

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

DONOSTIAKO UDALA**Hirigintza Sostengagarria**

Donostiako Hiri Antolamendurako Plan Orokorren Hirigintzako Arau Orokorren aldaketari behin betiko onarpena ematea.

Udalak 2021eko apirilaren 29an eginiko bilkuran honakoa erabaki zuen:

Beharrezkoa den enkargua egin ondoren eta Udal Zerbitzu Teknikoek sinatuta, Hirigintza arau orokorrei dagokion Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Xedapen Aldaketa aurkeztu da bere izapide eta onarpenerako.

Donostiako HAPOren testu bategina indarrean sartu zenetik zortzi urte baino gehiago igaro ondoren, Udalak uste du Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aldaketa puntualaren espediente hau jarri behar dela abian, hirigintza arau orokorrek dokumentuarekin lotuta soilik. Horren helburua da edukiak aldi horretan lurraldearen hirigintza eta antolamenduaren arlo juridiko, legegile eta arauemailean izandako baldintza eta egonberrietara egokitzea.

Honako HAPO aldaketa dokumentu honek bere zehaztapenak inguru hiritarrean garrantzia duten errealitate berriak islatu nahi ditu.

Batez ere, I) unitate familiarren batz besteko tamainaren txikitzeari eta guraso bakarreko unitateen handitzeari buruz ari gara, eta II) udalerrak izan duen turismo jardueraren handitzeari buruz ere.

Aipatu beharrekoak dira, gainera, eraikigarritasun fisikoaren neurketaren irizpide orokorretan egindako aldaketa puntualak, horiek guztiak ondare eraikiaren errehabilitazioari buruz dagoen hirigintza politika berrietan oinarrituta eta etxebizitzaren baldintza energetikoen hobekuntzan, gainera, erabilitako baliabideen etekin handiena ateratzeko asmoarekin.

Dokumentuak hiru eratako aldaketak aurreikusten ditu: Forma izaerakoak, Plan Orokorra onartu zenetik hirigintza araudian egindako aldaketen egokitzapenak eta aldaketa materialak edo eraentza aldaketak.

Aurretik aipatutakoa kontutan hartuz, hauek dira aldatzen diren artikulak: 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 67, 70, 71, 74, 75, 77, 79, 80, 81, 84, 85, 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 102, 104, 106, 107, 108, 112, 113, 117, 118, 125, 126, 127 eta Lehenengo Xedapen Iragankorra.

Dokumentuaren hirigintza izapidea baino lehen, 2018ko urtarrilaren 8an Eusko Jaurlaritzan ingurumen ebaluazio estrategiko sinplifikatuaren hasiera eskaera aurkeztu zen, EAES-095 espedientea sortuz. 2018ko ekainaren 6an ebazpen bidez Ingurumen txosten estrategikoa idazten da. Funtsean, ingurumena gaineko eragin nabariak ez direla aurreikusten ondorioztatzen da.

AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN**Urbanismo Sostenible**

Aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián. Normas urbanísticas generales.

El Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el día 29 de abril de 2021, adoptó el siguiente acuerdo:

Tras el correspondiente encargo y firmado por los Servicios Técnicos Municipales, se presenta para su tramitación y aprobación la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián referida a las normas urbanísticas generales.

Transcurridos más de nueve años desde la entrada en vigor del Texto Refundido del P.G.O.U. de San Sebastián, el Ayuntamiento ha considerado necesario promover este expediente de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián referido exclusivamente a las normas urbanísticas generales, al objeto de adecuar su contenido a las nuevas condiciones y circunstancias que han ido acaeciendo durante este periodo en el ámbito jurídico, legislativo y normativo del urbanismo y la ordenación del territorio.

La presente modificación del PGOU pretende adecuar sus determinaciones a nuevas realidades de trascendencia para la configuración del entorno urbano.

Nos referimos fundamentalmente a: I) la disminución del tamaño medio de las unidades familiares y la proliferación de las unidades monoparentales, y II) al importante crecimiento de la actividad turística del municipio.

Mencionar también las modificaciones puntuales introducidas en los criterios generales de cómputo de la edificabilidad física, todas ellas relacionadas con la nueva concepción de la política urbanística basada en la rehabilitación del patrimonio edificado y la mejora de las condiciones energéticas de las viviendas y la obtención del máximo provecho de los recursos ya dispuestos.

El documento contempla tres tipos de cambios: De carácter formal, de adaptación a la normativa urbanística que ha entrado en vigor desde la aprobación del Plan General y cambios materiales o de regulación.

Como consecuencia de lo expuesto anteriormente, estos son los artículos que se modifican: 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 67, 70, 71, 74, 75, 77, 79, 80, 81, 84, 85, 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 102, 104, 106, 107, 108, 112, 113, 117, 118, 125, 126, 127 y la Disposición Transitoria Primera.

Previamente a la tramitación urbanística del documento, el 8 de enero de 2018 se presenta ante el Gobierno Vasco la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, cuyo expediente EAES-095 concluye mediante resolución de 6 de junio de 2018, por la que se formula el informe ambiental estratégico, concluyendo que el Plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Aipatuko ebazpena *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian* argitaratzen da 2018ko ekainaren 22an.

Bestalde, espedientean egin den partaidetza programaren garapena islatzen da, hau da, 2018ko irailaren 11n ospatutako bilera informatiboa herritarrei irekia.

Aurreko guztia kontutan hartuz, Udalbatzak, 2018ko otsailaren 28an ospatutako bileran, honako akordio hau onartu zuen:

«1. Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Xedapen Aldaketa Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Xedapen Aldaketari hasierako onarpena ematea. Honako hauek dira aldatzen diren artikulak: 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 67, 70, 71, 74, 75, 77, 79, 80, 81, 84, 85, 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 102, 104, 106, 107, 108, 112,, 113, 117, 118, 125, 126, 127 eta Lehenengo Xedapen Iragankorra.

2. Hilabetean ikusgai jarrita edukitzea espedientea.

3. Etenda edukitzea, gehienez ere bi urtetan, xedapen berriek indarreko hirigintza araubidea aldatzea ondorioztat dakarten esparruetan edozein onarpen, baimen eta lizentzia ematea Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 85 artikuluko terminoen arabera.

Edonola ere, aldaketa hau behin betiko onartutakoan, bukatu egingo da etenaldi hori.

4. Udal Planeamenduko Aholku Batzordeari dei egitea aldaketa gainean egin beharreko txostena egin dezan.»

Udallbatza horretan emendakin batzuk onartu ziren ere.

Jendaurrean egon den epean alegazio hauek aurkeztu dira:

1. Ander Aramaburu eta Alicia Gamarra.
2. Sagastizar eraikinaren jabe elkarte.
3. Uliako Auzo Elkarte.
4. Altza XXI Herri Ekimena.
5. Baritek Oficina Técnica, S.L.
6. Javier Lekuona Errandonea.
7. Parte Zaharrea Bizi Auzo Elkarte.
8. Ascongi-Asociación de Constructores de Gipuzkoa.
9. Dendarrea.
10. Iñigo Balerdi Lizarralde.
11. Álvaro Gilmas Laborde eta beste batzuk.
12. María Cristina Zarrabeitia Peñalba.
13. COAVN
14. Nuria Núñez.
15. Marcos Fernández de Larrea Aberasturi.

Bestalde, dokumentuaren barne-azterketaren ondorioz, zenbait zuzenketa egin zaizkio. Zuzenketa horiek Udalaren jarraibideei jarraituz erredaktoreak aurkeztutako 2020ko urtarrileko justifikazio txostenean azaltzen dira. Laburbilduz, hauek dira sartutako zuzenketa:

- * 5. artikulua.
- * 6. artikulua.
- * 8. artikulua.
- * 9. artikulua: Hirigintza erabileren edukina.
- * 11, 12 eta 13 artikulak: Zona orokorrak.

Dicha resolución se publica en el *Boletín Oficial del País Vasco* el 22 de junio de 2018.

Por otra parte consta en el expediente el desarrollo del Programa de Participación Ciudadana llevado a cabo, a saber, una reunión informativa abierta a la ciudadanía celebrada el 11 de septiembre de 2018.

Sobre la base de lo anteriormente expuesto, el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 28 de febrero de 2018, adoptó el siguiente acuerdo:

«1.º Aprobar con carácter inicial la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián referida a las normas urbanísticas generales, siendo los artículos siguientes los que se modifican: 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 67, 70, 71, 74, 75, 77, 79, 80, 81, 84, 85, 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 102, 104, 106, 107, 108, 112, 113, 117, 118, 125, 126, 127 y la Disposición Transitoria Primera.

2.º Someter el expediente al trámite de información pública durante el plazo de un mes.

3.º Proceder a la suspensión, por el plazo máximo de dos años, de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias, en los ámbitos en las que las nuevas determinaciones previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente en los términos del artículo 85 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

La suspensión se extinguirá, en todo caso, con la aprobación definitiva de la presente modificación.

4.º Convocar al Consejo Asesor de Planeamiento Municipal, al objeto de que emita el correspondiente informe respecto a la Modificación.»

En dicha sesión plenaria se aprobaron también varias enmiendas.

Durante el plazo de exposición pública se ha presentado las siguientes alegaciones:

1. Ander Aramaburu y Alicia Gamarra.
2. Comunidad de Propietarios Edificio Sagastizar.
3. Asociación de Vecinos de Uliá.
4. Altza XXI Herri Ekimena.
5. Baritek Oficina Técnica, S.L.
6. Javier Lekuona Errandonea.
7. Parte Zaharrea Bizi Auzo Elkarte.
8. Ascongi-Asociación de Constructores de Gipuzkoa.
9. Dendarrea.
10. Iñigo Balerdi Lizarralde.
11. Álvaro Gilmas Laborde y otros.
12. María Cristina Zarrabeitia Peñalba.
13. COAVN
14. Nuria Núñez.
15. Marcos Fernández de Larrea Aberasturi.

Por otra parte, fruto del análisis interno del documento se introducen varias correcciones al mismo. Dichas correcciones se explican en el informe justificativo de enero de 2020 presentado por el redactor, siguiendo las directrices del Ayuntamiento. Resumidamente, esta son las correcciones introducidas:

- * Artículo 5.
- * Artículo 6.
- * Artículo 8.
- * Artículo 9: Contenido usos urbanísticos.
- * Artículos 11, 12 y 13: Zonas globales.

- * 28. artikulua.
- * 31. artikulua.
- * 46. artikulua.
- * 58. artikulua.
- * 59. artikulua.
- * 61. artikulua.
- * Hirugarren aldi baterako Xedapen Gehigarri bat gehitzen da.

Hasierako onespeneraren aldean sartutako aldaketa batzuk funtsezkoak dira.

2006/2 Legearen 109. artikuluekin bat eginez Planeamenduko Batzorde Aholkukariak 2020.ko urtarrilaren 8.an gaia aztertu zuen.

Udalbatzak, 2020ko otsailaren 27an egindako bileran, honako akordio hau hartu zuen:

«1. Osorik ezestea aurkeztutako alegazioak, honako hauek izan ezik: Sagastizar eraikinaren jabeen alkartea, Ascongikoa partzialki eta Cristina Zarrabietiak aurkeztutakoa, idatzitako txostenen arabera.

2. Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Xedapen Aldaketa Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Xedapen Aldaketari hasierako onarpena ematea. Honako hauek dira aldatzen diren artikulak: 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 67, 70, 71, 74, 75, 77, 79, 80, 81, 84, 85, 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 102, 104, 106, 107, 108, 112., 113, 117, 118, 125, 126, 127, Lehenengo Xedapen Iragankorra eta Hirugarren Xedapen Gehigarria (gehitzen da).

3. Hilabetean ikusgai jarrita edukitzea berriro ere espediente.

4. 2021eko martxoaren 25a arte etenda izatea (gehiagoan ez) antolatu behar den eremu honetako guztiko onarpen, baimen eta lizentzia klase guztiak Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 85 artikulua xedatutakoaren arabera.»

Jendaurrean egon den epe berrian ondorengo alegazio hauek aurkeztu dira:

- * Dendardean: 2020ko maiatzaren 29an.
- * María Dolores Izaguirre Gueresta eta José Ignacio Aramburu Izaguirre: 2020ko ekainaren 9an.
- * Álvaro Gilmas Laborde eta besteak: 2020ko ekainaren 30ean.

Teknikari erredaktoreak eta Jarduketa Integratuen 2. Unitatearen Buruak aztertu dituzte alegazioak, Dendardean eta María Dolores Izaguirre Gueresta eta José Antonio Aramburu Izaguirrek aurkeztutako alegazioak ez onartzea proposatuz. Partzialki onesten dira Álvaro Gilmas Laborde Jaunak eta besteak aurkeztutako alegazioa.

Gainera, 31.1 eta 2, 59.2.1.E.b) eta c), 61.3.E eta F. artikuluei eragiten dieten zenbait zuzenketa erantsi zaizkio dokumentuari.

Horren ondorioz, Udalbatzak, 2020ko abenduaren 17an egindako bileran, honako akordio hau onartu zuen:

«1. Osorik ezestea Dendardean eta María Dolores Izaguirre Gueresta eta José Antonio Aramburu Izaguirrek aurkeztutako alegazioak. Partzialki onesten da Álvaro Gilmas Laborde Jaunak eta besteak aurkeztutako alegazioa.

2. Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Xedapen Aldaketari behin behineko onarpena ematea. Honako hauek dira aldatzen diren artikulak: 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 45, 46,

- * Artículo 28.
- * Artículo 31.
- * Artículo 46.
- * Artículo 58.
- * Artículo 59.
- * Artículo 61: Tamaño promedio de vivienda.
- * Se añade una Disposición Transitoria Tercera.

Algunos de los cambios introducidos respecto a la aprobación inicial son de carácter sustancial.

De acuerdo con el artículo 109 de la Ley 2/2006, el Consejo Asesor de Planeamiento en sesión celebrada el 8 de enero de 2020 trató este asunto.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 27 de febrero de 2020, adoptó el siguiente acuerdo:

«1.º Desestimar en su totalidad las alegaciones presentadas excepto la presentada por la Comunidad de Propietarios del Edificio Sagastizar, parcialmente la de Ascongí y la presentada por Cristina Zarrabietia, de acuerdo con los informes redactados.

2.º Aprobar nuevamente con carácter inicial Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia – San Sebastián referida a las normas urbanísticas generales, siendo los artículos siguientes los que se modifican: 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 67, 70, 71, 74, 75, 77, 79, 80, 81, 84, 85, 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 102, 104, 106, 107, 108, 112, 113, 117, 118, 125, 126, 127, la Disposición Transitoria Primera y la Disposición Transitoria Tercera (se añade).

3.º Someter el expediente a un nuevo trámite de información pública durante el plazo de un mes.

4.º Proceder a la suspensión, con un plazo máximo hasta el 25 de marzo de 2021, de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias, en la totalidad del ámbito objeto de ordenación en los términos del artículo 85 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.»

Durante el nuevo plazo de exposición pública se han presentado las siguientes alegaciones:

- * Dendardean: 29 de mayo de 2020.
- * María Dolores Izaguirre Gueresta y José Ignacio Aramburu Izaguirre: 9 de junio de 2020.
- * Álvaro Gilmas Laborde y otros: 30 de junio de 2020.

Las alegaciones fueron analizadas por el técnico redactor y el Jefe de la Unidad de Actuaciones Integradas 2, proponiéndose la desestimación de las alegaciones de Dendardean y María Dolores Izaguirre Gueresta y José Antonio Aramburu Izaguirre. Se estima parcialmente la alegación presentada por Álvaro Gilmas Laborde y otros.

Además, se incorporan al documento varias correcciones que afectan a los artículos 31.1 y 2, 59.2.1.E.b) y c) 61.3.E y F.

En consecuencia, el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 17 de diciembre de 2020, adoptó el siguiente acuerdo:

«1.º Desestimar en su totalidad las alegaciones presentadas por Dendardean y María Dolores Izaguirre Gueresta y José Antonio Aramburu Izaguirre. Se estima parcialmente la alegación presentada por Álvaro Gilmas Laborde y otros.

2.º Aprobar con carácter provisional la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida a las normas urbanísticas generales, siendo los artículos siguientes los que se modifican: 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35,

47, 48, 50, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 67, 70, 71, 74, 75, 77, 79, 80, 81, 84, 85, 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 102, 104, 106, 107, 108, 112., 113, 117, 118, 125, 126, 127, Lehenengo Xedapen Iragankorra eta Hirugarrengo Xedapen Gehigarria (gehitzen da).

3. EAeko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeari bidalzea espediente, bere txostena egin dezan hark.»

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak, 2021eko martxoaren 17an ospatutako bileran espedienteari aldeko txostena eman zion.

Behin betiko dokumentuak honako txosten hauek ditu:

- * Arkitektura: 2021eko martxoaren 26an.
- * Juridikoa: 2021eko martxoaren 29an.

Dokumentuak genero ikuspegia bereganatu du. Berdintasun Atalaren egiaztapen txostena 2019ko otsailaren 21ean egin zen.

2019ko urtarrilaren 24an, Euskara Zerbitzuak gizarte eta hizkuntza eraginari buruzko txostena idatzi zuen.

Espedientearen behin betiko onarpenerako beharrezkoa diren txosten sektorial guztiak daude.

Ondorioz, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 91. artikulua aintzakotzat hartu eta behin betiko onarpena ematea dagokio.

Horiek horrela direla, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen 1985eko apirilaren 2ko 7/1985 Legeko 123 i) artikulua agintzenduena aintzakotzat hartu eta Donostiako Udaltzarak.

ERABAKI DU

1. Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Xedapen Aldaketari behin betiko onarpena ematea. Honako hauek dira aldatzen diren artikulua: 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 67, 70, 71, 74, 75, 77, 79, 80, 81, 84, 85, 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 102, 104, 106, 107, 108, 112., 113, 117, 118, 125, 126, 127, Lehenengo Xedapen Iragankorra eta Hirugarrengo Xedapen Gehigarria (gehitzen da).

2. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 89. artikulua agintzen duena bete eta planaren Hirigintza Arauak argitaratzea.

Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 89.3 artikuluaekin bat, behin betiko onartutako plana Hirigintza Planeamenduko Administrazio Erregistrora bidali da, han gorde dezaten.

Erabaki hau behin betikoa da eta buru eman dio administrazio bideari. Konforme egon ezean, administrazioarekiko auzi errekurtsioa sar daiteke Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan, erabaki hau azkeneko aldiz argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera bi hilabete joan baino lehen.

Horiek horrela, hona hemen, argitara jarrita, planaren hiri-gintza arauak.

LEHEN TITULUA

PLAN OROKORREN APLIKAZIOARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Aplikazio esparrua.

Hiri Antolamenduko Plan Orokor hau Donostiako udalerrri osoan aplikatzeko izango da, indarrean jartzen denetik aurrera.

36, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 67, 70, 71, 74, 75, 77, 79, 80, 81, 84, 85, 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 102, 104, 106, 107, 108, 112, 113, 117, 118, 125, 126, 127, la Disposición Transitoria Primera y la Disposición Transitoria Tercera (se añade).

3.º Remitir el expediente a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.»

La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco informó favorablemente el expediente en sesión celebrada el 17 de marzo de 2021.

El documento de aprobación definitiva cuenta con los siguientes informes:

- * Arquitectura: 26 de marzo de 2021.
- * Jurídico: 29 de marzo de 2021.

El documento ha incluido la perspectiva de género, constando informe de verificación de la sección de igualdad fechado el 21 de febrero de 2019.

El 24 de enero de 2019, el Servicio de Euskara redacta el correspondiente informe sobre impacto socio-lingüístico.

Constan en el expediente todos los informes sectoriales necesarios para la aprobación definitiva.

Procede, en consecuencia y de conformidad con lo establecido en el artículo 91 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, su aprobación definitiva.

Visto cuanto antecede y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 123 i) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, el Pleno de este Ayuntamiento.

ACUERDA

1.º Aprobar con carácter definitivo la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida a las normas urbanísticas generales, siendo los artículos siguientes los que se modifican: 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 67, 70, 71, 74, 75, 77, 79, 80, 81, 84, 85, 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 102, 104, 106, 107, 108, 112, 113, 117, 118, 125, 126, 127, la Disposición Transitoria Primera y la Disposición Transitoria Tercera (se añade).

2.º De conformidad con lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, proceder a la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan.

Según dispone el artículo 89.3 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, el Plan objeto de aprobación definitiva ha sido remitido para su depósito al Registro Administrativo de Planeamiento Urbanístico.

El precedente 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 última publicación.

A continuación se procede a publicar las Normas Urbanísticas del Plan.

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES DE CARÁCTER 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 San Sebastián.

2. artikulua. Indaraldi baldintzak.

1. Plan Orokor honek eta bere proposamenean ordezkatu eta indargabetu egiten dute Gipuzkoako Foru Aldundiaren 1995eko azaroaren 16ko ebazpenaren bidez behin betiko onartu zen arretko Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, baita geroztik behin betiko onartu diren horren aldaketak ere –horietan biltzen diren xedapenak barne-. Ordezkatze eta indargabetze hori artikulua honetan zein dokumentu honen lehen eta bigarren xedapen iragankorretan azaldutako baldintzetan egingo da.

2. Era berean, indargabetu egiten dira 1995eko Plan Orokorren garapenean sustatutako eta onartutako plan bereziak, plan partzialak eta xehetasun azterlanak –horietan guztietan biltzen diren xedapenak barne-, baldin eta Plan honetan planteatzen direnekin kontra esanean badaude eta/edo bateraezina badira.

3. Indargabetze horretaz kanpo geratu dira aurreko bi ataletan aipatutako hirigintza dokumentuak eta horietan biltzen diren zehaztapenak, baldin eta Plan Orokor honen «2.2 Hirigintza Esparruen (AU) eta Natura Esparruen (AN) Arau Partikularrak» dokumentuan barne hartzen diren Arau Partikularretan osorik edo zati batean finkatzen badira.

Finkatze horrek, nolahi ere, kasuan kasu adierazitako irismena izango du, eta, oro har, eta Plan honetan xedatzen diren egokitzapenen kalterik gabe, finkatutako dokumentu horietako bakoitzean xedatzen den moduan egingo da.

Bestalde, ildo horretan aplikatzekoak izango dira dokumentu honen Lehen eta Bigarren Xedapen Iragankorretan ezarritako xedapenak.

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

3. artikulua. Plan Orokorren dokumentuak eta horien izaera arauemailea edo orientatzailea.

1. Plan Orokor honek honako dokumentu hauek ditu:
 - * «1. Memoria» dokumentua.
 - * «2. Hirigintza arauak» dokumentua.
 - * «3. Katalogoa» dokumentua.
 - * «4. Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa. Jardun programa» dokumentua.
 - * «5. Planoak» dokumentua.
2. «1. Memoria» dokumentuak honako bi atal bereizi hauek ditu:
 - * «1.1. Hirigintza antolamendua eta hori gauzatea justifikatzeko memoria» dokumentua.
 - * «1.2. ingurumen iraunkortasunari buruzko txostena» dokumentua.
3. «2. Hirigintza Arauak» dokumentuak honako bi atal bereizi hauek ditu:
 - * «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua.
 - * «2.2. Hirigintza Esparruen (AU) eta Natura Esparruen (AN) Hirigintza Arau Partikularrak» dokumentua.
4. «5. Planoak» dokumentuak honako bost atal bereizi hauek ditu:
 - * 5.I Informazio planoak.
 - * 5.II egitura antolamenduko planoak.
 - * 5.III hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintza-zaileak.
 - * 5.IV Komunikazio azpiegituren eskemak.
 - * 5.V Katalogoa.(1)

Artículo 2. Condiciones de vigencia.

1. Este Plan General y sus propuestas sustituyen y derogan, en las condiciones expuestas en las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda de este documento, al Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián aprobado definitivamente mediante resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 16 de noviembre de 1995 y a las modificaciones del mismo aprobadas definitivamente con posterioridad, incluidas las previsiones contenidas en aquél y en éstas.

2. De igual manera, se derogan los planes especiales y parciales, así como los estudios de detalle, promovidos y aprobados en desarrollo del citado Plan General de 1995, incluidas las previsiones contenidas en todos ellos, en la medida en que resulten contradictorias y/o incompatibles con las planteadas en este Plan.

3. Se excluyen de la derogación mencionada los documentos urbanísticos a los que se hace referencia en los dos apartados anteriores, y las determinaciones contenidas en los mismos, que, bien en su totalidad bien parcialmente, se consolidan en las Normas Particulares incluidas en el documento «2.2 Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Ámbitos Naturales (AN)» de este Plan General.

Dicha consolidación tendrá el alcance indicado en cada supuesto y, con carácter general y sin perjuicio de los reajustes previstos, en su caso, en este Plan, se entenderá efectuada en los términos previstos en cada caso en los citados documentos consolidados.

Complementariamente, serán de aplicación a ese respecto las previsiones establecidas en las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda de este documento.

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 aquéllas.

Artículo 3. Documentos del Plan General y carácter normativo u orientativo de los mismos.

1. Este Plan General contiene los siguientes documentos:
 - * Documento «1. Memoria».
 - * Documento «2. Normas Urbanísticas».
 - * Documento «3. Catálogo».
 - * Documento «4. Estudio de viabilidad económico-financiera. Programa de Actuación».
 - * Documento «5. Planos».
2. El documento «1. Memoria» incluye las dos partes diferenciadas siguientes:
 - * Documento «1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución».
 - * Documento «1.2. Informe de sostenibilidad ambiental».
3. El documento «2. Normas Urbanísticas» incluye las dos partes diferenciadas siguientes:
 - * Documento «2.1. Normas Urbanísticas Generales».
 - * Documento «2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Ámbitos Naturales (AN)».
4. El documento «5. Planos» incluye las cinco partes diferenciadas siguientes:
 - * 5.I Planos de información.
 - * 5.II Planos de ordenación estructural.
 - * 5.III Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.
 - * 5.IV Esquemas de infraestructuras de comunicación.
 - * 5.V Catálogo.(1)

5. Izaera arauemailea dute dokumentu hauetan bildutako zehaztapenek: «2. Hirigintza Arauak», «5.II. Egitura antolamenduaren planoak», eta «5.III. Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzak» dokumentuetan bildutako zehaztapenek.

6. «1. Memoria», «4. Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa. Jardun Programa», «5.I Informazio planoak» eta «5.IV Komunikazio azpiegituren eskemak» dokumentuek eta horien edukiak izaera informatzailea dute eta, aldi berean, gainerako dokumentuetan bildutako proposamenak justifikatu eta interpretatzeko.

7. «2.2. Hirigintza Esparruen (AU) eta Natura Esparruen (AN) Hirigintza Arau Partikularrak», «5.II. Egitura antolamenduaren planoak», hala badagokio, «5.III. Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzak» eta «5.V. Katalogoa» dokumentuetan bildutako planoen izaera arauemailea dokumentu horiek lantzeko erabili den informatika-euskarrira zein paperezko ediziora zabaltzen da.

8. Oro har, Plan Orokor honen dokumentu arauemaileen zehaztapenen artean planteatzen diren desadostasunak indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera ebaztzeko dira.(2)

Ildo horretan, esparru, zona, lursail eta abarren neurketekin eta lursailen eta eraikuntzen lerroakadak eta sestrak zehaztearekin lotzen diren xedapenek, plano normalizatu digitalizatuen gainean egindakoek eta/edo emaitzakoez lehentasuna izango dute, horien paperezko edizioen gainean egin daitezkeenei dagokienez.

Horrenbestez, desadostasunik edo kontraesanik izanez gero zehaztapen grafiko jakin batzuen artean, oinarri kartografiko zehatzagoan oinarriturik antolatu direnen alde ebaztzeko da betiere edo, halakorik ezean, eskala txikiagoa duenaren alde.

4. artikulua. Plan Orokorren 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 baldintzatzaileak.
- * Hirigintza antolamendua gauzatzeko zehaztapenak.

- * Bestelako zehaztapenak.

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

3. Honako hauetan biltzen diren zehaztapenek izango dute egitura antolamenduaren berezko izaera eta maila arauemailea:

* Honako «2.1 Hirigintza Arau Orokorra» dokumentu honetan biltzen diren zehaztapenak, indarrean dagoen hirigintza legerian zein izendatuki bertan adierazitakoaren arabera, beste maila eta izaera duten zehaztapen arauemaileak edo orientatzaileak izan ezik.

* «III. Egiturazko hirigintza erregimena» epigrafean biltzen direnak eta «2.2 Hirigintza Esparruen (AU) eta Natura Esparruen (AN) Hirigintza Arau Partikularrak» dokumentuko hirigintza esparruetako arau partikularretako «2. Zonakatzeko globala» planoan biltzen direnak.

Egitura izaera hori bera izango dute Arau Partikularretako «1. Gaur egungo egoera. Mugaketa (esparruak eta azpiesparruak). Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa» planoan ezarritako lur eremuen hirigintza sailkapena bereziki arautzen duten xedapenek. Maila arauemaile hori ez zaie zabaltzen espa-

5. Tienen carácter normativo las determinaciones incluidas en los documentos «2. Normas Urbanísticas», «3 Catálogo», «5.II Planos de ordenación estructural» y «5.III Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística» y «5 V Catálogo».

6. Los documentos «1. Memoria», «4. Estudio de viabilidad económico-financiera. Programa de Actuación», «5.I Planos de información» y «5.IV Esquemas de infraestructuras de comunicación», y el contenido de los mismos, tienen carácter informativo, al tiempo que justificativo e interpretativo, de las propuestas incluidas en los restantes documentos.

7. El carácter normativo de los planos incluidos en los documentos «2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Ámbitos Naturales (AN)», «5.II Planos de ordenación estructural», en su caso, «5.III Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística» y «5.V Catálogo» se extiende tanto al soporte informático en el que han sido elaborados, como a su edición en papel.

8. 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.(2)

A ese respecto, las previsiones asociadas a las mediciones de ámbitos, zonas, parcelas, etc., a la determinación de alineaciones y rasantes de parcelas y edificaciones, etc. resultantes y/o realizadas sobre los planos normativos digitalizados primarán respecto de las que puedan realizarse sobre las ediciones en papel de los mismos.

Las disparidades, y en su caso, contradicciones entre determinaciones gráficas se resolverán siempre a favor de las ordenadas sobre una base cartográfica más precisa o, en su defecto, de una de menor escala.

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.
- * Condicionantes superpuestos 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 la naturaleza y el rango normativo propios de la ordenación estructural las determinaciones contenidas en:

* Este documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales», salvo las que, conforme a lo indicado tanto en la legislación urbanística vigente como, de forma expresa, en él, tienen otro rango y naturaleza, bien normativo bien orientativo.

* El epígrafe «III. Régimen Urbanístico Estructural», y el plano «2. Zonificación global» de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del documento «2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Ámbitos Naturales (AN)».

Tienen asimismo esa naturaleza estructural las previsiones reguladoras de, exclusivamente, la clasificación urbanística de los terrenos establecidas en el plano «1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo» de las citadas Normas Particulares. Ese rango normativo

rruak eta azpiesparruak mugatzeko xedapenei, ezta hiri lurzoruak kategorizatzekeoi ere.

* «5.II. Egitura antolamenduaren planoak» dokumentuko planoak.

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

4. Honako hauetan biltzen diren zehaztaperen izango du-
te antolamendu xehatuaren berezko izaera eta maila:

* «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentu honetan bil-
tzen direnak, indarrean dagoen legerian zein, izendatuki, bertan
adierazitako kasuetan eta moduan.

* «IV. Hirigintza erregimen xehatua» epigrafean biltzen di-
renak eta «2.2 Hirigintza Esparruen (AU) eta Natura Esparruen
(AN) Hirigintza Arau Partikularrak» dokumentuko hirigintza espa-
rruetako arau partikularretako «3. Zonakatzeko xehatua» planoan
biltzen direnak.

Izaera xehatu hori bera izango duite Arau Partikularretako «1.
Gaur egungo egoera. Mugaketa (esparruak eta azpiesparruak).
Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa» planoan ezarritako
hiri lurzoruen kategorizazioa arautzen duten xedapenen.

Dokumentu honetan izendatuki ezartzen diren tolerantzieta-
tara egokitzen direnen kasuan izan ezik, zehaztaperen horiek al-
datzeko edo osatzeko, plangintza xehatuaren maila duen espe-
diente bat (plan berezia edo plan partziala) edo xehetasun az-
terlan 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 daude-
nak aintzat hartuko dira horretarako.

Era berean, zehaztaperen horien aldatetari plangintza oroko-
rren maila duen espediente baten testuinguruan ekin ahal izan-
go zaio, baina horrek ez du adierazitako zehaztaperen maila eta
izaera xehatua aldaraziko, behar bezala justifikatutako arrazoiak
direla-eta maila bera aldatzea komenigarritzat jotzen ez bada
behintzat.

5. Hirigintza antolamendua gauzatzeko xedapenen berez-
ko izaera duite honako hauetan bildutakoek: «VII. Hirigintza gau-
zatzeko berariazko erregimena» epigrafean biltzen direnek eta
«2.2 Hirigintza Esparruen (AU) eta Natura Esparruen (AN) Hirigint-
za Arau Partikularrak» dokumentuko hirigintza esparruetako
arau partikularretako «4. Hirigintza gauzatzeko baldintzak» pla-
noan biltzen direnek.

Indarrean dagoen legeriak eta, horren garapenean, Plan Oro-
kor honetan barne hartzen den hiri plangintzak ezartzen du, ka-
suak kasu, horien maila arautzailea.

Dokumentu honetan izendatuki ezartzen diren tolerantzieta-
tara egokitzen direnen kasuan izan ezik, indarrean dagoen legerian
kasu bakoitzean eta xede horretarako ezarritako irizpideei jarrai-
tuko zaie, xedapen horiek aldatzeko edo osatzeko.

6. Hauek dira hirigintza antolamenduari gainjarritako bal-
dintzatzaileak:

* Behar bezala eta behin betiko onartutako lege xedape-
nen, lurraldea antolatzeko tresnen, arloko proiektuen eta abarren
ondoriozkoak. Horiek guztiak, beren izaera eta maila juridikoa
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, zehaztaperen horien ja-
torri den xedapenean, tresnan edo proiektuan ezarritakoa izan-
go da.

no se extiende a las previsiones de delimitación de ámbitos y
subámbitos, y tampoco a las de categorización de los suelos ur-
banos.

* Los planos del documento «5.II. Planos de ordenación
estructural».

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

4. Tienen la naturaleza y el rango propios de la ordenación
pormenorizada las determinaciones contenidas en:

* Este documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»,
en los supuestos y términos indicados tanto en la legislación ur-
banística vigente como expresamente en él.

* El epígrafe «IV Régimen urbanístico pormenorizado» y el
plano «3. Zonificación pormenorizada» de las Normas Particu-
lares de los Ámbitos Urbanísticos del documento «2.2 Normas Ur-
banísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Ámbi-
tos Naturales (AN)».

Tienen asimismo esa naturaleza pormenorizada las pre-
visiones reguladoras de la categorización de los suelos urbanos
establecidas en el plano «1. Estado actual. Delimitación (ámbi-
tos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo» de
las referidas Normas Particulares.

Con excepción de aquéllas que se ajusten a las tolerancias
que se establecen expresamente en este documento, la modifi-
cación 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 por-
menorizada de las citadas determinaciones, salvo que, por ra-
zones debidamente justificadas, se estime conveniente la alte-
ración del propio rango.

5. Tienen la naturaleza propia de las previsiones de ejecu-
ción de la ordenación urbanística las contenidas en el epígrafe
«VII. Régimen específico de ejecución urbanística» y el plano «4.
Condiciones de ejecución urbanística» de las Normas Particu-
lares de los Ámbitos Urbanísticos del documento «2.2 Normas Ur-
banísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Ámbi-
tos Naturales (AN)».

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

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

6. Los condicionantes superpuestos a la ordenación urba-
nística son los resultantes:

* Bien de disposiciones legales, instrumentos de ordena-
ción del territorio, proyectos sectoriales, etc. debida y definitiva-
mente aprobados, que, en atención a su naturaleza y rango ju-
rídico, y en los términos establecidos en cada caso, han de ser
objeto de la necesaria consideración en el contexto de la deter-
minación 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.

* Plan Orokor honen beraren proposamenen ondoriozkoak edo horren garapenean sustatzen den plangintzaren proposamenen ondoriozkoak.

Maila arauemailea edo orientatzailea, kasu bakoitzean, zehazten dituen plangintzan ezarritakoa izango da.

Plan Orokorrari dagokionez, honako dokumentu hauetan azaltzen dira, besteak beste, baldintzatzaile horiek:

– «1.2. ingurumen iraunkortasunari buruzko txostena» dokumentuan.

– «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan, bertan izendatuki adierazitako kasuetan eta terminoetan.

– «5.III. Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak» dokumentuko planoetan.

Baldintzatzaile horiek eta horiek erregulatzeko eta tratatzeko xedapenak aldatu eta/edo osatuko badira, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan xedatutakoari ez ezik, horiek barne hartzen diren tresnetan eta proiektuetan eta definitzen dituen plangintzan xedatutakoari ere jarraituko zaio.

7. Aurreko zehaztapenei berariazko beste zehaztapen batzuk gehitzen zaizkie, hala nola Hirigintza Ondarearen Katalogo-arekin zerikusia dutenak, indarrean dagoen legeriak zein hiri plangintzak –Plan Orokor honek barne– ezartzen dizkien maila eta izaera dutenak.

Horiek horrela, kontuan hartu behar da, dokumentu honetako 125. artikuluan eta hurrengoetan ezarritakoarekin bat, Plan honetako «3. Katalogoa» dokumentuan jasotako xedapenak egokitu daitezkeela zaindu behar diren balio ondasunen zerrenda zehaztasunez mugatzeko, bateko, eta, besteko, horiek tratatzeko eta zaintzeko neurriak zehazteko sustatu beharreko plan berezia edo plan bereziak formulatu eta onartzeko prozeduran.

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

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

Era berean, xedapen horiei dagokienez, Plan honen artean eta beste xedapen edo tresna horien artean desadostasunik edo kontraesanik izanez gero, beste xedapen edo tresna horietan ezarritakoari jarraituko zaio.

5. artikulua. *Hiri antolamenduarekiko osagarriak diren udal ordenantzak.*

1. Plan Orokor honen garapenean, eta indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritakoari jarraituz, dagozkion urbanizatze-ko eta eraikitze-ko udal ordenantzak idatzi eta onartuko dira, hiri plangintzan definituta dagoen edo definitzekoa den eta berez hirigintza antolamenduaren osagarriak diren hirigintzako eta eraikuntzako esku hartzearen irizpideak 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 eta egokitzen jutzen diren alderdi guztien esku hartzeko parametroen zehaztapena azpimarratuko du. Zehazki, honako alderdi hauek arautuko ditu, besteak beste:

A. Urbanizazioari dagokionez:

* 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «75.2.» artikuluan aipatzen diren neurri erregu-

* Bien de propuestas propias de este mismo Plan General o del planeamiento promovido en su desarrollo.

Su rango normativo u orientativo es, en cada caso, el establecido en el planeamiento en el que se determinen.

En lo que se refiere a este Plan General, dichos condicionantes son, en concreto, los expuestos, entre otros, en:

– El documento «1.2 Informe de sostenibilidad ambiental».

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

– Los planos del documento «5.III Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística».

A los efectos de la modificación y/o complementación de esos condicionantes, así como de las previsiones de regulación y tratamiento de los mismos, 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 incluidos, bien en el planeamiento que los define.

7. 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 el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General.

En ese contexto, se ha de tener en cuenta que, de conformidad con lo establecido en los artículos 125 y siguientes de este documento, las previsiones contenidas en el documento «3. Catálogo» de este Plan podrán ser reajustadas en el contexto de la formulación y aprobación del o de los correspondientes planes especiales a promover a los efectos de, por un lado, determinar con precisión la relación de bienes de valor a preservar, y, por otro, determinar las medidas de tratamiento y preservación de los mismos.

8. Las previsiones tanto escritas como gráficas incluidas en este Plan General, con origen en otras disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, etc. vigentes 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 esas disposiciones legales, instrumentos de ordenación del territorio, etc. en los que tienen su origen.

En los supuestos de divergencias o contradicciones relacionadas con esas previsiones entre, por un lado, este Plan y, por otro, esas otras disposiciones o instrumentos, se estará a lo establecido en éstos.

Artículo 5. Las Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

1. En desarrollo de este Plan General, y de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se procederá a la elaboración y aprobación de las correspondientes Ordenanzas municipales de urbanización y edificación, con la finalidad de regular los correspondientes criterios de intervención en esas materias, 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, se estimen adecuados y puedan ser regulados desde un documento de su naturaleza. En concreto, regularán, entre otras, cuestiones como las siguientes:

A. En lo referente a la urbanización:

* Medidas reguladoras de las distintas cuestiones mencionadas en el artículo «75.2» de la Ley de Suelo y Urbanismo

latzaileak (urbanizazioaren gutxieneko ezaugarriak eta kalitateak; urbanizazioa gauzatzeko baldintzak; eta abar).

B. Erainkuntzari dagokionez:

* Egokitzen diren bizigarritasun baldintzak, morfologia, erainkuntza kalitatea, tratamendu estetikoa, segurtasuna, funtzionaltasuna, eta abar.

C. Ingurumena, paisaia eta natura babesteko baldintza orokorrak eta berariazkoak, zarata prebenitzeko eta/edo ezabatzeke neurriak zehaztea barne.

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

* Bizitegi erainkuntzetako beheko solairu, behegain eta abarretan etxebizitza erabilera baimentzea.

* Etxebizitza turistikoaren hirigintza erabilera ezartzeko eta ohiko etxebizitzan gelak turismo erabilerarako alokatzeko baldintzak.

* Ostalaritza erabilerak, finantza jarduerak edo banku jarduerak ezartzea, baita kale horietako eta hiri inguruneetako hiritarren bizi kalitatean, merkataritzaren sustapenean, dinamismo sozialean eta abarretan duten eraginari erreparatuta justifikatuta dauden beste jarduerak ere.

Kasu horietan, eta komeni den neurrian eta irismenarekin, erabilera horiek ezartzeko baldintza orokorrak berregokitu ahal izango dituzte Ordenantzek, erabilera horiek mugatuta edo debekatuta.

Adierazitako erabilerak ezartzeko erregimena hiri plangintzan (Plan Orokor hau barne) ezarritakoa da ondorio guztietarako, eta adierazitako ordenantzen eginkizuna erregimen hori garatzea izango da, baita egungo askotariko kasuistika kontuan harturik erregimena aplikatzeko irizpideak zehaztea ere. Testuinguru horretan, adierazitako erabilera guztiak edo batzuk debekatzera irits daitezke, baldin eta kasu bakoitzean bidezkoztatzen diren baldintzak betetzen ez badira.

E. Hirigintza planen, urbanizazio proiektuen, jardun urbanizatzaileko programen, berdinbanatzeko proiektuen, lur eremuak eta etxebizitzak banatzeko edo bereizteko proiektuen, eta antzeko beste batzuen edukia arautzen duten baldintzak.

F. Udal lizentziak eskatzeko, izapidetzeko eta gauzatea kontrolatzeko baldintzak.

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

3. Zehaztapenek ordenantzen berezko maila eta izaera izango dute. Izapidetzeko eta onartzeko, baita aldatzeko ere, indarrean dagoen legerian ordenantza horietarako ezarritako irizpideei jarraituko zaie.

4. Horien mende askotariko gaiak daudela kontuan izanik, eta horietako bakoitzaren berezko baldintzatzaileen eta kasuak kasu planteatutako berariazko helburuen kasuistikari erreparatuta, Udalak gai horiek guztiak modu bateratuan eta integrean arautuko dituen Ordenantzen proiektu edo dokumentu bakarra lantzea eta bideratzea erabaki dezake, edo dokumentu edo proiektu bereziak bideratzea erabaki dezake.

6. artikulua. *Plan Orokorraren aldaketa.*

1. Aldaketen justifikazioa.

Plan Orokor honen aldaketek indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako irizpideetara egokituko dira.(1)

de 30 de junio de 2006 (características y calidades mínimas de la urbanización; condiciones de ejecución material de la urbanización; etc.

B. En lo referente a la edificación:

* Condiciones de habitabilidad, morfología, calidad constructiva, tratamiento estético, seguridad, funcionalidad, etc. que se estimen adecuadas.

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.

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

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

* Las condiciones de implantación del uso urbanístico de vivienda turística y alquiler de habitaciones en vivienda habitual, para uso turístico.

* La implantación de usos de hostelería, actividades financieras, bancarias, así como cualesquiera otros que en atención a sus afecciones en la calidad de vida de los ciudadanos, la dinamicidad comercial y social, etc. de las correspondientes calles y entornos urbanos lo justifiquen.

En esos casos, en la medida y con el alcance que se estime conveniente, las citadas Ordenanzas podrán reajustar las condiciones generales de implantación de los indicados usos, limitándolos o, incluso, prohibiéndolos.

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, concretando 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 reguladoras del contenido de los planes urbanísticos, proyectos de urbanización, programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución y expropiación, proyectos de edificación, proyectos de división o segregación de terrenos, viviendas, etc.

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

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

3. Sus determinaciones tendrán el rango y la naturaleza propios de unas ordenanzas. Su tramitación y aprobación, así como su modificación, se adecuará a los criterios establecidos para las mismas en la legislación vigente.

4. En atención a la diversidad de las materias objeto de las mismas, así como a la casuística de los condicionantes propios de cada una de ellas y de los objetivos específicos planteados en cada caso, el Ayuntamiento podrá acordar la elaboración y tramitación bien de un único proyecto o documento de Ordenanzas en el que de forma unitaria e integral se regulen el conjunto de las citadas materias, 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 en la legislación urbanística vigente.(1)

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

Aldaketa guztiak berauek justifikatzen dituen arrazoiarekin lotuko dira, eta espedientearen ezin izango dira barne hartu arrazoi horrekin lotzen ez diren plangintzaren aldaketak, edo egindako deskribapen eta justifikazioetan espresuki aipatzen ez diren aldaketak.

2. Plan Orokorra bategitea edo eguneratzea.

Plan Orokor honi hainbat aldaketa egiten bazaizkio, bere bategitearen eta/edo eguneratzearen ondorioetarako indarrean dagoen legerian ezarritakoari jarraituko zaio.(2)

7. artikulua. Plan Orokorra berraztertze 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 berraztertze bideratzen dituen ekimenak edozein izanik ere, honako suposizio hauetako edozeinetan osorik berraztertuko da Plan Orokorra:

A. Biztanleriaren xedapenei eta horren hazkunde indizeari buruzko aldaketa esanguratsuak gertatzen direnean. Ebaluatuta ondorio bera ekarriko duten beste egoera batzuk baztertu gabe, Plan Orokor hau onartu eta indarrean jartzen den udealerriko biztanleria % 20 edo gehiago gehitzen denean gertatuko dira aldaketa horiek.

B. Planifikatutako etxebizitza berrien % 70 eraikitze lizenziak eman direnean.

C. Lur eremuen hirigintzako birkalkifikazioari eta sailkapenari buruzko aldaketa esanguratsuak gertatzen direnean. Ebaluatuta ondoren ondorio berera eraman dezaketen beste egoera batzuk alde batera utzi gabe, aldaketa horiek gertatu direla ulertuko da honako suposizio hauetako edozeinetan:

* Lehendik urbanizaezin gisa sailkatuta zeuden eta hiri eremuari (hiri lurzoruek eta lurzoru urbanizagarriak osatzen duten multzoari) gehitzen zaizkion lur berrien azalera eremu horren azalera baino % 20 handiagoa denean, betiere Plan Orokor honen xedapenak erreferentziatzat hartuta.

* Aurretik lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzen direnean, betiere horien azalera Plan horretan hala sailkatutako lur eremuen azalaren % 50 baino handiagoa denean.

* Plan Orokor honek hiri ingurunearen osotasunean (lurzoru urbanizagarriek eta hiri lurzoruek multzoan) proiektatzen duen hirigintza eraikigarritasun osoa % 25 edo gehiago gehitzen denean.

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

2. Bestalde, Plan Orokorra zati batean berraztertuko da edozein inguruabarren ondorioz udalerriko multzo homogeen baten antolamendua zati batean berriz aztertzea komeni den kasuetan, baldin eta, batetik, haren baldintza eta ezaugarriak analisi eta tratamendu globala eta bateratua(1) justifikatzen ba-

En ese contexto, dichas 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, impacto ambiental, espacios libres, vialidad y aparcamiento, e infraestructuras, siempre que la entidad o alcance de la reforma lo haga necesario u oportuno.

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

2. 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.(2)

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 cualquiera de los supuestos que se exponen a continuación:

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 dé pie a la misma conclusión, se entenderán existentes esas modificaciones en el supuesto de producirse un incremento de la población del municipio igual o superior al 20 % de la existente en el momento de la aprobación y entrada en vigor de este Plan General.

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 dé pie a la misma conclusión, se entenderán existentes esas modificaciones en cualesquiera de los siguientes supuestos:

* 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 20 % la superficie de ésta, tomando como referencia a este respecto las previsiones de este Plan General.

* Cuando se reclasifiquen como suelo urbanizable terrenos previamente clasificados como suelo no urbanizable, cuya superficie excede en más de un 50 % la de los clasificados de aquel modo en este Plan.

* Cuando resulte un incremento de edificabilidad urbanística igual o superior al 25 % de la totalidad de la proyectada en el conjunto del medio urbano (conformado por los suelos urbano y urbanizable) por este Plan General.

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

2. Por su parte, se procederá a su revisión parcial en los supuestos en los que resulte conveniente, por cualquier circunstancia, la reconsideración parcial de la ordenación de un conjunto homogéneo del término municipal, siempre que, por un lado, sus condiciones y características justifiquen su análisis y

dute, eta bestetik, berraztertze horrek eraginpeko esparruaren berariazko egitura antolamenduan eragina badu baina ez udal-erri osoarenean.

Eraginpeko esparruaren hirigintza eraikigarritasuna handitzea xedatzen duen Plan Orokor hau zati batean berraztertze proiektu orok indarrean dagoen legerian kasu horietarako ezarritako irizpideak bete beharko ditu.(2)

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

BIGARREN TITULUA

LURZORUAREN EGITURAREN HIRIGINTZA KALIFIKAZIOKO ERREGIMENA

LEHEN KAPITULUA. HIRIGINTZA ERABILERAK

8. artikulua. *Hirigintza erabileren sistematizazio orokorra.*

1. Hirigintza erabileren oinarritzko sistematizazioa.

Sistematizazioaren ondorioetarako honako erabilera hauek bereizten dira:

- * Bizitegi erabilerak.
- * Jarduera ekonomikoen erabilerak.
- * Landa erabilerak eta itsasertza ustiatzeko erabilerak.
- * Komunikazio erabilerak.
- * Espazio libreen erabilerak.
- * Ekipamendu komunitarioko erabilerak.
- * Zerbitzu azpiegituren erabilerak.

2. Hirigintza erabilerak zehaztea haien ezarpena arautzeko.

A. Erabilera globaleko zonetako zein erabilera xehatuko azpizonetako ezarpena zehazteko, honako erabilera modalitate hauetan sistematizatzen dira hirigintza erabilerak:

* Erabilera bereizgarriak:

Halakotzat jotzen dira zona global bateko edo azpizona xehatu bateko erabilera bereizgarriak edo nagusiak, esparru horien izaera, xede funtzionala eta, hala badagokio, berezko erakuntza tipologiaren konfigurazioa kontuan hartuta.

* Erabilera bateragarriak:

Halakotzat jotzen dira erabilera bereizgarriez bestelako erabilerak, zona global batean edo azpizona xehatu 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 zona global batean edo azpizona xehatu batean onartu ez diren eta onartu ezin diren erabilerak, esparru horien izaerarekiko eta xede funtzionalarekiko bateraezintasuna kontuan hartuta.

B. Bereizgarri edo bateragarri gisa ezarritako beste erabilera batzuekin batera beste erabilera batzuk ezartzeko aukera emateko, baldintza hauek ezarri dira:

* Erabilera parekatuak:

Beste erabilera bati parekatutako erabileratzat jotzen dira erreferentziako beste erabilera horren antzeko ezarpen baldin-

tratamiento global y unitario(1) y, por otro, dicha reconsideración afecte a la ordenación estructural específica del ámbito afectado pero no a la del conjunto del municipio.

Todo proyecto de revisión parcial 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.(2)

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.

TÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO. LOS USOS URBANÍSTICOS

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 y de explotación del litoral.
- * 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 su implantación bien en las zonas de uso global, bien en las subzonas de uso pormenorizado, los usos urbanísticos se sistematizan en las distintas modalidades que se exponen a continuación:

* Usos característicos:

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

* Usos compatibles:

Se consideran como tales los usos diversos de los característicos, autorizables en una zona global o subzona pormenorizada en atención a su compatibilidad y/o complementariedad con aquéllos 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 global o en una subzona pormenorizada, en atención a su incompatibilidad con la naturaleza y el destino funcional de dichos ámbitos.

B. Al objeto de permitir la implantación de otros usos en coexistencia con los establecidos como característicos o compatibles se establecen las condiciones de:

* Usos asimilados:

Se consideran como tales, los usos cuyas condiciones de implantación y efectos en el entorno son semejantes a los de

tzak eta ingurunearen gaineko eraginak dituzten erabilerak.(1). Hori dela eta, azken erabilera horren antzeko baldintzetan ezarzen dira.

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

* Erabilera osagarriak:

Halakotzat jotzen dira erabilera horiei lotuta daudenak, egi- ten dieten zerbitzua kontuan hartuta. Horrexegatik hain zuzen ere, erabilera nagusiarekin funtzionalki integratuta ezarri behar- ko dira. Era berean, erabilera nagusi horrek erabilera bereizgarri baten zein erabilera bateragarri baten berezko izaera eduki de- zake.

C. Erabilera bat autonomotzat jotzen da loturarik gabe ezartzen denean.

D. Erabilera bat zona edo azpizona batean bereizgarritzat jotzeak bertan erabilera horren parekatu eta osagarri gisa defini- tzen diren erabilerak inplizituki baimentzea ekarriko du, hainbat motatako zona eta azpizonetako erabilera erregimena arautzean izendatuki kontrakorik adierazten ez bada.

E. Zona edo azpizona jakin batean erabilera bereizgarrie- kiko erabilera parekatuztat eta osagarritzat jotzen diren erabile- ra parekatuak eta osagarriak soilik baimenduko dira.

F. Erabilera parekatuaren izaera hori Plan Orokor honetan izendatuki aurreikusitako suposizio espezifikoetan baino ezin izango da aplikatu zona globaletan eta lurzoru urbanizaezinenaren esparruetan. Gainerako kasuetan ez da aplikatzerik baimenduko.

G. Hiri lurzoru gisa eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatu- tako lursailaz osatutako erabilera globaleko zonetan titularta- sun publikoko eta/edo zerbitzu orokorreko bateragarritzat joko dira, zirkunstantzia hori izendatuki adierazi beharrik gabe, hu- rrengo oinarritzko zerbitzuen erabilerak, baldin eta horien ezar- penen bateragarria bada haien izaera eta xede funtzionalarekin.

Era berean, oinarritzko zerbitzuen erabilera horiek lurzoru ur- banizaezin gisa sailkatutako lursailetakoa zona globaletan ezarri- ko badira -modu autonomoan zein erabilera osagarri gisa-, hi- rigintza erregimenarekiko egokitzapena eta/edo bateragarritasuna justifikatu beharko da aurretik, baita horietan aplikatu be- harreko hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzai- leak erregulatzeko irizpideekiko eta indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako xedapenekiko egokitzapena eta/edo bateragarritasuna ere. Nolanahi ere, zona horietan zein landa ingurunean ezartzeko beharra ere justifikatu beharko da aurre- tik. Zehazki, babes bereziko landa zonetan, ibai ibilguetakoa ba- bes ertzetan, eta babestu beharreko hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzailen mende dauden esparruetan eza- rriko badira, behar bezala ebaluatu beharko da aurretik indarre- an dauden legezko xedapenen eta hirigintza erregimenaren tes- tuinguruan bideragarriak diren.

Zona horrek indarrean dagoen hirigintza legerian araututa- ko zuzkidura estandarrekin lotzen diren hiri zerbitzuak edukitze- ko beharrezko azpiegitura erabilerak eta zuzkidura erabilerak joko dira oinarritzko zerbitzutzat, betiere aurretik dauden eta berri gisa finkatutako hirigintzako eta eraikuntzako garapenen zerbitzura daudenak. Horien artean honako hauek hartuko dira aintzat:

- * Oinezkoen eta ibilgailuen (motordunak zein motorrik ga- beak -bidegorria, etab.-) zirkulazioa.
- * Aparkalekua.
- * Espazio libreak.
- * Ekipamendu komunitarioa.
- * Zerbitzu azpiegiturak.

Ez dute oinarritzko zerbitzuen izaera izango funtsean ekonomia jarduera autonomo gisa -eta ez zuzkidura estandar horiei

ese otro uso de referencia, por lo que, habitualmente, se im- plantan en condiciones similares a las de este último.(1)

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

* Usos auxiliares:

Se consideran como tales, los vinculados a los característi- cos y compatibles en atención al servicio que les prestan. Preci- samente por ello, la implantación de aquéllos ha de producirse de forma funcionalmente integrada con el uso principal.

C. Se considera que un uso tiene la condición de autóno- mo cuando se implanta de forma independiente.

D. La consideración de un uso como característico o com- patible en una zona o subzona supondrá la autorización implí- cita en la misma de los usos que se definen como asimilados y auxiliares de aquél, salvo que se indique expresamente lo con- trario en la regulación del régimen de uso de los diferentes tipos de zonas y subzonas.

E. En una determinada zona o subzona únicamente se au- torizarán como usos asimilados y auxiliares los que tengan esa condición respecto de los característicos en las mismas.

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

G. En las diferentes zonas de uso global integradas por te- rrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable, se consi- derarán compatibles, sin la necesidad del señalamiento expre- so de esta circunstancia, los denominados usos de servicio bá- sicos de titularidad pública y/o servicio general, siempre que su implantación resulte compatible con la naturaleza y el destino funcional de aquéllas.

A su vez, la implantación de esos usos de servicios básicos, bien con carácter autónomo bien como usos auxiliares, en zonas globales integradas por terrenos clasificados como suelo no urbanizable, requerirá 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 condicionan- tes superpuestos a la ordenación urbanística de aplicación en ellas y con las previsiones establecidas en las disposiciones le- gales vigentes, como de la necesidad de su implantación en tanto en esas zonas como en el medio rural. En particular, su implantación en las zonas rurales de protección especial, en las márgenes de protección de los cauces fluviales y en los ámbitos sujetos a condicionantes superpuestos a la ordenación urbanís- tica que deban ser objeto de preservación requerirá la previa y debida evaluación específica de su viabilidad en el contexto de las disposiciones legales y del régimen urbanístico vigentes.

Tendrán esa consideración de servicios básicos los usos do- tacionales e infraestructurales necesarios para que la zona cuente con los servicios urbanos asociados a los estándares do- tacionales regulados en la legislación urbanística vigente al ser- vicio de, como tales, los desarrollos urbanísticos y edificatorios tanto preexistentes y consolidados como nuevos. Entre ellos se consideran los siguientes:

- * Circulación peatonal y rodada (tanto motorizada como no motorizada -bidegorri, etc.-).
- * Aparcamiento.
- * Espacios libres.
- * Equipamiento comunitario.
- * Infraestructuras de servicios.

No tendrán esa condición de usos de servicios básicos las infraestructuras de servicios urbanos que se proyecten implan-

lotzen zaizkien zuzkidura gisa- ezarri nahi diren hiri zerbitzu-
etako azpiegiturak.

3. Erabilera baimenduei (bereizgarriei eta bateragarriei) apli-
katzekoak zaizkien baldintzak.

Hirigintza erabilera bat erabilera bereizgarritzat edo batera-
garritzat jotzen bada ere, ezinbestean egin beharko dira erabili-
ra horien ezarpena legeztatuko duen udal lizentziaren berariaz-
ko 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 ordenan-
zetan finkatuta dauden ezartzeko baldintza orokorrak ez ezik,
gai horretan indarrean dagoen legerian aurreikusitako baldin-
tzak ere bete beharko dituzte.(2)

Udal zerbitzu teknikoek txostena egin ondoren, instalazioak
ezartzea galaraz daiteke, baldin eta, beren tamaina edo ezauga-
rri funtzionalengatik, behar bezala konpondu ezin diren premia
bereziak sortzen badituzte, indarrean dagoen plangintzak eza-
rritako antolamendu xehatuaren esparruan, honako hauek dire-
la eta:

- * Ibilgailuen eta oinezkoen sarbideen baldintzak.
- * Aparkalekuen zuzkidura eta ezaugarriak.
- * Zamaletarako espazio osagarriak antolatzea.

* Beste gai batzuk, ezartzea ukitutako esparrurako plan-
gintzak zehazturiko antolamendu baldintzekin nabarmen na-
hasgarria edo bateraezina bihurtzen badute.

Eta hori, nahiz eta instalazio horiek ezartzea berariaz bai-
mendu badu, orokorrean, aipatutako plangintzak.

Bestela, instalazio horiek ezartzeko baimena ematean, da-
gokion udal lizentzian betebeharrak bereziak ezar daitezke, adiera-
zitako arazoei erantzun ahal izateko edo horiek zuzentzeko.

4. Aurreikusten ez diren erabilerak.

Artikulu honetan azaltzen den erabileren sistematizazioa
zein hurrengo artikuluan egiten den horren garapena erreferen-
tziatzeko esparru irekia eta ez-baztertzaila izango da.

Udalak testuinguru horretan izendatuki sartu gabeko erabi-
lerak adierazitako beste erabileren hirigintza eraginekiko analo-
giaz tipifikatu eta tratatu ahal izango ditu.

Era berean, antzeko irizpideari jarraituz, zona edo azpizona
jakin batean, izendatuki baimenduta zein debekatuta ez dago-
en erabilera bat ezartzea baimen edo debeka dezake.

9. artikulua. *Hirigintza erabileren edukia.*

1. Bizitegi erabilera.

Bizitegi erabileratzat hartzen da pertsonei ostatu iraunkorra
emateko balio duena.

A. Etxebizitza erabilera.

Pertsona bati edota edozein motatako kolektiboari ostatu
ematea hartzen da etxebizitza erabileratzat; haatik, okupatuta-
ko lokal bakoitzeko gehienez ere 12 lagun izan daitezke. Familia
unitateen kasuan, kopuru hori gaintu ahal izango da.

Honako hauek joko dira etxebizitza erabileraren erabilera
osagarritzat:

- * Ezkaratzak, trastelekuak, esekitokiak, instalazio gelak, lo-
rategi pribatuak eta antzeko beste batzuk.
- * Aparkaleku erabilera edo ibilgailuak gordetzeko, motor-
dunak zein motor gabekak.

tar no como dotaciones asociadas a los indicados estándares
dotacionales, sino, básicamente, como actividad económica en
sí misma autónoma.

3. Condiciones aplicables a los usos autorizados (tanto ca-
racterísticos como compatibles).

La consideración de un uso urbanístico como característico
o compatible no excluye la exigencia, en los supuestos así esta-
blecidos en las disposiciones legales vigentes y en este mismo
Plan, de trámites, informes y autorizaciones específicos comple-
mentarios 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 esta-
blecidas en el planeamiento urbanístico y en las ordenanzas
municipales, los requisitos previstos en la legislación vigente en
la materia.(2)

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 or-
denación pormenorizada establecida por el planeamiento vi-
gente 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 condicio-
nes de ordenación definidas por el planeamiento para el ámbito
afectado.

Y eso, aun cuando la implantación de dichas instalaciones
haya sido autorizada expresamente, si bien con carácter genéri-
co, por el citado planeamiento.

Alternativamente, en su caso, su autorización podrá ser
complementada con la imposición, en la correspondiente licen-
cia 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 que de la misma se efectúa en el artículo si-
guiente, constituyen un marco de referencia abierto y no exclu-
yente.

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 prohi-
bir la implantación de un uso no autorizado ni prohibido de mo-
do expreso, en una zona o subzona determinadas.

Artículo 9. *Contenido de los usos urbanísticos.*

1. Uso residencial.

Se entiende por uso residencial el que sirve para proporcio-
nar alojamiento permanente a las personas.

A. Uso de vivienda.

Se entiende por uso de vivienda el alojamiento de una per-
sona 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.

Se considerarán como usos auxiliares del uso de vivienda:

- * Los portales, trasteros, tendedores, cuartos de instala-
ciones, jardines privados y otros similares.
- * El uso de aparcamiento o guarda de vehículos tanto mo-
torizados como no motorizados.

* Etxebizitzari lotutako kirol instalazioak: igerilekua, pilota-
lekua, etab., etxebizitzak soilik erabiltzeko direnak.

* Etxebizitzak soilik erabiltzeko gas likidotuen biltegiak.

* Etxebizitzekin lotutako gainerako instalazio eta azpiegi-
tura osagarriak (igogailuak, eguzki plakak, instalazio termikoak,
etab.).

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

Etxebizitza erabilerari parekatutako erabileratzat joko dira:

* 1. kategoriako industria erabilerak.

* Bulegoak eta langela profesionalak.

* Erabilera turistikorako ostatuak ohiko etxebizitzetako ge-
letan.

Kasu horietan guztietan, halako erabilera parekatutzat jo-
tzeko honako bi baldintza hauek bete beharko dituzte: hartzen
dituen lokalak titularraren edota legezko ordezkariaren ohiko bi-
zileku iraunkorra izan behar du; eta erabilera parekatu horieta-
rako azalera ezin izango du lokalaren azalaren erdia gaindi-
tu, ezta 125 m²(e)-ko azalera erabilgarria ere.

Erabilera turistikorako etxebizitza geletan ostatuak ezartzea
indarrean den udal ordenantzaren edo, hala gertatuz gero, hura
ordezkatzan duenaren mende geratuko da.

B. Bizitegi kolektiboa.

Bizitegi kolektiboko erabilera da okupatutako lokaleko 12
pertsone bako gehiagoko kolektibo ez-familiarren bizitokiko
erabilera, titulartasun pribatuaren erregimenean gauzatua, be-
tiere bizitokira soilik edo nagusiki zuzentzera bermatuko duten
baldintzetan, erabilera horren beste erabilera osagarri batzu-
ekin osatzearen kalterik gabe.

Halakotzat joko dira zaharren egoitzak, unibertsitate egoi-
tzak, egoitza nagusiak, aterpeak, komentuen eta aurrekoen an-
tzeko baldintzak eta izaera dituzten beste batzuk.

Erabilera osagarri izango dira etxebizitza erabilerari dagokio-
nez halakotzat jotzen direnak, egoitzako langileek soilik eginda-
ko erabilera asistentzialekin osatuta.

Halaber, 1. kategoriako industria erabilerak eta bulego eta
langela profesionaletako erabilerak erabilera parekatutzat joko
dira –egoitzako langileek soilik egindakoak direnean–.

Haren izaera kontuan izanik, ekipamendu erabilera pribatu-
tzat ere jo ahal izango da.

C. Sarbide komunak dituzten eta/edo barrutik komunika-
tuta dauden espazio edo lokal juridikoki independenteetan ga-
ratzen diren bizitegi jardunak modu bateratuan hartuko dira, jar-
dun bakar baten moduan, etxebizitza erabileratzat jotzeko edo
bizitegi kolektiboko erabileratzat jotzeko ondorioetarako.

2. Jarduera ekonomikoaren erabilerak.

2.1. Industria erabilerak.

A. Halakotzat joko dira:

* Mota orotako produktuak lortzeko eta transformatzeko
industriak.

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

* Mota orotako produkzioak, ikerketako, garapeneko eta be-
rikuntzako laborategiak edo zentroak, erabiltzen dituzten produk-

* Las instalaciones deportivas –piscina, frontón, etc.–, de
uso privativo, 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, placas solares, instalaciones térmi-
cas, etc.) de carácter auxiliar.

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

Por su parte, se considerarán como asimilados al uso de vi-
vienda:

* Los usos industriales de 1.^a categoría.

* Las oficinas y los despachos profesionales.

* Los alojamientos en habitaciones de vivienda habitual
para uso turístico.

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 m²(u) –superficie útil–.

La implantación de los alojamientos en habitaciones de vi-
vienda para uso turístico estará sometida a la ordenanza muni-
cipal vigente o la que la sustituya en su caso.

B. Residencia 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 en régimen de titularidad
privada, y en condiciones que conlleven y garanticen su destino
exclusivo o predominante a alojamiento, sin perjuicio de su
complementación con otros usos auxiliares del mismo.

Se consideran como tales las residencias de ancianos, las
residencias universitarias, los colegios mayores, los conventos 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, complementados
con los usos de carácter asistencial ejercidos exclusivamente
por el personal de la residencia.

A su vez, los usos industriales de 1.^a categoría y los de oficinas
y despachos profesionales ejercidos exclusivamente por el perso-
nal de la residencia, tienen la condición de usos asimilados.

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

C. A los efectos de su consideración como uso bien de vi-
vienda bien de residencia colectiva, la o las actuaciones de ca-
rácter residencial que incidan en espacios o locales jurídicamen-
te independientes pero que cuenten con accesos comunes
y/o estén internamente comunicados entre sí serán considera-
dos de forma unitaria como una única actuación.

2. Usos de actividades económicas.

2.1. Usos industriales.

A. Se consideran como tales:

* Las industrias de obtención y transformación de produc-
tos de todo tipo.

* Los almacenes destinados a la conservación, guarda, o
distribución de productos, para el suministro exclusivo a detallis-
tas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, que-
dando 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

tuek kalterik ez eragiteagatik eta bertan gauzaten diren jarduerak gogaikarriak ez izateagatik bulego erabilerari pareka dakizkiekeenak izan ezik.

* Ibilgailuak, makineria eta mota orotako tresnak konponzeko lantegiak.

* Zerbitzuguneak, erregaiz hornitzeko eta ibilgailuak garbitzeko unitateak.

* Mota orotako erregaien gordelekuak eta biltegiak, salmentarako 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 jotzen dira nekazaritza, abeltzaintza eta basolanetako produkzioko jarduerak, baldin eta jarduera horiek garatzen direneko lur eremua ez bada produkzioaren zuzeneko euskarri gisa zuzenean produkzioan erabiltzen, harekin loturarik izan gabe.

Izaera hori dute, besteak beste:

– Nekazaritzako elikagaien industriak (landare kontserbaintzak, marmeladak, etab.; sagardoa egiteko dolareak; ardo, txakolina eta abar egiteko upategiak; gaztagintza; bestelako esnekien produkzioa; haragi produktuak, hestebeteak etab. lantzea; erle produktuak ontziratzea eta lantzea; eta abar).

– Nekazaritza produkzioko (baratzeak), landareetako, loreetako eta abar mintegiak, negutegiak eta abar.

Kasu horietan, produkzioa ez du lur eremua zuzeneko erreferente edo euskarri gisa, eta zuzenean lotzen da produkzioko eraikuntzak edo instalazioak ezartzearekin. Izatez, eraikuntza edo instalazio horiek mekanismo naturalen (eguzki argi eta abarren) eta/edo artifizialen (berotegi, eta abarren) laguntzarekin edo errefortzuekin produkzioa errazteko temperatura, hezetasuna eta beste ingurumen faktore batzuk egonkor mantentzeko gaitutako barrutiak izango dira. Erainkuntza finkoak eta egonkorak izan daitezke (zimendatutako metalezko profilak, kristalezko itxitura, zoladura eta abar duten egiturak) zein beste izaera bateko eraikuntzak, sinpleagoak edo behin-behinekoagoak.

– Baso industriak (zerratokiak eta zura leuntzea; zura kontserbazio agenteekin edo beste batzuekin bustitzea edo tratamendu kimikoa aplikatzea; eta abar).

– Antzeko izaera duten beste jarduera batzuk.

* Itsasertza ustiatzeko industriak.

Horien artean daude arrain haztegiak, eta horiek pareka daitezkeen beste instalazio batzuk.

* Zerbitzu publikoko industriak, hala nola errausketa labeak eta, hala badagokio, beilatokiak, betiere azken kasu horretan eta haren ezaugarriekin erreparatuta, laguntza arloko hirugarren sektoreko erabileratzat jo ezin badira edota jo behar ez badira. Halakotzat jo daitezke, halaber, hiri zerbitzuetako azpiegiturak, betiere horiek zuzkidura arazoekin eta helburuekin garatzen eta ezartzen ez direnean (indarrean dagoen hirigintza legerian araututako zuzkidura estandarrekin lotzen diren oinarriko zerbitzu erabileren gisara), baizik eta ekonomia jarduera baten garapenarekin eta jardunarekin lotzen diren xede ekonomikoekin garatzen eta ezartzen direnean.

* Mota orotako meategiak eta erauzte industriak, hala badagokio, lurzoru urbanizaezinean ezarri daitezkeenak.

* 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.

de los productos manipulados y la completa ausencia de molestias producidas por las actividades realizadas, resulten equiparables al uso de oficina.

* 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, considerándose como tales las actividades de producción agropecuaria y forestal en las que el terreno en el que se emplazan las mismas no se utiliza de forma directa en la producción a modo de soporte directo de ésta, careciendo de relación con el mismo.

Tienen esa condición, entre otras:

– Las industrias agroalimentarias (producción de conservas vegetales, mermeladas, etc.; lagares de elaboración de sidra; bodegas de producción de vino, txakolí; etc.; queserías; elaboración de otros productos lácteos; elaboración de productos cárnicos, embutidos, etc.; envasado y tratamiento de productos apícolas; etc.).

– Los viveros, invernaderos, etc. de producción agraria (hortícola...), de plantas y flores, etc.

En estos casos, la producción, además de no tener como referente o soporte directo el terreno, esta asociada a la implantación de construcciones o instalaciones que, en términos generales, conforman recintos habilitados para mantener constantes la temperatura, la humedad y otros factores ambientales con el fin de favorecer la citada producción con el apoyo o refuerzo de mecanismos naturales (luz solar, etc.) y/o artificiales (calefacción...). Pueden responder a soluciones constructivas tanto fijas y estables (estructuras con perfiles metálicas con cimentación, cierre acristalado y solera, etc.) como de otra naturaleza, incluso más simple o provisional.

– Las industrias forestales (aserraderos y cepillado de madera; impregnación o tratamiento químico de la madera con agentes de conservación u otros; etc.).

– Otras actividades de similar naturaleza.

* Las industrias de explotación del litoral.

Se incluyen entre ellas las piscifactorías, así como otras instalaciones asimilables a las mismas.

* Las industrias de servicio público como, en todo caso, los crematorios y, en su caso, los tanatorios, siempre que, en este último caso y en atención a sus características, no puedan/deban ser considerados como usos terciarios de carácter asistencial. También pueden ser considerados como tales las infraestructuras de servicios urbanos, en los supuestos en los que su desarrollo e implantación no responda a razones y objetivos dotacionales (a la manera de usos de servicios básicos asociados a los estándares dotacionales regulados en la legislación urbanística vigente), sino a fines básicamente económicos, asociados al desarrollo y ejercicio de una actividad económica.

* Las industrias mineras y extractivas de todo tipo, que, en su caso, puedan 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.

Honako hauek adierazitako industria erabileraren erabilera osagarritzat joko dira: horiekin lotzen diren bulegoak, laborategiak eta kalkulu zentroak; zerbitzu instalazioak –ur ponpatze edo saneamendurako urandelak eta instalazioak, hondakinak arazteko instalazioak, eta abar-; aparkalekuak eta ibilgailuen eta makineriaren parkeak; antzeko beste batzuk.

Erabilera osagarriaren izaera hori eduki ahal izango du, halaber, dagozkion eraikuntza eta instalazio industrialen zaintzaile edo begiralearen etxebizitzak. Edonola ere, hiri plangintzak izendatuki eman beharko du kasuak kasu dagokion lursailean eta/edo esparruan ezartzeko baimena.

B. Merkataritzako edo, oro har, hirugarren sektoreko funtzioak barne hartzen dituzten industria jarduerak erabilera baktarizat joko dira, industria erabilera bereizgarriaren lokaletan edo lursailetan ezartzearen ondorioetarako. Dena den, aipatutako erabileretara berariaz zuzentzen diren azalera bereiz aintzatu ahal izango dira, horiei aplikatzekoa den arautzearen ondorioetarako.

C. Baimendutako bestelako erabileren jardunarekiko edo pertsonetikiko eta ingurunearekiko, oro har, sorraraz dezaketen ezerosotasun, kaltegarritasun, osasungaiztasun edo arriskugarritasunari erreparatuta, honako kategoria hauetan sailka daitezke industria erabilerak:

a) 1. kategoria.

Eragozpenik edo arriskurik ez duten industria jarduerak sarzen dira kategoria horretan. Jarduera gauzatzean erabilitako azalera erabilgarria kasu guztietan 140 m²(s) baino txikiagoa izango da. Ondorio horretarako, kasuak kasu eraginpean dagoen lokalera azalera eraiki guztia hartu beharko da aintzatu.

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

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

b) 2. kategoria.

Oro har, industria inguruneetan ez ezik, bizitegi inguruneetan, hirugarren sektorekoetan edo ekipamendu komunitariokoei ere bateragarritzat eta onargarritzat jotzen diren industria jarduerak, 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 dentsitate 0,135 ZP/m²(e)-koa –azalera erabilgarria– edo txikiagoa izatea; eta 280 m²(s) baino azalera txikiagoa erabiltzea.

Motozikletak eta automobilak konpontzeko lantegiak kategoria honetan sartutako dira. Haatik, ez dira sartuko txapa eta pintura konpontzekoak, ezta ibilgailu astunak konpontzekoak ere.

Kategoria honetako industria erabilerak merkataritzako erabileretara joko dira, eta erabilera horietara nagusiki zuzenduko diren lursail eta lokaletan ezarri ahal izango dira.

c) 3. kategoria.

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

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

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.–; aparcamientos 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 en la parcela y/o ámbito afectado en cada caso.

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 de carácter industrial, sin perjuicio de la consideración independiente de las superficies de techo destinadas de forma específica a los usos citados, a los efectos de la regulación aplicable a los mismos.

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

a) Categoría 1.^a

Comprende las actividades industriales carentes de molestias o peligrosidad. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será, en todos los casos, inferior a 140 m²(t), debiendo considerarse a esos efectos la superficie construida de la totalidad del local afectado en cada caso.

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, ni asimilados al uso de vivienda, los usos industriales que, pese a ocupar locales y espacios con superficie inferior a la citada, conlleven molestias o peligro en atención a, entre otros extremos, la carga de fuego asociada a la propia actividad.

b) Categoría 2.^a

Actividades industriales que, en términos generales, se estiman compatibles y autorizables junto con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario, además de con 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/m²(u) –superficie útil–; utilizar una superficie menor de 280 m²(t), debiendo considerarse a esos efectos la superficie construida de la totalidad del local afectado en cada caso.

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

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

c) Categoría 3.^a

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

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

Zehazki, honako hauek sartuko dira kategoria horretan: aire zabaleko biltegiak eta gordailuak; txapa eta pintura, ibilgailu astunak edo makineria automobila konpontzeko lantegiak; errausketa labeak; haien su kargaren ondorioz etxebizitza erabilerekin, hirugarren sektorekoekin edo ekipamendu komunitariokoein 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 horietarako diren lokaletan antolatzen direnean.

Kategoria horretan sartuko dira ere 2.000 m²(s)-tik beherako azalera duten nekazaritza industriak eta itsasertza ustiatzeko industriak. Edonola ere, horien dimentsionamendua eta gehieneko azalera eraikia indarrean dagoen hiri plangintzan baimendutakoak izango dira (bai Plan Orokor honek berak baimendutakoak, bai honek finkatzen duen plangintzak baimendutakoak, bai honen garapenean sustatutako plangintzak baimendutakoak).

d) 4. kategoria.

Tamaina ertain eta handiko industria jarduerak biltzen ditu –eraikinak okupatzen duen lursail okupagarriak 3.600 m²(lo)-ko azalera edo handiagoa eta 5.000 m²(s)-ko sabai azalera eraikia edo handiagoa du–, baita tamaina hori ez duten arren, aldameneko beste industria batzuekin bateraezina direnak, bai espazio eraiki gabeen erabilera komunean arazo funtzionalak sortzen dituztelako, bai neurri zuzentzaileak hartu arren kaltegarritasun, osasun- eta mugaketa arazoak sortzen dituztelako.

Hala, kategoria horretan sartuko dira espazio mugakideekin maniobra, zamalan, biltegiatze edo aparkaleku jarduerak 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 jarduerak batzuekin erabilera elkarbanatzea. Horien artean 2.001 m²(s) baino gehiagoko nekazaritza industriak eta itsasertza ustiatzeko industriak barne hartuko dira. Hala ere, haien ezaugarriak direla-eta, 5. kategoriako industrietatzat hartu behar direnak ez dira bertan sartuko.

e) 5. kategoria:

Beharrezko produkzio esparruaren hedapenagatik –20.000 m²-ko lursail azalera edo handiagoa– edo izaera arriskutsua, kaltegarri edo gogaikarria izateagatik, berariazko kokalekuetan soilik onar daitezkeen jarduerak dira.

D. Industria jarduerak bat industria erabileretako kategoria jakin batera esleitzean, instalatutako potentziaren gehieneko mugaz gainera eta kasuak kasu ezarritako azalera eraiki (s) edo erabilgarri maximoaz gainera, jarraian zerrendatzen diren eraginak baloratuko dira orokorrean:

* Eragozpenak:

– Zarata sortzea (norberaren lokalaren kanpoaldea eta ondoko kaltetuen).

– Beroa sortzea.

– Bibrazioak sortzea.

– Hautsa sortzea.

hondakin urak sortzea.

– Industria hondakinak sortzea.

– Salgaien zamalanen bolumena.

– Aparkaleku premiak.

– Bistako instalazioak edo biltegiatzeak.

* Actividades industriales de tamaño pequeño o medio –superficie de parcela ocupable por la edificación inferior a 3.600 m²(po) y, sin perjuicio de salvedades, superficie de techo edificable inferior a 5.000 m²(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 actividades cuya carga de fuego las haga incompatibles con los citados usos de vivienda, terciarios, de equipamiento, etc.; las estaciones de servicio, las unidades de suministro de combustible, y las instalaciones de lavado de coches al aire libre.

Estas últimas, cuando tengan el carácter de usos auxiliares de garajes o talleres de reparación de 2.ª categoría, y se dispongan en el interior de los locales destinados a estos usos, podrán considerarse como usos industriales de 2.ª categoría.

También se incluirán en esta categoría las industrias agrarias y de explotación del litoral de menos de 2.000 m²(t). En todo caso, el dimensionamiento y la superficie edificada máxima de las mismas serán los autorizados en el planeamiento urbanístico vigente (bien este mismo Plan General; bien el planeamiento consolidado por el mismo; bien el planeamiento promovido en su desarrollo).

d) Categoría 4.ª

Comprende las actividades industriales de tamaño medio y grande –superficie de parcela ocupable por la edificación igual o superior a 3.600 m²(po) o de techo edificado igual o superior a 5.000 m²(t)–, y las que, no alcanzando ese tamaño, resulten incompatibles con la contigüidad directa con otras industrias, por suscitarse conflictos funcionales en la utilización común de los espacios no edificados, o por la nocividad, insalubridad o las molestias producidas, aun con la adopción de medidas correctoras.

Así, se incluirán en esta categoría las actividades productivas que, aun cuando no superen los límites de superficie de parcela ocupable y superficie de techo establecidos para las industrias de 3.ª categoría, den lugar a un volumen 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 5.ª categoría, forman parte de ellas, entre otras y en todo caso, las industrias agrarias y de explotación del litoral de más de 2.001 m²(t).

e) Categoría 5.ª

Se trata de actividades que bien por la extensión del ámbito de producción que necesitan –superficie de parcela igual o superior a 20.000 m²–, bien por su carácter peligroso, nocivo o molesto, sólo pueden admitirse en emplazamientos específicos.

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 y de las asociadas a la superficie máxima construida (t) o útil establecida en cada caso:

* Molestias:

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

– Producción de calor.

– Producción de vibraciones.

– Producción de polvo.

– Producción de aguas residuales.

– Producción de residuos industriales.

– Volumen de cargas y descargas de mercancías.

– Necesidades de aparcamiento.

– Instalaciones o almacenamientos visibles.

- Langileak pilatzea.
 - Kea isurtzea.
 - * Kaltegarritasuna eta osasungaitzasuna:
 - Gas poluitzaile, toxiko edo osasungaitzen emisioa.
 - Eragin poluitzaile, toxiko edo osasungaitzak dituzten hondakin urak sortzea.
 - Gai toxikoen manipulazioa.
 - Erradiazioak sortzea.
 - Hondakin solido poluitzaile, toxiko edo osasungaitzak sortzea.
 - * Arriskugarritasuna:
 - Material erregarri, suharbera edo lehegarrien manipulazioa.
- produkzio prozesu eta presiozko ontzi arriskugarriak erabiltzea.
- Erasotzaile kimikoen jariora 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 erauzgailuak, 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, zama lanetarako espazio estaliak edota horien 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:

- * Ostatu erabilera.
- * Merkataritza erabilera.
- * Bulego erabilera.
- * Jolas erabilera.
- * Osasun erabilera.
- * Laguntza erabilera.
- * Erabilera soziokulturala.
- * Irakaskuntza erabilera.
- * Kirol erabilera.

B. Ostatu erabilera.

Ostatu erabileratzen ulertzen da irabazizko xedez pertsonen ostatu ematea, edozein modalitatetan: hotelak, hotel apartamentuak, pentsioak, aterpeak, apartamentu turistikoak, kanpinak, erabilera turistikorako etxebizitzak, landa etxeak eta parekatuak, eta abar.

Aparkaleku erabilera erabilera osagarritzat jotzen da, baita behar bezala justifikatzen diren gainerakoak ere.

Dagokion legedi sektorialak apartamentu turistikotzat hartzeko ezarritako baldintzak betetzen ez direnean, alde baterako ostatu gisa uzteko erregimenean ustiatutako apartamentuen

- Aglomeraciones de personal.
- Emisión de humos.
- * 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 los mismos. 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 hospedaje.
- * Uso comercial.
- * Uso de oficina.
- * Uso recreativo.
- * Uso sanitario.
- * Uso asistencial.
- * Uso sociocultural.
- * Uso docente.
- * Uso deportivo.

B. Uso hospedaje.

Se entiende por uso hospedaje el de alojamiento de personas, ejercido con fines lucrativos, en cualquiera de sus modalidades: hoteles, hoteles-apartamento, pensiones, albergues, apartamentos turísticos, campings, viviendas para uso turístico, casas rurales y asimilados, etc.

Se consideran como usos auxiliares el uso de aparcamiento, así como los restantes que se justifiquen debidamente.

Cuando no cumplan los requisitos establecidos por la legislación sectorial correspondiente para su consideración como apartamentos turísticos, los conjuntos de apartamentos explo-

multzoak etxebizitza erabilera gisa kontsideratuko dira, ezarpena baimentzeari begira.

C. Merkataritza erabilera.

Merkataritza erabilerek honako hauek bilduko dituzte:

* Jendaurrean mota guztietako artikulu eta produktua saltzea, handizka zein txikizka.

* Ostalaritzako negozioak: tabernak, kafetegiak, pubak, jatetxeak eta abar.

* Jendeari zerbitzu profesionalak egitea: ile-apaindegia, apaindegia, masajistak, tindategiak, arropak jasotzea eta ematea, eta abar.

* Aurrekoen antzeko beste jarduera batzuk.

* Aurrekoen erabilera osagarriak.

Merkataritza erabileren kategoria hauek bereizten dira:

a) 1. kategoria.

250 m²(e)-ko azalera erabilgarri baino gutxiago okupatuko duten merkataritza jarduerak, independenteki ezarri ahal izango direnak edo bizitegi erabileren, jarduera ekonomikoko erabileren eta ekipamendu komunitarioko erabileren jarduera osagarri gisa ezarri ahal izango direnak, batez ere erabilera horietara zuzenduko diren lursailetan.

Era berean, gehienez 25 m²(e)-ko azalera erabilgarria izango duten behin-behineko eraikuntza berrietan, edo aurretik daudenetan, ezarri ahal izango dira espazio publikoen (espaloien, lorategien, espazio libreen, etab.) berezko erabilerekin bateragarriak diren erabilera gisa, betiere indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera, plangintzak izendatuki aurreikusi ez badu ere. Azalera hori handiagoa izan daiteke aurretik dauden eraikuntza finkoetan ezartzen badira.

b) 2. kategoria.

250 m²(e)-ko azalera erabilgarria edo handiagoa baina 750 m²(e)-tik beherakoa okupatzen duten merkataritza jarduerak.

Hiri plangintzak edo udal ordenantzek jarduera horiei dagoen udal lizentzia ematerakoan, aparkaleku zuzkidurari, jendearentzako eta salgaietarako sarbideei, zamalanetarako espazioei eta abar buruzko berariazko baldintzak betetzera baldintza dezakete jardueren ezarpena.

c) 3. kategoria.

751 m²(e)-ko azalera erabilgarria edo handiagoa baina 2.000 m²(s)-tik beherako sabai azalera okupatzen duten merkataritza jarduerak. Plan honetan zein haren garapenean sustatutako plangintza xehatuen baimendu beharko da jarduera horien ezarpena, oro har edo berariaz.

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

Hiri plangintzak eta/edo udal ordenantzek aparkaleku zuzkidurari, jendearentzako eta salgaietarako sarbideei, zamalanetarako espazioei eta abar buruzko berariazko baldintzak betetzera baldintza dezakete jardueren ezarpena.

d) 4. kategoria.

2.000 m²(s)-ko azalera eraikia edo handiagoa okupatzen duten merkataritza jarduerak.

Plan honetan, edo honek finkatzen duen plangintzan, edo honen garapenean sustatutako plangintza xehatuen baimendu beharko da jarduera horien ezarpena. Testuinguru horretan finkatutaz jo beharko dira Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden 4. kategoriako merkataritza erabilerak, betiere bere garaian indarrean zegoen hiri plangintzaren arabera ezarri badira,

tados en régimen de cesión como alojamiento temporal serán, considerados a los efectos de la autorización para su implantación como uso de vivienda.

C. Uso comercial.

Los usos comerciales comprenderán:

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

* Los negocios de hostelería: bares, cafeterías, pubs, restaurantes, etc.

* La prestación de servicios profesionales al público: peluquerías, salones de belleza, masajistas, tintorerías, recogida y entrega de prendas, etc.

* Otras actividades similares a las anteriores.

* Los usos auxiliares de los anteriores.

Se distinguen las siguientes categorías de usos comerciales:

a) Categoría 1.^a

Actividades comerciales que ocupen menos de 250 m²(u) –superficie útil–, que podrán implantarse bien de forma independiente, bien como compatibles con los usos residenciales, de actividades económicas y de equipamiento comunitario, en las parcelas destinadas de forma predominante a estos usos.

Podrán ser asimismo implantadas como usos compatibles con el uso propio de los espacios públicos (aceras, jardines, espacios libres, etc.) construcciones provisionales nuevas o preexistentes, con una superficie máxima de 25 m²(u) –superficie útil–, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, aun cuando no haya sido prevista de manera expresa por el planeamiento. Dicha superficie podrá ser superior en el caso de su implantación en edificaciones fijas preexistentes.

b) Categoría 2.^a

Actividades comerciales que ocupen una superficie igual o superior a 250 m²(u) e inferior a 750 m²(u) –superficie útil–.

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

c) Categoría 3.^a

Actividades comerciales que ocupen una superficie igual o superior a 750 m²(u) –superficie útil– e inferior a 2.000 m²(t) –superficie de techo–. Su implantación deberá estar autorizada, de forma genérica o específica, bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

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 y/o las ordenanzas municipales podrán condicionar su implantación al cumplimiento de condiciones específicas en lo referente a la dotación de aparcamientos, las características de los accesos de público y mercancías, la disponibilidad de espacios de carga y descarga, etc.

d) Categoría 4.^a

Actividades comerciales que ocupen una superficie construida igual o superior a 2.000 m²(t).

Su implantación deberá estar autorizada, en todo caso, bien en este Plan, bien en el planeamiento consolidado por él, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo. En ese contexto, han de entenderse consolidados los usos comerciales de 4.^a categoría existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que los mismos

dagozkion administrazio baimenak lortu ostean –udal lizentziak barne–.

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

Hiri plangintzak eta/edo udal ordenantzek aparkaleku zuzkidurari, jendearentzako eta salgaietarako sarbideei, zamalanetarako espazioei eta abar buruzko berariazko baldintzak betetzea baldintza dezakete jardueren ezarpena.

Bestalde, merkataritza erabilerak, hainbat kategoriatan, ezarzea eta baimentzea honako baldintza hauekin, besteak beste, lotuko da:

* Merkataritza erabilerak kategoria horietara atxikitzen ondoren adieraziko diren parametroetara, besteak beste, egokituko da:

– Jarduera bakartzat joko da funtzionalki integratuta dauden saltokien elkarketa (galeriak, merkataritza gunek, eta abar). baita baimendutako muga barruan industria jarduerak barne hartzen dituzten merkataritza erabilerak ere –haatik, merkataritza erabileretara bereziki zuzentzen diren azalerak aparte hartu ahal izango dira aintzat, horiei dagozkien legezko irizpideak betetzeari dagokionez–.

– Jarduerari atxikitako espazio estali guztiak hartuko dira kontuan zenbaketan, besteak beste, galeria eta oinezkoentzako espazio estaliak, bulego osagarriak, biltegiatzeko espazioak, lantegi osagarriak eta zamalanetarako espazio estaliak. Aitzitik, aparkaleku erabilera osagarrietara zuzenduko diren azalerak ez dira zenbatuko.

* Ezaugarri materialengatik edo erabilitako bitartekoengatik eragozpen adierazgarriak sortzen dituzten edo pertsonen edo gauzen segurtasunerako edo osasunerako arriskutsuak izan daitezkeen merkataritza erabilerak antzeko eraginak dituzten industria erabilerei aplika dakizkiekeen ezarpen-arauak bete beharko dituzte, arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideak aintzat hartu gabe –Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko Lege Orokorrean(1) edo beste edozeinetan–.

* Oro har, eta ondoren aipatzen diren salbuespenen kalterik gabe, merkataritza jarduerak –kategoria guztietan– bide publikotik sarbide zuzena eta berezia duten lokaletan ezarriko dira. Hala badagokio, merkataritza erabilerako edo ekonomia jardueretako erabilerako hainbat instalaziok erabili ahal izango dute sarbide hori.

* Plan Orokor honetan, edo honek finkatzen duen plangintzan, edo honen garapenean sustatzen den plangintzan, edo udalerriko hirigintza ordenantzetan arlo horretako beste mota bateko irtenbideak baimentzen diren kasuetan dute eragina aipatutako salbuespen horiek.

* Salbuespen horien artean daude, besteak beste, dokumentu honen 59. eta 60. artikuluetan xedatzen direnak. Bestalde, izaera horretako jarduerak bizitegiak bestelako erabileretara, lehenetsunez, zuzentzen diren eraikinetan ezartzean, eraikin horien berezko berezitasunetara egokitu beharko da.

* Merkataritza erabilera jakin bat merkataritza erabileretz bestelako erabilera bereizgarrietarako lursailetan eta/edo erakuntzetan ezarri behar denean, eta ezarpen hori osatzeko erabilera horri lotuko zaizkion aparkaleku zuzkidura jakin bat gaitu behar denean, modu desberdindu eta berezian arautu beharko da ezarpena, eta ez zuzenean eta automatikoki lursail horretako erabilera generikoen erabilera osagarri gisa.

hubiesen sido implantados de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales.

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

El planeamiento urbanístico y/o las ordenanzas municipales podrán condicionar su implantación al cumplimiento de condiciones específicas en lo referente a la dotación de aparcamientos, las características de los accesos de público y mercancías, la disponibilidad de espacios de carga y descarga, etc.

Complementariamente, la implantación y autorización de los usos comerciales en sus distintas categorías se vinculará, entre otras, a las condiciones siguientes:

* La adscripción de los usos comerciales a las citadas categorías se adecuará, entre otros, a los parámetros que se exponen a continuación:

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

– Se computarán todos los espacios cubiertos adscritos a la actividad, como las galerías y espacios peatonales cubiertos, las oficinas auxiliares, los espacios de almacenamiento, los talleres auxiliares, o, los espacios cubiertos destinados a carga y descarga. No se considerarán, por el contrario, las superficies destinadas a uso de aparcamiento auxiliar.

* 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(1), o cualesquiera otra.

* Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades a las que se alude a continuación, las actividades comerciales, en todas sus categorías, se implantarán en locales con acceso directo e independiente desde la vía pública que, en su caso, podrá ser compartido por diversas instalaciones destinadas a usos comerciales o de actividades económicas.

* Las citadas salvedades inciden en los supuestos en los que bien en este mismo Plan General, bien en el planeamiento consolidado por el mismo o promovido en su desarrollo, bien en las Ordenanzas Urbanísticas municipales se autoricen otro tipo de soluciones a ese respecto.

* Se considerarán como tales salvedades, entre otras, las previstas en los artículos 59 y 60 de este mismo documento. Por su parte, la implantación de actividades de esa naturaleza en edificaciones destinadas, preferentemente, a usos no residenciales, se adecuará a las particularidades propias de las mismas.

* Siempre que la implantación de un determinado uso comercial en parcelas y/o edificaciones destinadas a usos característicos distintos de los comerciales deba ser complementada con la habilitación de una determinada dotación de aparcamientos vinculados al mismo, la ordenación de éstos deberá ser efectuada de forma diferenciada e independiente, y no de forma directa y automática como uso auxiliar genérico de los característicos de la parcela.

Berriazko antolamendu hori merkataritza erabilera baimenduko duen hiri plangintzaren esparruan egin beharko da, edota plangintzan ezarritako izaera horretako xedapenak gauzatzearen esparruan.

Nolanahi ere, ez da inoiz lursailaren gainerako erabilerei, hala badagokie, lotu beharreko aparkaleku zuzkidura murriztuko. Merkataritza jarduera hori eta hari lotzen zaizkion aparkalekuak jarduera bakartzat jo beharko dira ondorio guztietarako. Lotura hori juridikoki ere gauzatu beharko da, eta, gehienez, proiektatutako obrak eta jarduera baimentzeko udal lizentziak bideratzeko ulean egin beharko da, betiere Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko udal ordenantzetan ezartzen diren terminoetan.

* Kokatzen diren edo kokatu nahi diren zona globala edozein izanik ere, 3. eta 4. kategoriako merkataritza erabilera eta, hala badagokie, 2. kategoriako baimenduko badira, aurretik eta/edo aldi berean zehaztu eta gauzatu egin beharko dira trafikoaren, zarataren edo zamalaren arloko eragin edo inpaktu negatiboak –edo ezarpen horren ondorioz sortzen diren edo sor daitezkeen beste arlo batzuetako eragin edo inpaktu negatiboak– ezabatze eta/edo murrizteko beharrezko neurriak zehaztea edo gauzatzea.

* 2., 3. eta 4. kategoriako merkataritza erabilerei parekatutzat joko dira: 1. edo 2. kategoriako industria erabilera; bulegoak; jolas elkarten edo gastronomia elkarten 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.

* Oro har, eta salbuespenen kalterik gabe, hirugarren sektoreko edo ekipamendu beste erabilera batzuekin (kirol erabilerekin, osasun erabilerekin jolas erabilerekin.) lotzen diren ostalaritza honelakotzat joko dira:

– Beste erabilera horien erabilera osagarritzat, betiere horien izaerak eta baldintzatzaileek justifikatzen badute. Kasu horretan, lokalaren eta/edo establezimenduaren osotasuna erabilera nagusi horri lotuko zaio.

– Lotzen diren beste erabilera horiez bereizten diren erabilera autonomotzat, betiere horien izaerak eta baldintzatzaileek justifikatzen badute. Kasu horretan, lokalaren eta/edo establezimenduaren osotasunean bereizi egingo dira ostalaritza erabilerekin lotzen den zatia eta hirugarren sektoreko edo ekipamenduko beste erabilera horrekin lotzen den zatia, batari zein besteari dagozkien esku hartzeko neurriak zehazteko ondorioetarako.

* Ostalaritza erabilera, finantza jarduerak, banku jarduerak eta abar baimentzeko ondorioetarako, horien ezarpena erregulatzeko sustatzen eta onartzen diren Ordenantzei jarraituko zaie. Ordenantza horiek dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren ordenantzetan integratuta egon daitezke, edo bereziak izan daitezke.

Ostalaritza erabileren berriazko baldintzatzaileei eta horien ondoriozko eraginei erreparatuta, dokumentu honetan –artikulu honetan barne– ezarritako merkataritza erabileren ezarpeneko eta kategorizazioerako irizpideak berregokitu ahal izango dira, horien berezitasunen arabera komenigarritzat jotzen den heinean, betiere aurretiazko justifikazioaren ondoren.

Dicha ordenación específica deberá ser efectuada bien en el marco del planeamiento urbanístico que contemple la autorización del correspondiente uso comercial, bien en el de la ejecución de las previsiones de esa naturaleza establecidas en el planeamiento, sin que en ningún caso conlleve una reducción de la dotación de aparcamientos que, en su caso, deban vincularse a los restantes usos de la parcela.

La referida actividad comercial y los aparcamientos vinculados a la misma deberán ser considerados a todos los efectos como una única actividad, debiendo materializarse incluso jurídicamente dicha vinculación en, como máximo, el momento de la tramitación de las licencias municipales de autorización de las obras y actividad proyectadas, en los términos que se establezcan en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

* Cualquiera que sea la zona global en la que estén o se pretendan emplazar, la autorización de los usos comerciales de 3.ª y 4.ª categorías, y, en su caso, también las de 2.ª, ha de entenderse condicionada a la previa y/o simultánea determinación y ejecución de las medidas que se estimen necesarias para eliminar y/o minimizar las afecciones e impactos negativos que en materia de tráfico, ruido, carga y descarga o cualesquiera otras se deriven o puedan derivar de su implantación.

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

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

* Con carácter general y sin perjuicio de los correspondientes salvedades, los usos de hostelería vinculados a otros usos terciarios o de equipamiento (deportivos, sanitarios, recreativos...) serán considerados:

– Bien como meros usos auxiliares de esos otros usos, siempre que su naturaleza y sus condicionantes lo justifiquen. En este caso, el conjunto del local y/o establecimiento se entenderá asociado al correspondiente uso principal.

– Bien como usos en sí mismos autónomos diferenciados de aquellos otros a los que estén vinculados, siempre que su naturaleza y sus condicionantes lo justifiquen. En este caso, en el conjunto del local y/o establecimiento se diferenciará la parte vinculada al uso hostelero de aquella otra asociada al otro uso terciario o de equipamiento, a los efectos de la consiguiente determinación de las medidas de intervención referidas a uno y otro uso.

* A los efectos de la autorización de usos de hostelería, actividades financieras, bancarias, etc. se estará a lo que resulte de las Ordenanzas que, en su caso, se promuevan y aprueben para regular su implantación. Esas Ordenanzas podrán estar integradas en las mencionadas en el artículo 5 de este documento, o podrán ser independientes.

En atención a los condicionantes específicos de los usos de hostelería y a las afecciones derivadas de los mismos, podrán reajustar los criterios de implantación y de categorización de los usos comerciales establecidos en este documento, incluido este mismo artículo, en la medida en que, previa la debida justificación, se estime conveniente en atención a sus especificidades.

D. Bulego erabilera.

Bulego erabilera titulartasun pribatuko eta/edo pareko titulartasuneko administrazio jarduerak biltzen ditu edo beste izaera bateko jarduerak, hala nola: mota orotako enpresen egoitza eta ordezkaritza administrazioak; banku, burtsa eta aseguru etxeen bulegoak; gestoriak; langela eta estudio profesionalak; kalkulu zentroak eta laborategiak; ikerketa, garapen eta berrikuntzako zentroak –beren xedeagatik aurrez aipatutakoekin bateragarriak eta parekagarriak direnak–; aipatutakoen antzeko beste jarduerak batzuk; eta dagozkien erabilera osagarriak.

Horien artean daude haien ezaugarriengatik eta baldintzaizaleengatik (emisio poluitzaile adierazgarriak ez sortzeagatik; erabilitako produktuek kalterik ez sortzeagatik; salgaiak mugitzeko, garraiatzeko eta biltegiatzeko premia handirik ez izateagatik; eta abar) ezartzen diren zonan eta/edo lursailen eragozpen bereziak sortzen ez dituzten jarduerak teknologikoak (informatikoak, bioteknologikoak, material berrienak, ingurumen teknologiak, laborategiak, ikerketa zientifikoko eta teknologikoko zentroak, prestakuntza zentroak, nanoteknologia, eta antzeko beste edozein). Gisa horretako jardueretara bereziki zuzentzen diren kokalekuak izan daitezke, baina kokaleku berean beste izaera bateko erabilerekin batera ere garatu ahal izango dira, bizitegi erabilerekin batera barne.

E. Jolas erabilera.

Jolas erabilerekin barruan irabazi asmoarekin eta titulartasun pribatuko eta/edo pareko titulartasuneko erregimenean egindako aisiaren eta astaldiaren okupaziora zuzentzen diren askotariko adierazpen komunitarioak biltzen dira, betiere haien izaera eta baldintzak kontuan harturik ekipamendu komunitariotzat hartu ezin direnak edo hartu behar ez direnak.

Halakotzat jotzen dira, besteak beste, jolas elkarteak edo gastronomia elkarteak, zinemak eta antzokiak, dantzalekuak, zorizko jokoen aretoak eta kasinoak, jolas parkeak, entsegu aretoak (musika...), gazteen edo beste kolektibo batzuen aisialdirako eta jolaserako lokalak eta pareko izaerako bestelako erabilera.

Haien izaera eta baldintzaizaleak kontuan izanik eta horien ondoriozko eraginaren arabera (dantzalekuak, zorizko jokoen aretoak eta kasinoak...), establezimendu publikoak, ostalaritza jarduerak, jolas jarduerak eta abar ezartzeko indarrean dagoen araudiaren esparruan –eta etorkizunean sustatuko denaren esparruan– arautuko diren jolas erabilera baimenduko badira, jolas erabilera horiek honako Hirigintza Arau hauetan ezarritako merkataritza erabilera ezartzeko irizpideetara egokitu beharko dira, baita aurreko C atalean azaldutako lau kategorietan barnean hartzeari dagokionez eta kategoria horietako bakoitzaren eskakizunak betetzeari dagokionez ere.(2)

Horrez gain, jolas izaera hori bera izan dezakete landa ingurunean gara daitezkeen xede horietarako jarduerak, horretarako egokiak diren animaliak erabiliz egiten direnak barne (zaldiak, ekizazioa, hipika, ...).

F. Osasun erabilera.

Osasun erabilerekin gaixoei tratamendua eta ostalua ematea eta irabazi asmoarekin eta titulartasun pribatuko eta/edo pareko titulartasuneko erregimenean egindako antzeko beste erabilera batzuk biltzen dituzte, betiere haien xedea eta baldintzak kontuan izanik 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.

Erabilera modalitate horretan sartzen dira animaliak mantentzearekin, zaintzearekin, haztearekin, saltzearekin eta abar lotzen diren jarduerak (gune zoologikoak eta antzekoak), betiere landa erabilertzat jotzeko baldintza egokiak bete ezean.

D. Uso de oficina.

El uso de oficina comprende las actividades administrativas o de otra naturaleza, de titularidad privada y/o asimilable a la misma, 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.

Se incluyen entre ellas, las actividades de carácter tecnológico (informático, biotecnológico, nuevos materiales, tecnológicas ambientales, laboratorios, centros de investigación científica y tecnológica, centros formativos, nanotecnología, y cualesquiera otros similares) que, en atención a sus características y condicionantes (ausencia de emisiones contaminantes significativas; inocuidad de los productos manipulados; necesidades poco relevantes en lo referente al movimiento, transporte y almacenamiento de mercancías, etc.) no generen particulares molestias en la zona y/o parcela en la que se puedan implantar, tanto en el supuesto de que estén destinadas de forma exclusiva a ese tipo de actividades, como en el de que convivan en ellas y en su entorno actividades de otra naturaleza, incluidos usos residenciales.

E. Uso recreativo.

El uso recreativo comprende distintas manifestaciones comunitarias destinadas a la ocupación del ocio y el tiempo libre ejercidos con fines lucrativos y en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma, que en atención a su naturaleza y a sus condiciones no puedan o deban ser considerados como equipamiento comunitario.

Tienen esta condición, entre otras, las asociaciones recreativas o gastronómicas, los cines y teatros, las salas de fiestas, las salas de juegos de azar y los casinos, los parques de atracciones y recreativos, las salas de ensayo (música...), los locales destinados a actividades de ocio y entretenimiento de jóvenes u otros colectivos, y cualesquiera otros usos de similar naturaleza.

Los usos recreativos que, en atención a su naturaleza y a sus condicionantes, así como a las afecciones derivadas de los mismos (salas de fiesta, salas de juegos de azar y casinos...), sean objeto de regulación en el marco de la normativa vigente (Ordenanzas municipales...) en materia de implantación de establecimientos públicos, actividades hosteleras, recreativas, etc., así como la que se promueva en el futuro, se adecuarán, a los efectos de su autorización, a los criterios de implantación de los usos comerciales establecidos en estas Normas Urbanísticas, incluso en lo referente a su integración en las cuatro categorías expuestas en el anterior apartado C, y al cumplimiento en cada caso de los requisitos asociados a cada una de ellas.(2)

Complementariamente, podrán tener esa condición recreativa las actividades destinadas a los indicados fines, susceptibles de desarrollo en el medio rural, incluidas las ejercidas mediante la utilización de animales (caballos, equitación, hípica...) apropiados a ese respecto.

F. Uso sanitario.

El uso sanitario comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares ejercidos con fines lucrativos y en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma 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.

Se considerarán integradas en esta modalidad de uso las actividades relacionadas con el mantenimiento, alojamiento, cría, venta, etc. de animales (núcleos zoológicos y asimilables), siempre que las mismas no reúnan las condiciones adecuadas para su consideración como usos rurales.

G. Laguntza erabilera.

Laguntza erabilera sartzeko dira biztanleria sektore eta/edo kolektibo ezinduei eta/edo mendekoei eskainitako laguntza erabilera –lehentasunez laguntza helburu dutenak–. Haatik, erabilera horiek beste erabilera eta helburu osagarri batzuekin osatu ahal izango dira –ostatu eta osasun zerbitzua ematea barne–, irabazi asmoarekin eta titulartasun pribatuko eta/edo pareko titulartasuneko erregimenean eginak.

Izaera hori dute erretiratuen etxeek, zaharren eta baliabiderik gabeko pertsonen egoitzek, pasadizokoentzako aterpeek eta etxeek, eta abar, lehentxeago adierazitako baldintzetan gartuak.

Horien berariazko ezaugarriak kontuan izanik, laguntza erabilera hartuko dira, halaber, hildakoei laguntza titulartasun pribatuko eta/edo pareko titulartasuneko erabilera, hala nola beilatokiak, baina horien artean ezin izango dira errausketa labeak sartu, industria erabilera joko dira eta. Errausketa labeen erabilera ezin izango da bizitegi lursailetan ezarri, betiere lursail horietan aurrekusten den eraikuntza osoa erabilera horretarako denean izan ezik eta bizitegi erabilera edo horrekin bateragarriak diren erabilera bestelako erabilera baimenduetarako denean izan ezik. Ekonomia jardueretarako edo ekipamendu erabilera lursailetan ere ezarri ahal izango da.

Bestalde, izaera hori bera izango dute animalien laguntza-ekin eta arretarekin lotzen diren erabilera.

H. Erabilera soziokulturala.

Erabilera soziokulturalak honako jardura hauek barne hartzen ditu: kultura-sustapeneko edo sormen artistikoko jarduerak (arte galeriak, erakusketa aretoak, liburutegiak, museoak, antzokiak, zinemak, hitzaldi aretoak eta biltzar aretoak, auditoriumak, eta antzeko beste batzuk); erlijio jarduerak (erlijio katolikoko eliza, basilika, kapera eta parroquia zentroetan garatzen diren kultu edo erlijio heziketarako jarduerak, eta beste erlijio batzuetako zentroetan gara daitezkeenak, eta horien erabilera osagarriak); jardura soziopolitikoak (elkarte, alderdi politiko, sindikatu eta abarren egoitzak); aurrekoen antzekoak diren beste batzuk.

Titulartasun pribatuko eta/edo pareko titulartasuneko erregimenean egindako jardura multzoa da.

I. Irakaskuntza erabilera.

Irakaskuntza erabilera dira irakaskuntzarekin zerikusia duten titulartasun pribatuko eta/edo pareko titulartasuneko erregimenean egindako jarduerak, modalitate guztietan, eta dagozkien erabilera osagarriak, betiere haien xedeak eta baldintzak kontuan harturik ekipamendu komunitariotzat hartu ezin direnak edo hartu behar ez direnak.

J. Kirol erabilera.

Kirol erabilera dira kirol praktika eta gorputz-kultura, 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), titulartasun pribatuko eta/edo pareko titulartasuneko erregimenean egindakoak, betiere haien xedeak eta baldintzak kontuan harturik ekipamendu komunitariotzat hartu ezin direnak edo hartu behar ez direnak. Dagozkien erabilera osagarriak barne.

Izaera bera izan dezakete landa ingurunean gara daitezkeen xede horietarako jarduerak, horretarako egokiak diren animaliak erabiliz egiten direnak barne (zaldiak, ...).

3. Landa erabilera eta/edo erabilera naturalak.

A. Lehentasunezko helburu gisa lurraldearen erabilera eta/edo gozamen ludikoa, produktiboa edo ingurumen alorrekoa duten erabilera guztiak hartuko dira halakotzat.

G. Uso asistencial.

El uso asistencial comprende los usos de asistencia a sectores o colectivos de población desvalidos y/o dependientes, en los que prima la finalidad asistencial, sin perjuicio de su complementación, en su caso, con otros usos y fines auxiliares incluidos el de alojamiento y el sanitario, todos ellos ejercidos con fines lucrativos y en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma.

Tienen esa condición los hogares de jubilados, las residencias de ancianos y de personas desvalidas, los albergues y hogares del transeúnte, etc., desarrollados en las condiciones antes expuestas.

En atención a sus características específicas, también tendrán esa condición asistencial los usos de asistencia a los fallecidos de titularidad privada y/o asimilable a la misma, como los tanatorios, sin que quepa su extensión a los crematorios, que serán considerados como usos industriales. El uso de crematorio no podrá implantarse en parcelas residenciales, salvo que la totalidad de la edificación prevista en las mismas se destine o bien a dicho uso o bien a otros usos autorizados diversos del residencial y compatibles con aquél. También podrá implantarse en parcelas destinadas a actividades económicas o a uso equipamental.

Complementariamente, también tendrán esa naturaleza los usos asociados o relacionados con la atención y asistencia de animales.

H. Uso sociocultural.

El uso sociocultural comprende las actividades: de promoción cultural o creación artística (galerías de arte, salas de exposiciones, bibliotecas, museos, teatros, cines, salas de conferencias y/o congresos, auditorios, y otros de similar naturaleza); 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); socio-políticas (sedes de asociaciones, partidos y sindicatos, etc.); otras similares a las anteriores.

Se trata de un conjunto de actividades ejercidas en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma.

I. Uso docente.

El uso docente comprende las actividades relacionadas con la enseñanza ejercidas en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma, en todas sus modalidades, así como los correspondientes usos auxiliares, siempre que, en atención a sus fines y condiciones no puedan o deban ser considerados como equipamiento comunitario.

J. Uso deportivo.

El uso deportivo comprende 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), ejercidas en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma, siempre que en atención a sus fines y condiciones no puedan o deban ser consideradas como equipamiento comunitario. Incluye los correspondientes usos auxiliares.

Podrán tener esa condición las actividades destinadas a los indicados fines, susceptibles de desarrollo en el medio rural, incluidas las ejercidas mediante la utilización de animales (caballos...) apropiados a ese respecto.

3. Usos rurales y/o naturales.

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

Horien barruan honako modalitate hauek bereizi dira:

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

B. Ingurumena babesteko erabilerak.

Ingurumena babesteko erabileratzen jotzen dira ingurune naturala egungo egoeran mantentzea eta begiratzea, baita haren izaera naturala –jatorrizkoa zein egokitzen dena– lehen-goratzeko hobetzea edo bideratzea helburu duten erabilera guztiak ere.

Izaera hori dute, besteak beste, ingurune naturala mantentzea eta hobetzea helburu duten jarduera kulturalak, zientifikoen, eta abar.

Ez da inongo eraikuntzarik sartzen.

C. Aisialdiko eta atsedendiko erabilerak.

Aisialdiko eta atsedendiko erabileratzen jotzen dira ingurune naturalaren erabilera eta gozamina helburu duten guztiak, aisialdiaren eta turismoaren zein naturaren interpretazio ikuspegiatik gauzatuak –hezkuntza helburuekin edo helburu didaktikoekin–.

Ez da inongo eraikuntzarik sartzen.

D. Lehen sektoreko baliabideak ustiatzeko erabilerak.

Honako hauek hartzen dira lehen sektoreko baliabideak ustiatzeko erabileratzen:

a) Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenerako erabilerak.

Halakotzat jotzen dira nekazaritza erabilerak (oro har, eta salbuespenak salbuespen, produkzioaren euskarri eta/edo zuzeneko erreferente gisa lurzorua erabiltzen duten mota orotako landareen laborantza eta produkzioa, baso ustiapena izan ezik), eta ezinbestean landa ingurunean ezarri behar diren abeltzaintzako eta abere produkzioerako erabilerak (edozein motatako abereen hazkuntza eta zaintzarekin zerikusia duten jarduerak).

Honako bi kategoria hauek bereizten dira:

* Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenerako 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 Departamentuak.

Ustiapen horien erabilera osagarritzat hartzen dira, besteak beste:

– Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenera zuzendutako eraikuntzak.

– Ustiapenari atxikitako ibilgailuak eta makineria gordetzea.

– Ustiapenerako produktuak fabrikatzea eta biltegiatzea, eta jatorrian zuzenean saltzea. Edonola ere, oro har eta salbuespen jakin baten kalterik gabe, salmentarako sabai azalera gehienez 25 m²(s)-koa izango da nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen komun beraren testuinguruan. Salbuespen hori xede horretarako adierazitakoa baino sabai handiagoa lotu ahal izatearekin lotuta dago, betiere horren komenigarritasuna eta beharra justifikatzen bada salduko diren produktuekin zuzenean lotzen den jarduera antolatzeko eta aurreikusteko plan berezia formulatzearen testuinguruan.

– Etxebizitza, bizitoki kolektiboko erabilera eta landa turismoa, betiere arlo horretan indarrean dagoen legerian zein Plan

Dentro de ellos se diferencian las modalidades siguientes:

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

B. Usos de protección ambiental.

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

Tienen esa naturaleza, entre otras, las actividades culturales, científicas, etc. que tengan como fin dichos mantenimiento y mejora del medio natural.

No incluyen edificación alguna.

C. Usos de ocio y esparcimiento.

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

No incluyen edificación alguna.

D. Usos de explotación de recursos primarios.

Se consideran usos de explotación de recursos primarios los siguientes:

a) Los usos de explotación agropecuaria.

Tienen esa condición los usos agrícolas (cultivo y producción de todo tipo de vegetales con excepción de la explotación forestal que, con carácter general y sin perjuicio de salvedades utilizan el suelo como soporte y/o referente directo de dicha producción) y los usos ganaderos y de producción animal (actividades relacionadas con la crianza y el cuidado de todo tipo de animales) que deban implantarse necesariamente en el medio rural.

Se distinguen las dos categorías siguientes:

* Los usos de explotación agropecuaria 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:

– Las construcciones destinadas a la explotación agropecuaria.

– La guarda de vehículos y maquinaria adscritos a la explotación.

– La fabricación y el almacenamiento de los productos de la explotación y su venta directa en origen. En todo caso, con carácter general y sin perjuicio de una concreta salvedad, la superficie de techo destinado a la venta no podrá ser superior a 25 m²(t) en el contexto total de una misma explotación agropecuaria común; dicha salvedad está asociada a la posible vinculación de un techo superior al citado y vinculado a dicho fin, previa justificación de su conveniencia y necesidad en el contexto de la formulación del correspondiente plan especial de previsión y ordenación de la actividad directamente relacionada con los productos objeto de venta.

– La vivienda, el uso de residencial colectiva y el agroturismo, siempre que se cumplan los requisitos establecidos a ese

Orokor honetan bertan eta, hala badagokio, berau garatzeko susta daitekeen plangintzan ezartzen diren baldintzak betetzen badira.

– Nekazaritza industriak, dagozkien modalitateetan (berotegia, nekazaritzako elikagaien industriak, .), dagozkien jardueraren eta/edo ustiapenaren erabilera osagarri gisa justifikatzen diren kasuetan.

Nekazaritzako elikagaien industriak ustiapen horien osagarri gisa hartuko dira, baina ustiapeneko bertako nekazaritza produktuen edo ustiapenarekin lotzen diren produktuen jatorrizko transformazioko jardueretara mugatuta. Gainera, baterako garapenaren egokitasuna eta/edo komenigarritasuna justifikatu beharko da, produkzio prozesuaren logikarekin berarekin eta/edo ekonomiarekin lotzen diren arrazoen ondorioz.

– Haien izaera eta ezaugarriak kontuan harturik, eta behar bezala eta zorrotz justifikatu ondoren, ustiapenaren osagarritzat jo daitezkeen beste erabilera batzuk.

Abeltzaintza erabileren artean, honako erabilera hauek bereizten dira: eskala txikia eta produkzio autonomiarik eza bereizgarri dituztenak –nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen baten testuinguruan erabilera baimendutzat jo ohi dira–; eta, aplikatze-koak diren sektoreko xedapenen arabera, ustiapen duten abere kopuruagatik edo horretan aritzen den langile kopuruagatik, abeltzaintza ustiapen estentsibo edo intentsibotzat jotzen direnak.

* Nekazaritza ustiapen profesionalizatu gabeko erabilerak.

Halakotzat jotzen dira nekazaritza eta abeltzaintzako 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 ustiapen horien erabilera osagarritzat.

Testuinguru horretan, oro har eta salbuespenen kalterik gabe, animaliak mantentzeko, zaintzeko, hazteko eta saltzeko jarduerak eta antzekoak abeltzaintza erabileren pareko jardura izan daitezke horiek baimentzeko eta ezartzeko ondorioetarako, betiere horien izaerak eta baldintzatzaileek justifikatzen badute. Jarduera horietako batzuek, hala badagokie, izan ditzaketen berezitasunekin lotuko dira salbuespen horiek; nolahi ere, lurzorur urbanizaezinean hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu erabilerak ezartzeko finkatutako irizpideak aplikatzea –baimentzeko ondorioetarako– justifika dezakete berezitasun horiek.

Izaera eta tratamendu hori bera izango dute erlezaintzarekin lotzen diren jarduerak eta horren parekoak.

b) Baso erabilerak.

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

Erabilera horien erabilera osagarriak izango dira: tresnak, makineria eta produktuak biltegitartzeko eta kontserbatzeko jarduerak, baldin eta baso ustiapena bera garatzeko beharrezkoak direla justifikatzen bada; baso masen ustiapen zuzenetik lortutako produktuen lehen transformaziora eta, salbuespenez, bigarren transformaziora zuzendutako jarduerekin lotzen diren baso industriak (zerratokiak, eta abar).

Edonola ere, gisa horretako industriak baimenduko badira, aurretik baso jarduerarekin berarekin batera garatzearen egokitasuna eta/edo komenigarritasuna justifikatu beharko da –produkzio prozesuaren logikarekin berarekin eta/edo ekonomiarekin lotzen diren arrazoen ondorioz–.

Etxebizitza ez da, inola ere, erabilera osagarria izango.

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.

– Las industrias agrarias en las correspondientes modalidades (viveros, industrias agroalimentarias...), en los supuestos en los que se justifique su condición de tal uso auxiliar de la explotación y/o de actividad inherente a la misma.

En todo caso, la consideración de las industrias agroalimentarias como auxiliares de las citadas explotaciones estará limitada a las actividades de transformación en origen de productos agrarios propios y/o asociados a la correspondiente explotación, y requerirá la justificación de la idoneidad y/o conveniencia de su desarrollo conjunto por razones asociadas a la economía y/o a la propia lógica del proceso de producción.

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

Entre los usos pecuarios se distinguen aquéllos que se caracterizan por su pequeña escala y su falta de autonomía productiva, que con carácter general se considerarán usos autorizados en el contexto de una explotación agropecuaria, 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 agraria 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 agropecuaria comunes.

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

En ese contexto, con carácter general y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, las actividades de mantenimiento, alojamiento, cría, venta, etc. de animales, podrán tener la naturaleza de actividades asimilables a los usos pecuarios a los efectos de su autorización e implantación, siempre que su naturaleza y sus condicionantes lo justifiquen. Las citadas salvedades se entenderán vinculadas a las particularidades que, en su caso, puedan presentar algunas de esas actividades y que, también en su caso, puedan justificar la aplicación, a los efectos de su autorización, de los criterios establecidos para la implantación de usos terciarios y de equipamiento en el suelo no urbanizable.

Tendrán esa misma naturaleza y tratamiento las actividades relacionadas con la apicultura y otras asimilables a la misma.

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 auxiliares de dichos usos: las actividades de almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria y productos, siempre que se justifique su necesidad para el desarrollo de la propia explotación forestal; las industrias forestales (aserraderos, etc.) asociadas a actividades destinadas a la primera transformación de los productos obtenidos de la explotación directa de las masas de bosque, y, excepcionalmente, a la segunda transformación, siempre que se desarrollen como continuidad de las anteriores.

En todo caso, la autorización de ese tipo de industrias requerirá la previa justificación de la idoneidad y/o conveniencia de su desarrollo conjunto con la actividad forestal propiamente dicha por razones asociadas a la economía y/o a la propia lógica del proceso de producción.

La vivienda no tendrá, en ningún caso, la condición de uso auxiliar.

c) Itsasertza ustiatzeko erabilerak eta, oro har, uretakoak eta arrain hazkuntzakoak.

Batetik, arrain espezieak haztera eta zaintzera zuzentzen diren jarduerak eta horien lehen transformaziokoak sartzen dira. Beste-tik, itsasoko, itsasertzeko eta, oro har, uretako ingurune baliabi-deak ustiatzeko jarduerak. Jarduera haiek eta azken jarduera horiek lurraldea modu iraunkorrean okupatzea eskatuko dute.

d) Erauzteko erabilerak.

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

Ez dira erabilera osagarritzat joko:

* Zaintzaile edo begiralearen etxebizitza.

* Hormigoia edo beste produktu asfaltiko 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 motordunen zirkulazioko erabilera.

* Aparkaleku erabilera.

* Trenbide erabilera.

* Portu erabilera.

B. Oinezkoen zirkulazioko erabilera.

Oinezkoen zirkulazioko erabilera da pertsonak hirian zehar oinez, gurpil aulki bidez (eskukoak zein motordunak), haur aulki bidez edo antzeko mekanismoak erabiliz mugitzea.

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

C. Bizikleten zirkulazioko erabilera.

Bizikleten zirkulazioko erabilera bizikletaren bidez mugitze-jardueran datza.

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

D. Ibilgailu motordunen zirkulazioko erabilera.

Ibilgailu motordunen zirkulazioko erabilera, berriz, pertsonak mekanismo eta bitarteko motordunen 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 horretatik kanpo uzten dira gurpil aulkien gisako mugikortasun bitartekoak edo horiekin parekagarriak diren beste batzuk, oinezkoen zirkulazioko erabileran sartzen dira-eta.

Oinarrizko zerbitzurako erabileren izaera edukiko du, eta erabilera globaleko hiriko zona guztietan baimendutzat hartuko da, zirkunstantzia hori izendatuki aditzera eman beharrik gabe. Landa zona globaletan oinarrizko zerbitzuko erabilera gisa hartuko da, baldin eta dokumentu honetako «8.2.H» artikuluan, besteak beste, azaldutako baldintzak betetzen badira.

E. Aparkaleku erabilera.

Aparkaleku erabileratzat hartuko da ibilgailu motordunak eta motorrik gabeak (automobilak, autobusak, kamioiak, moto-

c) Los usos de explotación del litoral, así como los de, en general, carácter acuático y piscícola.

Comprenden, por un lado, las actividades destinadas a la crianza y cuidado de especies piscícolas como los de primera transformación de las mismas. Y por otro, las actividades de explotación de los recursos naturales del medio marino, costero y, en general, acuático. Tanto aquéllas como estas actividades han de requerir la ocupación estable del territorio.

d) Los usos extractivos.

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

No se considerarán como tales usos auxiliares:

* La vivienda del guarda o vigilante.

* Las centrales de producción de hormigón o productos asfálticos, aun 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 ferroviario.

* Uso portuario.

B. Uso de circulación peatonal.

El uso de circulación peatonal consiste en la actividad de desplazamiento de las personas por la ciudad bien por su propio pié, bien mediante sillas de rueda (tanto manuales como motorizadas), coches de niño o similares.

Tiene 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. Uso de circulación ciclista.

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

Tiene 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. Uso de circulación rodada motorizada.

El uso de circulación rodada motorizada consiste en la actividad de desplazamiento de las personas 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 el carácter de uso de servicio básico y se considerará autorizado en la totalidad de las zonas de uso global de carácter urbano sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa. Su consideración como tal uso de servicio básico en las zonas globales rurales se entenderá condicionada al cumplimiento de los requisitos expuestos en, entre otros, el anterior artículo «8.2.H» de este mismo documento.

E. Uso de aparcamiento.

Se entiende por aparcamiento el estacionamiento de vehículos motorizados y no motorizados (automóviles, autobuses,

ak, bizikletak, haur aulkiak, gurpil aulkiak etab.) jabari publiko edo pribatuko espazioetan aparkatzea, aire zabalean zein espazio estalietan, sestrapean edo sestra gainean.

Erabilera horrek, beraz, barnean hartzen ditu ohiko aparkalekuak zein aparkaleku robotizatuak.

Haien xedea kontuan harturik, espazio estalietan kokatzen diren erabilera publikoko aparkalekuak bertakoentzako aparkalekuen eta txandakako aparkalekuen modalitateetan sar daitezke, baita egokituz jotzen diren beste modalitateetan ere (gomendatuak, etab.), xede mistoak bazter utzi gabe.

Aparkalekuen erabilera osagarritzat hartuko dira komunak, instalazio gelak eta antzeko beste batzuk, baita ibilgailuak garbitzeko instalazioak ere. Ez, ordea, erregaiz hornitzeko erabilerak, zerbitzuguneak eta konponketa lantegiak.

Instalazio horietako batzuk (komunak, etab.) aire zabaleko espazioetan kokatutako aparkalekuen erabilera osagarritzat ere jo daitezke, halakotzat jotzea eta horien premia justifikatuta da goen guztietan.

Aparkalekuak antolatzea, ezartzea eta baimentzea askotarikoa arrazoiari erantzun ahal izango die, eta arrazoi horien artean ondoren azalduko diren bi arrazoi hauek daude. Batetik, hiriarren osotasunaren edo hiriaren zati jakin batzuen trafikoaren ondoriozko behar eta eskakizun orokorrek eta/edo zehatzekin, besteak beste, lotzen den erabilera autonomo gisa antolatzea aparkalekua. Bestetik, bizitegi erabileraren, ekonomia jardueren eta ekipamendu komunitarioaren erabilera osagarri gisa antolatzea aparkalekua.

Oro har, dagokion erabilera nagusiarekin lotzen diren premietara egokitu beharko da, ahal den heinean, dagokion lursailko aparkaleku plazen kopurua, lursailean aurreikusten diren erabilera nagusien erabilera edo zuzkidura osagarri gisa. Dagokion lursailean gehienez gara daitekeen aparkalekuen plaza kopurua antolatzea beharrezkotzat jotzen denean, antolamendu xehatuak eta/edo xehetasun azterlanak finkatu beharko du antolamendu hori.

Dena den, aparkaleku erabilerarako espazio edo lokal batearako sarbideak gaitu ahal izango dira, baldin eta gutxieneko aparkaleku kopuru bat antolatzen bada.

F. Trenbide erabilera.

Trenbide erabilerak barnean hartzen ditu trenbideak, geltoiak geralekuak eta haren garapenarekin eta jardunarekin lotzen diren gainerako instalazioak, horien guztien erabilera osagarriak barne.

Ez dira erabilera osagarritzat joko etxebizitza, trenbide materiala eta makineria konpontzeko lantegiak eta maniobra eremuak.

G. Portu erabilera.

Portu erabileraren barruan daude atrakatzeko, ainguratze, ontziak kargatzeko eta deskargatzeko jarduerak, eta horien erabilera osagarriak, indarrean dauden legezko xedapenek portu espazioetan baimentzen dituztenak.

Haien izaeragatik portu erabilerarekin zuzenean lotuta hartu behar diren erabileren salbuespen bakarrarekin, ekonomia jardueren, ekipamenduen eta abarren ezarpena berariaz aurreikusi eta baimendu beharko da hiri plangintzan.

5. Espazio libreen erabilerak.

A. Jendearen aisialdira eta astialdira, elementu naturalak mantentzera eta gisa bereko jardueretarako jabari publikoko eta sarrera libreko espazio libreen berezko erabilerak dira.

camiones, motos, bicicletas, coches de niño, sillas de rueda, etc.), en espacios tanto descubiertos como cerrados situados bien sobre bien bajo rasante, de dominio público o privado.

Dicho uso incluye tanto los aparcamientos convencionales como los robotizados.

En atención a su destino, los aparcamientos de uso público situados en espacios cubiertos 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 como usos auxiliares de los aparcamientos situados en espacios cerrados los 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.

Algunas de aquellas instalaciones (aseos, etc.) podrán ser asimismo consideradas como auxiliares de aparcamientos situados en espacios descubiertos, en todos aquellos casos en los que se justifique su consideración como tales, al tiempo que su necesidad.

La ordenación, implantación y autorización de aparcamientos podrá responder a razones de naturaleza diversa, incluidas, entre otras, las dos que se exponen a continuación. Por un lado, como uso autónomo asociado, entre otros extremos, a necesidades y exigencias generales y/o específicas relacionadas con el tráfico bien del conjunto de la ciudad, bien de determinadas partes de la misma. Por otro, como uso auxiliar de los usos residenciales, de actividades económicas y de equipamiento comunitario.

Con carácter general, el número de plazas de aparcamiento a habilitar en la correspondiente parcela con carácter de uso o dotación auxiliar de los usos principales previstos en la misma se adecuará, en lo posible, a las necesidades asociadas, en cada caso, a dichos usos principales. Siempre que se estime necesaria la ordenación de un número máximo de plazas de aparcamiento a desarrollar en la parcela correspondiente, la misma deberá ser fijada en el planeamiento pormenorizado, y/o en el consiguiente estudio de detalle.

La habilitación de los accesos a un determinado espacio o local destinado a uso de aparcamiento podrá condicionarse a la disposición de un número mínimo de plazas.

F. Uso ferroviario.

El uso ferroviario comprende las vías férreas, las estaciones, los apeaderos y las restantes instalaciones asociadas a su desarrollo y ejercicio, incluidos los usos auxiliares de todos ellos.

No se consideran como tales usos auxiliares la vivienda, los talleres de reparación de material y maquinaria ferroviaria y las áreas de maniobra.

G. Uso portuario.

El uso portuario comprende las actividades de atraque, fondeo, carga y descarga de embarcaciones, así como las actividades auxiliares de los mismos, autorizadas en los espacios portuarios por las disposiciones legales vigentes en ellos.

Con la sola excepción de aquéllas que, en atención a su naturaleza, deban considerarse intrínsecamente asociados al uso portuario, la implantación de actividades económicas, equipamientos, etc. deberá ser específicamente prevista y autorizada en el planeamiento urbanístico.

5. Usos de espacios libres.

A. Son los usos propios de los espacios libres de dominio público y libre acceso destinados al ocio y esparcimiento de la población, al mantenimiento de elementos naturales, etc.

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

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

* Sistema orokorren sarean integratzen diren eta horien osagarri diren espazio libreetako ekipamendu publikoetarako lursailak eta eraikuntzak.

* Oinezkoentzako eta bizikletetarako ibilbideen sareak, espazio libre orokorretan eta tokikoetan.

* Espazio libreen berezko erabileraren eraikuntza eta instalazio osagarriak.

* Salbuespenez, eta haien komenigarritasuna eta egokitasuna justifikatu ostean, sistema orokorren sarean txertatutako espazio libreen zerbitzu bakarrera eta zehatzera zuzendutako beste mota bateko komunikazio eta aparkalekuen sareak.

B. Honako modalitate hauek bereizten dira:

* Hiriko espazio libreen erabilerak.

* Landa espazio libreen erabilerak.

* Lurralde elementuen erabilerak.

C. Hiriko espazio libreen erabilera.

Hiriko espazio libreen erabilera berezkoa da:

* Hiri esparruan kokatzen diren espazio libre publikoak (hiri lurzoruek eta lurzoru urbanizagarriek osatuak). Herritarren aisialdira eta lasaialdira zuzentzen dira, landare tratamendua eta/edo tratamendu naturala izan dezakete, edo urbanizazio artifiziala –plazak, oinezkoentzako eremuak, jolas eremuak, pasealekuak, lorategiak eta parkeak–, eta arestian adierazitako salbuespenekin, eraikiezinak dira.

* Eraikuntzak edo azpiegiturak babesteko espazioetan.

* Haien hondar izaeratik eraikiezinak diren eta bestelako erabileraren bati loturik ez dauden espazioetan.

* Aurrekoen pareko 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).

Hiriko espazio libreen erabilerak oinarrizko zerbitzurako erabileren izaera edukiko du, eta erabilera globaleko hiriko zona guztietan zuzenean baimendutzat hartuko da, zirkunstantzia hori izendatuki aditzera eman beharrik gabe.

D. Landa espazio libreen erabilera.

Landa espazio libreen erabilera, bestalde, landa ingurunean kokatzen diren eta herritarren aisialdira eta lasaialdira zuzentzen diren titulartasun publikoko lursailen berezko erabilera da. Erabilera horretarako espazioak hiri plangintzan –Plan Orokor honetan barne– antolatutako landa parkeetan eta/edo jolas eremuetan, batez ere, kokatzen dira.

Erabilera hauen artean sartzen dira aisialdiko baratze edo baratze kolektiboen erabilerak.

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.

Lurralde elementuen erabilera, bestalde, izaera hori nagusi duten lurraldeko elementu naturalei lotutakoa da. Horien artean daude: ibai ibilguak; itsasoko eta lehorreko jabari publikoa –hondartzak barne– eta horren ertzetan dauden zonak; mendialdeak;

Se excluyen, salvo excepciones singulares, tanto los desarrollos edificatorios como las 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 público en espacios libres integrados en la red de sistemas generales y complementarios de éstos.

* 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.

* Excepcionalmente y previa justificación de su conveniencia e idoneidad, otro tipo de redes de comunicación y aparcamientos al único y exclusivo servicio de espacios libres integrados en la red de sistemas generales.

B. Se distinguen las siguientes modalidades:

* Uso de espacios libres urbanos.

* Uso de espacios libres rurales.

* Uso de elementos territoriales.

C. Uso de espacios libres urbanos.

El uso de espacios libres urbanos es el propio de:

* Los espacios libres públicos situados en el ámbito urbano (conformado por el conjunto de los suelos urbanos y urbanizables), 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 de carácter urbano sin necesidad de que esta circunstancia se señale de forma expresa.

D. Uso de espacios libres rurales.

El uso de espacios libres rurales es el propio de los terrenos de titularidad pública ubicados en el medio rural y destinados al ocio y expansión de la población. Los espacios destinados a ese uso están emplazados, básicamente, en los parques rurales y/o áreas recreativas ordenados en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan General.

Se incluyen entre estos usos las huertas de ocio o huertas colectivas.

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. Uso de elementos territoriales.

El uso de elementos territoriales es el vinculado a los elementos naturales del territorio en los que prevalece ese carácter. Es el caso de, entre otros: los cauces fluviales; el dominio público marítimo-terrestre, incluidas las playas, y las zonas si-

parke naturalak, edo horien zati bat; interes naturalistikoko eremuak; eta abar.

6. Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

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

* Titulartasun publikoko erregimenean (ekipamendu publikoa) eta irabazi asmorik gabe, ikuspegi orokorretik zein hirigintzaren ikuspegi zehatzetik.

* Edo irabazizko titulartasun pribatuko eta/edo pareko titulartasuneko erregimenean (ekipamendu pribatua).

Azken modu horretan gauzatuta, 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, ekipamendu erabileratzat (publikotzat zein pribatutzat) nahiz hirugarren sektoreko erabileratzat hartu eta tratatu ahal izango dira hiri plangintzan antolatu beharreko erabilerak.

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.
- * Zuzkidura bizitokiko erabilera.
- * Ekipamendu soziokulturaleko erabilera.
- * Jolas ekipamenduko erabilera.
- * Erljio ekipamenduko erabilera.
- * Zerbitzu publikoko ekipamenduko erabilera.

C. Irakaskuntza ekipamenduko erabilera.

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, erabilerari hori modalitate horren beraren hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarria izango da.

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

D. Kirol ekipamenduko erabilera.

Kirol ekipamenduko erabileran kirol praktika, modalitate guztietan, biltzen da, baita horren irakaskuntza ere, hala eraikinetan (lokal itxietako kirol instalazioetan –gimnasioetan, igerilekuetan eta bestelakoetan–), nola izendatuki horretarako egokitutako espazio libreetan edo aire zabaleko espazioetan, betiere irabazi asmorik gabe garatuta titulartasun pribatuko erregimenean.

Izaera bera izan dezakete landa ingurunean gara daitezkeen xede horietarako jarduerak, horretarako egokiak diren animaliak erabiliz egiten direnak barne (zaldiak, ...).

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko erregimenean gauzatutako kirol jarduera, bereziki tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen zuzkiduraren arloan indarrean dagoen legerian aurreiku-

tuadas en sus márgenes; las zonas de montaña; los parques naturales o, cuando menos, determinadas partes de los mismos; las áreas de interés natural, etc.

6. Usos de equipamiento comunitario.

A. Los usos de equipamiento comunitario comprenden las actividades equipamentales 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, desde una perspectiva tanto general como, en particular, urbanística.

* Bien en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma (equipamiento privado), de carácter lucrativo.

Ejercidos de esta última manera, los usos de equipamiento son asimilables 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 (tanto público como privado), 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 alojamiento dotacional.
- * Uso de equipamiento sociocultural.
- * Uso de equipamiento recreativo.
- * Uso de equipamiento religioso.
- * Uso de equipamiento de servicios públicos.

C. Uso de equipamiento docente.

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.

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

D. Uso de equipamiento deportivo.

El uso de equipamiento deportivo comprende la práctica deportiva en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios (instalaciones deportivas en locales cerrados: polideportivos; gimnasios; piscinas; etc.) como en espacios libres o descubiertos acondicionados de forma expresa para ello, ejercido sin fines de lucro en régimen de titularidad pública.

Podrán tener esa condición las actividades destinadas a los indicados fines, susceptibles de desarrollo en el medio rural, incluidas las ejercidas mediante la utilización de animales (caballos...) apropiados a ese respecto.

Cabe también considerar como tal la actividad deportiva 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

sitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate horren beraren hirugarren sektoreko erabilerekin parekagarria izango da.

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

E. Erakunde ekipamenduko erabilera.

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, kuartel militarrek, espetxea, posta-bulegoak eta abar hartuko dira aintzat, baita, kasu guztietan, horiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

F. Osasun ekipamenduko erabilera.

Osasun ekipamenduko erabilera sartzan da gaixoei ospitale, anbulatorio, klinika, dispensario, kontsultategi eta antzekoetan tratamendua eta ostatua ematea, titulartasun publikoko erregimenean eta irabazi asmorik gabe gauzatua –ondoren aipatuko den salbuespenaren kalterik gabe–.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko erregimenean gauzatutako osasun jarduerak, 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 horren beraren hirugarren sektoreko erabilerekin parekagarria izango da.

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

Erabilera modalitate horretan sartzan dira animaliak mantentzearekin, zaintzearekin, haztearekin, saltzearekin eta abarrek lotzen diren jarduerak, betiere landa erabileratzat jotzeko baldintza egokiak bete ezean.

G. Laguntza ekipamenduko erabilera.

Laguntza ekipamenduko erabilera sartzan dira sektore eta/edo kolektibo ezinduei eta/edo mendekoei eskainitako laguntza erabilerak –lehentasunez laguntzea helburu dutenak–. Haatik, erabilera horiek beste erabilera eta helburu osagarri batzuekin osatu ahal izango dira (ostatua, osasun zerbitzua, ...), irabazi asmorik gabe eta, aurrerago adieraziko den salbuespenaren kalterik gabe, titulartasun pribatuko erregimenean eginak.

Izaera hori dute, besteak beste, erretiratuen etxeak, zaharren eta baliabiderik gabeko pertsonen egoitzak, pasadizokoentzako aterpeek eta etxeak, genero indarkeria jasan duten emakumeentzako aterpeek eta etxeak, eta abar, betiere lehentxeago adierazitako baldintzetan garatuak.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko erregimenean gauzatutako laguntza jarduerak, 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 horren beraren hirugarren sektoreko erabilerekin parekagarria izango da.

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

H. Zuzkidura bizitokiko erabilera.

Zuzkidura bizitokiko erabileraren barruan sartzan da premia berezia duten gizarte kolektiboaren bizitoki premiei erantzuteko indarrean dagoen legerian(3) araututako izaera horretako estandarra –horien esku jarriko da aldi baterako bizitokia–. Titulartasun publikoko erregimenean eta irabazi asmorik gabe garatuko da.

I. Ekipamendu soziokulturaleko erabilera.

Ekipamendu soziokulturaleko erabilerak irabazi asmorik gabe egiten diren kultur sustapen edo sorkuntza artistikorako jarduerak biltzen ditu, hala nola liburutegietan, museoetan, erakus-

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.

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

E. Uso equipamiento institucional.

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, los cuarteles militares, la cárcel, las oficinas de Correos, etc., así como, en todos los casos, los correspondientes usos auxiliares.

F. Uso equipamiento sanitario.

El uso de equipamiento sanitario comprende el uso de tratamiento y alojamiento de enfermos en hospitales, ambulatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares, ejercido sin fines de lucro y, sin perjuicio de la salvedad a la que se alude a continuación, en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tal la actividad sanitaria 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.

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

Se considerarán integradas en esta modalidad de uso las actividades relacionadas con el mantenimiento, alojamiento, cría, etc. de animales, siempre que las mismas no reúnan las condiciones adecuadas para su consideración como usos rurales.

G. Uso equipamiento asistencial.

El uso de equipamiento asistencial comprende los usos de asistencia a sectores o colectivos desvalidos y/o dependientes en los que prima la finalidad asistencial, sin perjuicio de su complementación, en su caso, con otros usos y fines auxiliares (alojamiento, sanitario...), ejercido sin fines lucrativos y, sin perjuicio de la salvedad a la que se alude más adelante, en régimen de titularidad pública.

Tienen esa condición, entre otros, los hogares de jubilados, las residencias de ancianos y personas desvalidas, los albergues y hogares del transeúnte, las residencias o alojamientos para mujeres afectadas por la violencia de género, etc., siempre que se desarrollen en las condiciones antes expuestas.

Cabe también considerar como tal la actividad asistencial 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.

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

H. Uso alojamiento dotacional.

El uso de alojamiento dotacional comprende el estándar de esa naturaleza regulado en la legislación vigente(3) con la finalidad de dar respuesta a las necesidades de alojamiento de colectivos sociales especialmente necesitados, poniendo a su disposición alojamiento de carácter transitorio; se desarrolla en régimen de titularidad pública y sin fines lucrativos.

I. Uso equipamiento sociocultural.

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 con-

keta aretoetan, hitzaldi aretoetan, kongresu aretoetan, musika auditoriumetan eta bestelakoetan egiten direnak, irabazi asmorik gabe eta titulartasun publikoko erregimenean garatuak.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko 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 horren beraren hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarria izango da.

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

J. Jolas ekipamenduko erabilera.

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

Izaera bera izan dezakete landa ingurunean gara daitezkeen xede horietarako jarduerak, horretarako egokiak diren animaliak erabiliz egiten direnak barne (zaldiak, ...).

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko 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 horren beraren hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarria izango da.

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

K. Erljio ekipamenduko erabilera.

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

L. Zerbitzu publikoko ekipamenduko erabilera.

Zerbitzu publikoko ekipamenduko erabilera 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, aterpe txak, turismo kanpalekuak eta beste zenbait, titulartasun publikoko erregimenean eta irabazi asmorik gabe gauzatutako.

Halakotzat jo daitezke, halaber, titulartasun pribatuko erregimenean gauzatutako izaera horretako erabilerak, bereziki tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen zuzkiduraren arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera horiek modalitate horren beraren hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarriak izango dira.

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

Errausketa labeen erabilerak, sortzen dituzten eraginak eta ondorioak (eragozpenak, kalteak, etab.) direla eta, indarrean den legedi sektorialean edo hura ordezkatzeko duen legedian aipatutako baldintzetan ezarriko dira.

M. Ekipamendu komunitarioko erabilera.

Arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoari jarraituz, irabazizko erabileretarako (etxebizitzak, industria arloko ekonomia jarduerak, hirugarren sektorekoak, eta abar) esparruetan nahitaezko zuzkidura gisa aurreikusi beharreko ekipamendu komunitarioko erabilerak, oro har, oinarritzko zerbitzuetako erabileratzat joko dira, eta horien antolamendua xedapen horietan ezarritako irizpideetara egokituko da.

grosos, galerías de arte, 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; 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.

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

J. Uso equipamiento recreativo.

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.

Podrán tener esa condición las actividades destinadas a los indicados fines, susceptibles de desarrollo en el medio rural, incluidas las ejercidas mediante la utilización de animales (caballos...) apropiados a ese respecto.

Cabe también considerar como tal la actividad recreativa 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.

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

K. Uso equipamiento religioso.

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.

L. Uso equipamiento de servicios públicos.

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; en particular los que pudieran integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dichos usos serán asimilables al uso terciario de esa misma modalidad.

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

Los usos de equipamiento de crematorio, en atención a las afecciones y repercusiones derivadas de los mismos (molestias, perjuicios, etc.), se implantarán en las condiciones señaladas en la legislación sectorial vigente o en la que la sustituya.

M. Uso equipamiento comunitario.

Los usos de equipamiento comunitario a prever, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, como dotación obligatoria en los ámbitos destinados a usos lucrativos (vivienda, actividades económicas de carácter industrial y terciario, etc.), tendrán con carácter general la condición de usos de servicios básicos, y su ordenación se adecuará a los criterios establecidos en dichas disposiciones.

Horrela, udalerriko tokiko sistemen sarean barne hartzen direnak antolamendu xehatuaren esparruan antolatu beharko dira.

7. Zerbitzu azpiegituren erabilerak.

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

- * Ur hornidurako azpiegituren erabilera.
- * Saneamenduko eta hondakin urak arazteko azpiegituren erabilera.
- * Elektrizitatea produzitzeko eta hornitzeko azpiegiturako erabilera.
- * Telefonia, telekomunikazio eta seinaleztapenerako azpiegituren erabilera.
- * Erregaiz hornitzeko azpiegituren erabilera.
- * Hondakinak kudeatzeko azpiegituren erabilera.

B. Ur hornidurako azpiegituren erabilera.

Ur hornidurako azpiegituren erabilerak honako hauek biltzen ditu: urtegiak; araztegiak; ura biltzeko eta banatzeko andelak; hornidura arteriak eta banaketa sareak; eta dagozkien erabilera osagarriak.

Hala badagokio, erabilera modalitate horretan sartuko dira eguzki plakak eta ur bero sanitarioa sortzeko gainerako instalazioak; betiere, haien izaera dela eta, zerbitzu azpiegitura gisa hartu behar badira.

C. Saneamenduko eta hondakin urak arazteko azpiegituren erabilera.

Saneamenduko eta hondakin urak arazteko azpiegituren erabilerak honako hauek biltzen ditu: urak tratatzeko eta arazteko estazioak; saneamendu sareak, euri urak eta hondakin urak biltzeko hodi biltzaileak eta horien elementu osagarriak osatzen dituztenak (ponpatze estazioak, gainezkabideak, ekaitz tankeak, torlojuak, erpinak eta bestelakoak); eta aurrekoei dagozkien erabilera osagarriak.

D. Elektrizitatea produzitzeko eta hornitzeko azpiegituren erabilera.

Elektrizitatea produzitzeko eta hornitzeko azpiegituren erabilerak honako hauek biltzen ditu: elektrizitatea banatzeko estazioak eta azpiestazioak; transformazio zentroak; hornidurako eta banaketako aireko eta lurpeko sareak, herriko argiak barne; energia berriztagarriak sortzeko instalazioak; energia eraginkortasunez erabiltzeko eta aurrezteko instalazioak (plaka fotovoltaikoak, eguzki plakak; haize instalazioak, etab.); eta aurrekoei dagozkien erabilera osagarriak.

E. Telefoniako, telekomunikazioko eta seinaleztapeneko azpiegituren erabilera.

Telefoniako, telekomunikazioko eta seinaleztapeneko azpiegituren erabilerak honako hauek biltzen ditu: telefono-zentralak; irratiko eta telebistako instalazioak eta produkzio zentroak; mota orotako antenak; eta aurrekoei dagozkien erabilera osagarriak eta sareak.

F. Erregaiz hornitzeko azpiegituren erabilerak.

Erregaiz hornitzeko azpiegituren erabileren artean gasbideak eta jendeari zuzenean zerbitzatzeko gas banaketarako sareak daude, baita horiei erantsitako produkzioko, tratamenduko eta biltegiatzeko instalazioak ere. Halaber, modalitate honetan barne hartuko dira zuzenean erabiltzaileen erregai biltegiak, petrolioaren eratorri astunen biltegiak –gasolioa edo fuel oiloa– eta gas likidotuen biltegiak.

Así, los incluidos en la red de sistemas locales del municipio deberán ser ordenados en el marco de la correspondiente ordenación pormenorizada.

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 producción y 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. Uso de infraestructuras de abastecimiento de agua.

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 su caso, en esta modalidad de uso las placas solares y las restantes instalaciones generadoras de agua caliente sanitaria, siempre que, en atención a su naturaleza, deban ser consideradas como tales infraestructuras de servicios.

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

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

D. Uso de infraestructuras de producción y suministro eléctrico.

El uso de infraestructuras de producción y 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, así como de eficiencia y ahorro energético (placas fotovoltaicas y solares; instalaciones eólicas; etc.); los correspondientes usos auxiliares de los anteriores.

E. Uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización.

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

F. Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles.

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 –gasoil o fueloil– y los de gases licuados.

Salmentarako diren –edozein modalitatetan– mota orotako erregaiak produzitzeko eta biltegiatzeko instalazioak industria erabileratzat hartuko dira ondorio guztietarako.

G. Hondakinak kudeatzeko azpiegituren erabilera.

Hondakinak kudeatzeko azpiegituren erabilerak honako hauek biltzen ditu: hiri hondakin solidoak biltzeko eta tratatzeko beharrezkoak diren instalazioak, hala nola garbiguneak, modalitate eta izaera bateko zein besteko hondakinak biltegiatzeko eta tratatzeko instalazioak (konpostategia; erraustegia; zabortegia; etab.) eta xede horretarako beste instalazio batzuk, baita dagozkien erabilera osagarriak ere.

H. Dokumentu honen aurreko «8.2.G» artikuluan ezarritakoari jarraituz, hiri ingurune (hiri lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko) hiri zerbitzuen azpiegituren erabileren ezarpena honela planteatu daiteke:

* Zuzkidura izaerarekin, aurretik dauden eta finkatu diren hirigintzako eta eraikuntzako garapenen zein hirigintzako eta eraikuntzako garapen berrien zerbitzura. Ikuspegi horretatik, oinarritzko zerbitzuen erabileren berezko izaera dute, eta garapen horiek izaera horretako beharrezko zerbitzuak izateko moduan antolatuta daude, betiere indarrean dagoen hirigintza legerian araututako zuzkidura estandarren ondoriozko gutxieneko eskakizunei erantzunez.

Testuinguru horretan, oro har eta salbuespen justifikatuak kalterik gabe, azpiegitura horiek bideratzeko erobanbide materialak (galeriak, kolektoreak, eta abar) eta azpiegitura horiekin lotzen diren lur eremuak –plangintzan ezarritakoaren arabera– titulartasun publikokoak izango dira, gutxienez udalerriko hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.

Dena den, dagozkien zerbitzuak egiteko erregimen juridikoa, publikoa edo pribatua, gai horretan indarrean dauden lege xedapenen ondoriozkoa izango da kasu bakoitzean.

Horrez gain, «8.2.G.» artikuluan adierazitakoaren arabera, funtsean ekonomia jarduera autonomo gisa –eta ez zuzkidura estandar horiei lotzen zaizkien zuzkidura gisa– ezarri nahi diren hiri zerbitzuetako azpiegiturak ez dute oinarritzko zerbitzuen izaera.

Dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal ordentzek zehaztasun handiagoarekin finkatuko dute azpiegitura horiek ezartzeko erregimen materiala eta juridikoa. Testuinguru horretan, eta behar bezala justifikatu ondoren, aurreko paragrafoetan azaldu diren irizpideak birdoitzea erabaki dezakete.

* Ekonomia jarduera autonomo gisa, jarduera hori ezarzteak eta garzteak aurreko zuzkidura izaerari eta/edo ikuspegiari erantzuten ez badio. Kasu horretan, zerbitzu azpiegituren erabileratzat zein zerbitzu publikoko industria erabileratzat hartu ahal izango dira.

Testuinguru horretan, ingurumenaren eta bioklimatikaren arloan justifikatutako eta arrazoitutako orotariko elementuak, instalazioak eta mekanismoak hiri zerbitzuko azpiegituren barruan sartzen dira –modalitate guztietan aintzat hartuta–.

Titulu honetako 2. kapituluaren berariaz aurkakorik adierazten ez bada eta/edo dagokien zona globaleko erabilera erregimen orokorrekin bateraezina ez badira, oinarritzko zerbitzu erabileratzat joko dira eta erabilera globaleko hiri zona guztietan baimenduta geratuko dira –zirkunstantzia hori izendatuki definitu beharrik gabe– mota guztietako zerbitzuen banaketa sareak eta instalazioak (ura, saneamendua, energia elektrikoa, telefonia, gasa eta bestelakoak), urez hornitzeko ponpatze estazioak edota hondakin urak eroatekoak, energia elektrikoa transformatzeko zentroak, petrolioaren eratorrien biltegiak (gasolioa edo fuel oila), erabiltzaileari zuzenean zerbitzatzeko gas erregai likidotuen biltegiak, eta hondakinak kudeatzeko zentroak. Landa zona globalean ezarri eta baimendu aurretik, behar be-

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. Uso de infraestructuras de gestión de residuos.

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. De conformidad con lo establecido en el anterior artículo «8.2.G» de este documento, la implantación de los usos de infraestructuras de servicios urbanos en el medio urbano (conformado por los suelos urbano y urbanizable) puede ser planteada:

* Con carácter dotacional, al servicio de los desarrollos urbanísticos y edificatorios tanto preexistentes y consolidados como nuevos. Consideradas desde esta perspectiva, tienen la condición propia de los usos de servicios básicos, ordenados con el fin de que los citados desarrollos cuenten con los correspondientes y necesarios servicios de esa naturaleza, dando respuesta a las exigencias mínimas derivadas de los estándares dotacionales regulados en la legislación urbanística vigente.

En ese contexto, con carácter general y sin perjuicio de las correspondientes y justificadas salvedades, los contenedores materiales (galerías, colectores, etc.) por los que transcurran las citadas infraestructuras, así como los propios terrenos vinculados a las mismas conforme a lo establecido en el planeamiento, serán de titularidad pública, cuando menos en el conjunto de los suelos urbano y urbanizable del municipio.

Eso sí, el régimen jurídico, público o privado, de prestación de los correspondientes servicios será en cada caso el resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia.

Complementariamente, de conformidad con lo indicado en el citado artículo «8.2.G» no tienen esa condición de usos de servicios básicos las infraestructuras de servicios urbanos que se proyecten implantar no como dotaciones asociadas a los indicados estándares dotacionales, sino, básicamente, como actividad económica en sí misma autónoma.

Las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo 5 de este mismo documento determinarán con mayor precisión el régimen material y jurídico de implantación de dichas infraestructuras, pudiendo, en ese contexto y previa la debida justificación, acordarse el reajuste de los criterios expuestos en los párrafos anteriores.

* Como actividad económica autónoma, siempre que su implantación y desarrollo no responda al carácter y/o enfoque dotacional anterior. En este caso, podrán ser consideradas bien como usos de infraestructuras de servicios, bien como uso industrial de servicio público.

En ese contexto, las infraestructuras de servicios urbanos, consideradas en todas sus modalidades, incluyen todo tipo de elementos, instalaciones y mecanismos medioambiental y bioclimáticamente justificados y razonados.

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 im-

zala justifikatu beharko da. Horrela, zona horietan indarrean da-
goen hirigintza erregimenarekiko egokitzapena justifikatu be-
harko da, baita landa ingurunean erabilera autonomo gisa edo
beste erabilera baimendu batzuen erabilera osagarri gisa ezar-
zeko beharra ere.

Era berean, baldintza horietan beretan (hiri ingurunean, ber-
tako berezko baldintzetan; landa ingurunean, aurreko paragrafo-
an adierazitako baldintzetan) baimenduztat joko dira ura, energia
eta abar aurreztearen eta sortzearen ikuspegitik eskatzen diren
eta/edo justifikatuta dauden instalazioak (eguzki plakak eta ur
bero sanitarioa sortzeko gainerako instalazioak; baterako sorkun-
tzako plantak; plaka fotovoltaikoak; argizatze alorrean energia
eraginkortasunez erabiltzeko eta aurrezteko instalazioak; etab.).

Lurzorua sestra gainean nagusiki okupatu behar dutenean
eta okupazio horrek beste erabilera batzuk ezartzeko aukera
bartzertzen duenean soilik islatuko dira zerbitzu azpiegituren sa-
reetako elementuak egitura kalifikazioan zein kalifikazio xeha-
tuan.

Zerbitzu azpiegitura horiek espazioan, materialki eta juridi-
koki ezartzeko baldintza zehatzak Plan Orokor hau garatzeko
sustatuko diren udal ordenantzetan finkatzen direnak izango
dira.

Gaur egun dauden zein proiektatzen diren instalazio elektri-
koak, telefonikoak eta abar lurpean bideratuko dira, oro har.
Plan Orokor honetan planteatutako garapenen antolamendu xe-
hatuaren zehaztapenaren testuinguruan definituko dira berari-
azko neurriak, kasuak kasu egoki irizten direnak. Oro har, lurpe-
ratze horri ekiteko beharrezko jardunen gauzatzeko kostuak insta-
lazio eta azpiegitura horien titularren berezko kargatzat joko
dira. Salbuespen gisa, eta aurreko irtenbidea bidezkoa ez den
suposizioetan, lurperatze hori justifikatzen eta/edo behar duen
hirigintza garapenaren urbanizazio kargatzat joko da kostu hori.

BIGARREN KAPITULUA. KALIFIKAZIO GLOBALA

LEHEN ATALA. Kalifikazio globalaren sistematizazio eta
erregulazio materialaren erregimen orokorra

10. artikulua. Zona globalak eta horien sistematizazioa.

Kalifikazio globaleko erregimen orokorra jarraian adierazten
diren zona globalak bereiziz sistematizatzen da:(1)

- A. Bizitegi erabilerako zonak.
 - * «A.10. Hirigune historikoko bizitegi zona».
 - * «A.20. Zabalguneko bizitegi zona».
 - * «A.30. Erainkuntza irekiko bizitegi zona».
 - * «A.40. Garapen txikiko bizitegi zona».
- B. Jarduera ekonomikoko zonak.
 - * «B.10. Industria erabilerako zona».
 - * «B.20. Hirugarren sektoreko erabilerako zona».
- D. Landa zonak.
 - * «D.10. Babes bereziko landa zona».
 - * «D.20. Basogintzako landa zona».
 - * «D.30. Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazaba-
leko landa zona».
 - * «D.40. Ibai ibilguetako eta horien babes ertzetako zona».

plantación 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 urbanísti-
co vigente en las mismas 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 esas mismas
condiciones (en el medio urbano con las condiciones propias
del mismo; en el medio rural, en las condiciones expuestas en
el párrafo anterior) las instalaciones exigidas y/o justificadas
desde la perspectiva de la generación y ahorro de agua, ener-
gía, etc. (placas solares y restantes instalaciones generadoras
de agua caliente sanitaria; plantas de cogeneración; placas fo-
tovoltáicas; instalaciones de eficiencia y ahorro energético en
materia de iluminación; ...).

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

Las precisas condiciones de implantación espacial, material
y jurídica de las citadas infraestructuras de servicios serán las
fijadas en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo
de este Plan General.

Se procederá, como criterio general, al soterramiento de las
correspondientes instalaciones eléctricas, telefónicas, etc.
tanto existentes como proyectadas. En el contexto de la determi-
nación de la ordenación pormenorizada de los desarrollos plan-
teados en este Plan General se definirán las medidas específi-
cas que, a ese respecto y en cada caso, se estimen oportunas.
Con carácter general, los costes de ejecución de las actuacio-
nes necesarias para proceder al indicado soterramiento serán
considerados como carga propias de los titulares de esas insta-
laciones e infraestructuras. Excepcionalmente, en los supues-
tos en los que no proceda la solución anterior, dicho abono
podrá ser considerado como carga de urbanización del desarro-
llo urbanístico que justifique y/o requiera dicho soterramiento.

CAPÍTULO SEGUNDO. LA CALIFICACIÓN GLOBAL

SECCIÓN PRIMERA. Régimen general de sistematización y
regulación material de la calificación
global

Artículo 10. Las zonas globales y su sistematización.

El régimen general de calificación global se sistematiza me-
diante la diferenciación de las diversas zonas globales que se
exponen a continuación:(1)

- A. Zonas de uso residencial.
 - * Zona «A.10 Residencial de casco antiguo».
 - * Zona «A.20 Residencial de ensanche».
 - * Zona «A.30 Residencial de edificación abierta».
 - * Zona «A.40 Residencial de bajo desarrollo».
- B. Zonas de actividades económicas.
 - * Zona «B.10 Uso industrial».
 - * Zona «B.20 Uso terciario».
- D. Zonas rurales.
 - * 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. Komunikazioetako sistema orokorra.
 - * «E.10 Bide sistema orokorreko zona».
 - * «E.20 Trenbide sistema orokorreko zona».
 - * «E.30 Portu sistema orokorreko zona».
- F. Espazio libreen sistema orokorra.
 - * «F.10 Hiriko espazio libreen sistema orokorreko zona».
 - * «F.20 Jolas eremu landatarren sistema orokorreko zona».
- G. Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra.
 - * «G.00 Ekipamendu komunitarioko zona (SO)».
- H. Zerbitzu azpiegituretako sistema orokorra.
 - * «H.00 Zerbitzu azpiegituretako zona (SO)».

11. artikulua. «A.10 Hirigune historikoko bizitegi zona» globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.(1)

1. Definizioa.

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

2. Erainkuntza erregimen orokorra.

Dagozkien Plan Orokor honetako hirigintza esparruetako arau partikularretan zein haren garapenean sustatutako plangintza xehatuan justifikatzen diren salbuespen eta birdoikuntzen kalterik gabe, zonako jatorrizko lursail zatiketa eta espazioaren, ikuspegiaren eta eraikuntzaren morfologia bere funtsezko alderdietan mantendu behar da, eta balio garrantzitsua duten eraikuntzaren eta urbanizazioaren elementuak irauarazi egin behar dira.

Aurreko irizpideekin bat eginez, dokumentu honetan bertan («a.10. Hirigune historikoko bizitegi lursailtarako» eta zonan antolatzen diren gainerakoetarako ezarritako eraikuntza erregimena, 33.2 art.) zein Plan Orokor honen Arau Partikularretan eta plangintza xehatuan ezartzen den eraikuntza erregimena izango du zona honek.

Sestrapeko eraikinen eraikuntzari dagokionez eta horietarako sarbideari dagokionez, Plan Orokor honetan bertan ezarritakoari eta Plan horren garapenean sustatutako plangintzan ezarritakoari jarraituko zaio.

3. Erabilera erregimen orokorra.

Zona honen erabilera erregimen orokorra honako xedapen hauen emaitzakoa da:

A. Erabilera bereizgarriak: bizitegi erabilerak.

B. Erabilera bateragarriak:

* Bizitegi lursailtan: Batetik, «a.10. Hirigune historikoko bizitegi lursailtan» (zona global horretako bereizgarriak) eta, bestetik, hala badagokio, zonan antolatzen diren aurrekoak bestelako tipologiako bizitegi lursailtan Plan Orokor honek oro har baimendutako erabilerak (33.3, 34.4, 59. eta 60. art.).

* Bizitegiakoak bestelako tipologia duten eta zuzkidura publikoetara zuzenduta ez dauden beste lursail eta espazio batzuetan:

— Industria arloko jarduera ekonomikoen erabilerak, mota horietako erabileretarako diren lursailtan, betiere Plan Orokor honi dagozkion Arau Partikularren arabera zein haren garapenean sustatutako plangintza xehatuaren arabera.

Lursail horietan 1. eta 2. kategoriako industria erabilerak ezarritzea baimentzen da.

- E. Sistema general de comunicaciones.
 - * Zona «E.10 Sistema general viario».
 - * Zona «E.20 Sistema general ferroviario».
 - * Zona «E.30 Sistema general portuario».
- F. Sistema general de espacios libres.
 - * Zona «F.10 Sistema general de espacios libres urbanos».
 - * Zona «F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales».
- G. Sistema general de equipamiento comunitario.
 - * Zona «G.00 Equipamiento comunitario (S.G.)».
- H. Sistema general de infraestructuras de servicios.
 - * Zona «H.00 Infraestructuras de servicios (S.G.)».

Artículo 11. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global «A.10 Residencial de casco antiguo».(1)

1. 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.

2. Régimen general de edificación.

Sin perjuicio de las salvedades y reajustes que se justifiquen tanto en las Normas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos de este Plan General, como en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, se ha de mantener en sus aspectos fundamentales la parcelación originaria y la morfología espacial, visual 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» (art. 33.2), así como para las restantes que, en su caso, se ordenen en la zona), como en las citadas Normas Particulares de este Plan General y en el también mencionado planeamiento pormenorizado.

En lo referente a la construcción de edificaciones bajo raso, así como al acceso a las mismas, se estará a lo establecido al respecto, por un lado, en este mismo Plan General, y, por otro y complementariamente, en el correspondiente planeamiento promovido en su desarrollo.

3. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona es el resultante de las previsiones siguientes:

A. Usos característicos: usos residenciales.

B. Usos compatibles:

* En parcelas residenciales: los usos autorizados con carácter general por este Plan General por un lado en las parcelas «a.10 Residencial de Casco Antiguo» (características de esta zona global), y, por otro en parcelas residenciales de tipología diversa a la anterior que, en su caso, se ordenen en la zona. (Art. 33.3, 34.4, 59, 60).

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

— Usos de actividades económicas de carácter industrial en parcelas que, bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, se destinan a ese tipo de usos.

Se autoriza la implantación en esas parcelas de usos industriales de 1.ª y 2.ª categorías.

– Hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoaren erabilerak, mota horietako erabileretarako diren lursailetan, betiere Plan Orokor honi dagozkion Arau Partikularren arabera zein plangintza xehatuaren arabera.

Lursail horietan 1. kategoriako merkataritza erabilerak ezartzea baimentzen da.

Salbuespen gisa, eta komenigarritasuna justifikatu ostean, Plan Orokor honek edo plangintza xehatuak 2. kategoriako merkataritza erabilerak ezartzea baimendu ahal izango du. Nolanahi ere, erabilerok ezarri aurretik edozein izaeratako inpaktuak ezabatzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

Aurretik dauden 2. kategoriako edo goragoko kategoriako merkataritza erabilerak finkatzen dira, Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik indarrean dagoen plangintza ezarritako irizpideen arabera ezarritakoak –udal lizentzia lortu ondoren–.

Edonola ere, merkataritza erabileren ezarpena honako irizpideetara egokituko da: hiri plangintza –Plan Orokor honetan barne– ezarritako irizpide orokorretara zein Plan honen garapenean sustatu beharreko udal ordenantzetan erabilerari horiei guztiei edo horietako batzuei dagokienez (ostalaritza, banku jarduerak, finantza jarduerak, etab.) finkatzen diren berariazko irizpideetara.

– Ekipamendu komunitarioko erabilerak, zona horretako erabilerari bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.

– Zerbitzu azpiegituren erabilerak.

– Aparkaleku erabilerari, Plan Orokor honetan zein haren garapenean sustatutako plangintza, ordenantzetan, mugikortasun planetan eta abar ezarritako baldintzetan.

* Sestrareko zein sestra gaineko zuzkidura publikoetara guztiz eta/edo lehentasunez zuzentzen diren lursailetan: zuzkidura erabilerari publikoak (komunikazioak, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu azpiegiturak, etab.), zonaren erabilerari bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.

Lursail baten edo espazio baten osotasuna zuzkidura publiko modalitate batera edo hainbat modalitateetara zuzentzea eragingo duten baldintzetan planteatu eta baimendu ahal izango da horien ezarpena.

C. Erabilerari debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

4. Bizitegi erabilerarekin bateragarriak diren erabileretarako hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.

Oro har, eta nahiz dagozkion arau partikularretan nahiz Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharreko plangintza xehatuak ezar litezkeen neurri murriztaileagoen kalterik gabe, zona horretako hirigintza eraikigarritasun osoaren % 40ren baliokidea izango da zona osoan bizitegiak bestelako erabilerari baimendueta- rako sestra gaineko hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.

Bateragarritasun muga hori betetzen dela eta aurreikusitako erabilerari behar bezala ezartzen dela bermatzeko, finka, lursail edo higitari baten sestra gaineko eraikigarritasun osoan edo gehiengoan bizitegirako ez den erabileraren bat ezarri nahi badute, baimendu aurretik Hiri Berrikuntzako Plan Berezia idatzi eta izapidetu beharko dute ekimen guztiak, onar dadin.

Bizitegitarako kalifikazioa duen lurzati batean bizitegirako ez den beste erabilerari bat zona global jakin batean ezartzearen egokitasuna ebaluatzeko, besteak beste, inguruabar hauek hartuko dira kontuan:

– Usos de actividades económicas de carácter terciario en parcelas que, bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado, se destinan a ese tipo de usos.

Se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.ª categoría en estas parcelas.

Excepcionalmente y previa justificación de su conveniencia, este Plan General o el planeamiento pormenorizado podrá autorizar la implantación de usos comerciales de 2.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.

Se consolidan los usos comerciales de 2.ª categoría o superior preexistentes, implantados de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

En cualquier caso, la implantación de usos comerciales se adecuará tanto a los criterios generales establecidos en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, como a los específicos que en relación con todos o algunos de ellos (hostelería, actividades bancarias y financieras, etc.) se determinen en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan.

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

– Usos de infraestructuras de servicios.

– Uso de aparcamiento, en las condiciones establecidas tanto en este Plan General como en el planeamiento, ordenanzas, planes de movilidad, etc. promovidos en su desarrollo.

* En parcelas y espacios destinados total y/o preferentemente a dotaciones públicas, tanto sobre como bajo la rasante de las mismas: los usos dotacionales públicos (comunicaciones, espacios libres, equipamientos, infraestructuras de servicios, etc.) en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de la zona.

Su implantación podrá plantearse y autorizarse en condiciones que impliquen el destino de la totalidad de una parcela o espacio bien a una única modalidad de dotación pública, bien a distintas modalidades de dotaciones públicas, proyectadas sobre y/o bajo su rasante.

C. Usos prohibidos: los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

4. 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 de este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada en el conjunto de la zona a usos autorizados diversos del residencial será equivalente al 40 % de la edificabilidad urbanística sobre rasante total de la misma.

Al objeto de garantizar el cumplimiento de este límite de compatibilidad y la adecuada implantación del uso previsto, todas las iniciativas que pretendan implantar en la totalidad o mayoría de la edificabilidad sobre rasante de una finca, parcela o inmueble, un uso diferente al residencial, deberán, con carácter previo a su autorización, redactar y tramitar para su aprobación un Plan Especial de Renovación Urbana.

A efectos de evaluar la mayor o menor adecuación de la implantación en una concreta zona global de un uso diferente al residencial en una parcela con calificación residencial se tendrán en cuenta, entre otras, las siguientes circunstancias:

1. Zona global horretan hirugarren sektoreko erabileretarako edo ekipamendu pribaturako kalifikatutako lurzatiak egon ala ez, erabilerarik gabe badaude.

2. Zona global horretan, hirugarren sektoreko jarduera bera bideratutako hirigintza eraikigarritasunaren ehunekoa, halako moldez, non, erabilerak mistoak izango direla bermatzeko, merkataritza jarduera izan ezik, hirugarren sektoreko beste jardueretako batek ere ez baitu gaudituko eremuko hirugarren sektoreko erabilera guztien % 25.

5. Erregimen juridikoa.

Zona horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere erabilera pribatuko eta/edo pareko erabilerako zona baten berezko izatea edukiko du.

Baldintza hori antolamendu xehatuaren emaitzazko lursail-etara eta lur eremuetara soilik hedatuko da, baina izaera bera dutenetan soilik –inola ere ez titulartasun publikoko azpizonez berezko izaera dutenetan–.

12. artikulua. «A.20 Zabalgune bizitegi zona» globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.(1)

1. Definizioa.

Lehentasunez bizitegi kokaguneek taxutzen duten zona, lehentasunez, halaber, eraikuntza dentsitate handia, ertaina edo txikia duten etxadi morfologiako eraikuntzen presentzia bereizgarri duena.

2. Erainkuntza erregimen orokorra.

Zona horretako eraikuntza erregimen orokorrak, lehentasunez, etxadi tipologiako eraikuntzen presentzia du bereizgarri. Erainkuntzak erabat okupatuta egon daitezke, edo barruan etxadi patio itxiak edo zati batean irekiak izan ditzakete.

Zehazki, erregimen hori batez ere honako alderdi hauek batera aintzat hartzearen emaitzazkoa da:

* Zona honen bereizgarriak diren «a.2 Zabalgune bizitegi lursailetan» (34.3 art.) 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 xedapenak.

3. Erabilera erregimen orokorra.

Zona honen erabilera erregimen orokorra honako xedapen hauen emaitzazkoa da:

A. Erabilera bereizgarriak: bizitegi erabilerak.

B. Erabilera bateragarriak:

* Bizitegi lursailetan: Plan Orokor honek «a.2. Zabalgune bizitegi lursailetan» (zona horretako bereizgarriak) (34.4, 59. eta 60. artikulua) zein, hala badagokio, zonan antolatzen diren aurrekoaz bestelako tipologiako bizitegi lursailetan oro har baimendutako erabilerak.

* Bizitegiakoaz bestelako tipologia duten eta zuzkidura publikoetara zuzenduta ez dauden beste lursail eta espazio batzuetan:

– Industria arloko jarduera ekonomikoen erabilerak, mota horietako erabileretara edo, hala badagokio, horiekin bateragarriak diren erabileretarako diren lursailetan, betiere Plan Orokor honen Arau Partikularren arabera zein plangintza xehatuaren arabera.

Oro har, lursail horietan 1. eta 2. kategoriako industria erabilerak ezartzea baimentzen da.

Halaber, 3. kategoriako industria erabilerak ezartzea baimentzen da, baldin eta, osagarri gisa, jarduera horiek garatzeak eta gauzatzeak ingurunearen ezaugarriekin eta baldintzatzaileekin bateragarria izatea justifikatzen bada, eta haren garape-

1. La existencia o no en esa zona global de parcelas calificadas para usos terciarios o de equipamiento privado que se encuentren sin uso.

2. El porcentaje de edificabilidad urbanística destinado en esa zona global a la misma actividad de uso terciario pretendida, de tal modo que, con objeto de garantizar la mixtura de usos, salvo la actividad comercial, ninguna de las otras actividades de uso terciario supere el 25 % del total de los usos terciarios en la zona.

5. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso predominantemente privado y/o asimilable al mismo.

Esa condición se considerará extendida a las parcelas y terrenos resultantes de la ordenación pormenorizada que, asimismo, estén sujetos a esa misma condición y no así a la propia de las subzonas de titularidad pública.

Artículo 12. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global «A.20 Residencial de ensanche».(1)

1. Definición.

Zona configurada por asentamientos preferentemente residenciales, caracterizada por la presencia de, también preferentemente, edificaciones con morfología de manzana, de densidad edificatoria media o alta.

2. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de esta zona está caracterizado por la presencia de, preferentemente, edificaciones de tipología de manzana que, o bien están ocupadas en su totalidad por la edificación, o bien disponen en su interior de patios de manzana cerrados o parcialmente abiertos.

Más en concreto, dicho régimen es el resultante de la consideración conjunta de, fundamentalmente y entre otros extremos:

* El régimen edificatorio propio de las parcelas «a.2 Residencial de ensanche» (art. 34.3) características de esta zona, establecido en este mismo documento.

* Las previsiones establecidas en la materia en las Normas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas, concretamente en el epígrafe «III» de las mismas.

3. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona es el resultante de las previsiones siguientes:

A. Usos característicos: usos residenciales.

B. Usos compatibles:

* En parcelas residenciales: los usos autorizados con carácter general por este Plan General en las parcelas «a.2 Residencial de ensanche» (características de esta zona) (art. 34.4, 59, 60), así como en parcelas residenciales de tipología diversa a la anterior que, en su caso, se ordenen en la zona.

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

– Usos de actividades económicas de carácter industrial, en parcelas que, bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado, se destinen a ese tipo de usos, así como, en su caso, a otros compatibles con los anteriores.

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, complementariamente, se justifique su compatibilidad con las características y condicionantes del entorno, y, asimismo, se determinen y apliquen las medidas

nak eta jardunak ingurune horretarako ondorio kaltegarriak eragiten ez duela bermatzeko beharrezko neurriak zehazten eta aplikatzen badira. Neurri horiek, beraz, aipatutakoak bezalako erabilerak eta/edo horiekin bateragarriak direnak hartzera zuzendutako eraikuntzetan ezartzearekin lotzen dira, besteak beste. Edonola ere, erabileraren horien ezarpena nahitaez baimendu beharko da izendatuki Plan Orokor honetan definitutako antolamendu xehatuaren testuinguruan –edo horren garapenean sustatu beharrek plangintza definitutakoan–.

Zerbitzuguneak eta erregaiz hornitzeko unitateak ezarri ahal izango dira zehazki erabileraren horretarako diren lursailetan. Haatik, dagokion antolamendu xehatuaren testuinguruan xedatu beharko da erabileraren horien ezarpena.

– Hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoen erabilerak, mota horietako erabileretara edo, hala badagokio, horiekin bateragarriak diren erabileretarako diren lursailetan, betiere Plan Orokor honen arabera zein plangintza xehatuaren arabera.

Oro har, lursail horietan 1. eta 2. kategoriako merkataritza erabilerak ezartzea baimentzen da.

Salbuespen gisa, Plan Orokor honek (Hirigintza Arau Partikularrak) edo plangintza xehatuak 3. eta 4. kategoriako merkataritza erabilerak ezartzea baimendu ahal izango du. Edonola ere, baimenduko badira, batetik, aurretik horien komenigarritasuna justifikatu beharko da eta, bestetik, erabileraren horien ezartzeak eragin ditzakeen orotariko inpaktu negatiboak (trafikoa, zamaletarako espazioak, eta abar) ezabatzeke beharrezko neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

Testuinguru horretan finkatutaz jo beharko dira Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden 3. eta 4. kategoriako merkataritza erabilerak, betiere bere garaian indarrean zegoen hiri plangintzaren arabera ezarri badira, dagokion administrazio baimenak lortu ostean –udal lizentziak barne–.

Horrez gain, eta horien kategoria edozein izanik ere, merkataritza erabileraren ezarpena honako irizpide hauetara egokituko da oro har: hiri plangintza –Plan Orokor honetan barne– ezarritako irizpide orokorretara zein Plan honen garapenean sustatu beharrek udal ordenantzetan erabileraren horiei guztiei edo horietako batzuei dagokienez (ostalaritza, banku jarduerak, finantza jarduerak, etab.) finkatzen diren berariazko irizpideetara.

– Ekipamendu komunitarioko erabilerak, zona horretako erabileraren bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.

– Zerbitzu azpiegituren erabilerak.

– Aparkaleku erabilerak.

* Sestrapeko zein sestra gaineko zuzkidura publikoetarako diren lursailetan eta espazioetan:

– Zuzkidura erabileraren publikoak (komunikazioak, espazio libre, ekipamenduak, zerbitzu azpiegiturak, etab.), zonaren erabileraren bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.

Lursail baten edo espazio baten osotasuna zuzkidura publiko modalitate batera edo hainbat modalitateetara zuzentzea –sestra gainean edo sestrapean eta batzuk besteei gainjarrita– eragingo duten baldintzetan planteatu eta baimendu ahal izango da horien ezarpena.

– Zerbitzu azpiegiturak, jarduera ekonomiko eta industria jarduera autonomo eta berezien gisara garatuak.

– Zerbitzuguneak eta erregaiz hornitzeko unitateak bide sarearen barruan dauden eta/edo bide sarearekin lotzen diren lursailetan. Haatik, dagokion antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusitako beharko da erabileraren horien ezarpena.

necesarias para garantizar que su desarrollo y ejercicio no conllevará efectos nocivos y perjudiciales en ese mismo entorno. Esas medidas se entenderán asociadas, entre otras, a su implantación en edificaciones destinadas en su integridad a acoger usos como los citados y/o compatibles con los mismos. Su implantación se entenderá en todo caso condicionada a su expresa autorización en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada definida bien en este mismo Plan General, bien en el planeamiento a promover en su desarrollo.

Se autoriza la implantación de estaciones de servicio y unidades de suministro de combustibles en parcelas específicamente destinadas a ese uso. Su implantación deberá estar prevista, en todo caso, en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada.

– Usos de actividades económicas de carácter terciario, en parcelas que, bien en este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado, se destinan a ese tipo de usos, así como, en su caso, a otros compatibles con los anteriores.

Con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.ª y 2.ª categorías en esas parcelas.

Excepcionalmente, este Plan General (Normas Urbanísticas Particulares) o el planeamiento pormenorizado podrán autorizar la implantación de usos comerciales de 3.ª y 4.ª categorías. En todo caso, su autorización ha de entenderse condicionada, por un lado, a la previa justificación de su conveniencia, y, por otro a la determinación y ejecución de las medidas necesarias para eliminar los impactos negativos (tráfico; espacios de carga y descarga; etc.) de cualquier tipo que pudiera conllevar su implantación.

En ese contexto, han de entenderse consolidados los usos comerciales de 3.ª y 4.ª categorías existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que los mismos hubiesen sido implantados de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales.

Complementariamente, cualquiera que sea su categoría, la implantación de usos comerciales deberá adecuarse, con carácter general, a los criterios establecidos tanto en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, como a los específicos que en relación con todos o algunos de ellos (hostelería, actividades bancarias y financieras, etc.) se determinen en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan.

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

– Uso de infraestructuras de servicios.

– Uso de aparcamiento.

* En parcelas y espacios destinados a dotaciones públicas, tanto sobre como bajo la rasante de las mismas:

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

Su implantación podrá plantearse y autorizarse en condiciones que impliquen el destino de la totalidad de una parcela o espacio bien a una única modalidad de dotación pública, bien a distintas modalidades de dotaciones públicas, proyectadas sobre y/o bajo su rasante, y en condiciones de superposición o no de unas sobre otras.

– Las infraestructuras de servicios, desarrolladas a la manera de actividad económica-industrial de carácter autónomo y diferenciado.

– Estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible en terrenos integrados y/o vinculados a la red viaria. Su implantación deberá estar prevista, en todo caso, en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada.

Salbuespenez, zuzkidura publiko horiekin lotzen den eraikigarritasuna osatu ahal izango da titulartasun pribatuko edo pareko titulartasuneko ekipamendu erabilerari eta/edo hirugarren sektoreko erabilerari dagokion eraikigarritasunarekin, betiere bizitegi hirigintza antolamenduaren (egiturazkoaren edo xehatuaren) testuinguruan zehazten den kasuetan eta irismenarekin.

C. Erabilerari debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

4. Bizitegi erabilerarekin bateragarriak diren beste erabilerari batzuetarako hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.

Oro har, eta dagozkion arau partikularretan ezar litezkeen neurri murriztaileagoen kalterik gabe, zona horretako sestra gaineko hirigintza eraikigarritasun osoaren % 40ren baliokidea izango da bizitegiarekin bestelako erabilerari baimenduaren sestra gaineko hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.

Bateragarritasun muga hori betetzen dela eta aurreikusitako erabilerari behar bezala ezartzen dela bermatzeko, finka, lursail edo higigarri baten sestra gaineko eraikigarritasun osoan edo gehiengoan bizitegiarako ez den erabileraren bat ezarri nahi badute, baimendu aurretik Hiri Berrikuntzako Plan Berezia idatzi eta izapidetu beharko dute ekimen guztiek, onar dadin.

Bizitegiarako kalifikazioa duen lurzati batean bizitegiarako ez den beste erabilerari bat zona global jakin batean ezartzearen egokitasuna ebaluatzeko, besteak beste, inguruabar hauek hartuko dira kontuan:

1. Zona global horretan hirugarren sektoreko erabilerari edo ekipamendu pribaturako kalifikatutako lurzatiak egon ala ez, erabilerari gabe badaude.

2. Zona global horretan, hirugarren sektoreko jarduerari bideratutako hirigintza eraikigarritasunaren ehunekoa, halako moldez, non, erabilerari mistoak izango direla bermatzeko, merkataritza jarduerari izan ezik, hirugarren sektoreko beste jarduerari batek ere ez baitu gaudituko eremuko hirugarren sektoreko erabilerari guztien % 25.

5. Erregimen juridikoa.

Zona horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere erabilerari pribatuko eta/edo pareko erabilerari zona baten berezko izaera edukiko du.

Baldintza hori antolamendu xehatuaren emaitzarako lursail-tara eta lur eremuetara soilik hedatuko da, baina izaera bera dutenetan soilik -inola ere ez titulartasun publikoko azpizonean berezko izaera dutenetan-.

13. artikulua. «A.30 Eraikuntza irekiko bizitegi zona» globalaren eraikuntzako, erabilerari eta jabarari erregimen orokorra.(1)

1. Definizioa.

Lehentasunez bizitegi kokaguneei taxutzen duten zona, lehentasunez, halaber, eraikuntza dentsitate handiko edo ertaineko tipologia irekiko eraikuntzen presentzia bereizgarri duena.

2. Erainkuntza erregimen orokorra.

Zona honetako eraikuntza erregimen orokorrak, lehentasunez, tipologia irekiko eraikuntzen presentzia du bereizgarri. Erainkuntzak bereizgarriak edo atxikiak izango dira, bolumen handiagoko edo txikiagoko blokeen moduan, lehentasunez bizitegi erabilerari zuzenduak, etxebizitza kopuru handiagorekin edo txikiagorekin, eta espazio erantsi eraiki gabeak izan ditzakete edo ez, baita barne patioak ere.

Zehazki, erregimen hori batez ere honako alderdi hauek batera eta lehentasunez aintzat hartzearen emaitzarako da:

* Zona honen bereizgarriak diren «a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi lursailen» berezko eraikuntza erregimena (35.2 art.), dokumentu honetan bertan ezarritakoa.

Excepcionalmente, la edificabilidad vinculada a dichas dotaciones públicas podrá ser complementada con otra vinculada a usos de equipamiento y/o terciario de titularidad privada o asimilable a la misma, en los supuestos y con el alcance que se determine en el contexto de la correspondiente ordenación urbanística (estructural o pormenorizada).

C. Usos prohibidos: los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

4. 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 la edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos autorizados diversos del residencial será equivalente al 40 % de la edificabilidad urbanística total sobre rasante de la zona.

Al objeto de garantizar el cumplimiento de este límite de compatibilidad y la adecuada implantación del uso previsto, todas las iniciativas que pretendan implantar en la totalidad o mayoría de la edificabilidad sobre rasante de una finca, parcela o inmueble, un uso diferente al residencial, deberán de, con carácter previo a su autorización, redactar y tramitar para su aprobación un Plan Especial de Renovación Urbana.

A efectos de evaluar la mayor o menor adecuación de la implantación en una concreta zona global de un uso diferente al residencial en una parcela con calificación residencial se tendrán en cuenta, entre otras, las siguientes circunstancias:

1. La existencia o no en esa zona global de parcelas calificadas para usos terciarios o de equipamiento privado que se encuentren sin uso.

2. El porcentaje de edificabilidad urbanística destinado en esa zona global a la misma actividad de uso terciario pretendida, de tal modo que, con objeto de garantizar la mixtura de usos, salvo la actividad comercial, ninguna de las otras actividades de uso terciario supere el 25 % del total de los usos terciarios en la zona.

5. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso predominantemente privado y/o asimilable al mismo.

Esa condición se considerará extendida a las parcelas y terrenos resultantes de la ordenación pormenorizada que, asimismo, estén sujetos a esa misma condición y no así a la propia de las subzonas de titularidad pública.

Artículo 13. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global «A.30 Residencial de edificación abierta».(1)

1. Definición.

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

2. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de esta zona está caracterizado por la presencia de, preferentemente, edificaciones de tipología abierta, exentas o adosadas, en forma de bloques de mayor o menor volumen, con un mayor o menor número de viviendas, y con disposición o no de espacios anejos no edificados, así como de patios interiores.

Más en concreto, dicho régimen es el resultante de la consideración conjunta de, preferentemente y entre otros extremos:

* El régimen edificatorio propio de las parcelas «a.30 Residencial de edificación abierta» (art. 35.2) 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 xedapenak.

3. Erabilera erregimen orokorra.

Zona honen erabilera erregimen orokorra honako xedapen hauen emaitzakoa da:

A. Erabilera bereizgarriak: bizitegi erabilerak.

B. Erabilera bateragarriak:

* Bizitegi lursailetan: Plan Orokor honek «a.30. Erainkuntza irekiko bizitegi lursailetan» (zona global horretako bereizgarriak) (35.3, 59. eta 60. art.) zein, hala badagokio, zonan antolatzen diren aurrekoak bestelako tipologiako bizitegi lursailen oro har baimendutako erabilerak.

* Bizitegiokoak bestelako tipologia duten eta zuzkidura publikoetara zuzenduta ez dauden beste lursail eta espazio batzuetan:

– Industria arloko jarduera ekonomikoen erabilerak, mota horietako erabileretara edo, hala badagokio, horiekin bateragarriak diren erabileretarako diren lursailetan, betiere Plan Orokor honen arabera zein plangintza xehatuaren arabera.

Oro har, lursail horietan 1. eta 2. kategoriako industria erabilerak ezartzea baimentzen da.

Halaber, 3. kategoriako industria erabilerak ezartzea baimentzen da, baldin eta, osagarri gisa, jarduera horiek garatzeak eta gauzatzeak ingurunearen ezaugarriekin eta baldintzatzaileekin bateragarria izatea justifikatzen bada, eta haren garapenak eta jardunak ingurune horretarako ondorio kaltegarriak eragiten ez duela bermatzeko beharrezko neurriak zehazten eta aplikatzen badira. Neurri horiek, beraz, aipatutakoak bezalako erabilerak eta/edo horiekin bateragarriak direnak hartzera zuzendutako erainkuntzetan ezartzearekin lotzen dira, besteak beste. Edonola ere, erabilera horien ezarpena nahitaez baimendu beharko da izendatuki Plan Orokor honetan definitutako antolamendu xehatuaren testuinguruan –edo horren garapenean sustatu beharreko plangintzan definitutakoan–.

Zerbitzuguneak eta erregaiz hornitzeko unitateak ezarri ahal izango dira zehazki erabilera horretarako diren lursailetan. Haa-tik, dagokion antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusi beharko da erabilera horien ezarpena.

– Hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoen erabilerak, mota horietako erabileretara edo, hala badagokio, horiekin bateragarriak diren erabileretarako diren lursailetan, betiere Plan Orokor honen arabera zein plangintza xehatuaren arabera.

Oro har, lursail horietan 1. eta 2. kategoriako merkataritza erabilerak ezartzea baimentzen da.

Salbuespen gisa, Plan Orokor honek (Hirigintza Arau Partikularren) edo plangintza xehatuak 3. eta 4. kategoriako merkataritza erabilerak ezartzea baimendu ahal izango du. Edonola ere, baimenduko badira, batetik, aurretik horien komenigarritasuna justifikatu beharko da eta, bestetik, erabilera horiek ezartzeak eragin ditzakeen orotariko inpaktu negatiboak (trafikoa, zamalana, eta abar) ezabatzeke beharrezko neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

Testuinguru horretan finkatutaz jo beharko dira Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden 3. eta 4. kategoriako merkataritza erabilerak, betiere bere garaian indarrean zegoen hiri plangintzaren arabera ezarri badira, dagozkion administrazio baimenak lortu ostean –udal lizentziak barne–.

Horrez gain, eta horien kategoría edozein izanik ere, merkataritza erabileren ezarpena honako irizpide hauetara egokituko da oro har: hiri plangintzan –Plan Orokor honetan barne– ezarritako irizpide orokorretara zein Plan honen garapenean sustatu

* Las previsiones establecidas en la materia en las Normas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas, concretamente en el epígrafe «III» de las mismas.

3. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona es el resultante de las previsiones siguientes:

A. Usos característicos: usos residenciales.

B. Usos compatibles:

* En parcelas residenciales: los usos autorizados con carácter general por este Plan General en las parcelas «a.30 Residencial de edificación abierta» (características de esta zona global) (art. 35.3, 59, 60), así como en parcelas residenciales de tipología diversa a la anterior que, en su caso, se ordenen en la zona.

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

– Usos de actividades económicas de carácter industrial, en parcelas que, bien en este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado, se destinan a ese tipo de usos, así como, en su caso, a otros compatibles con los anteriores.

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, complementariamente, se justifique su compatibilidad con las características y condicionantes del entorno, y, asimismo, se determinen y apliquen las medidas necesarias para garantizar que su desarrollo y ejercicio no conllevará efectos perjudiciales en ese mismo entorno. Esas medidas se entenderán asociadas, entre otras, a su implantación en edificaciones destinadas en su integridad a acoger usos como los citados y/o compatibles con los mismos. Su implantación se entenderá en todo caso condicionada a su expresa autorización en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada definida bien en este mismo Plan General, bien en el planeamiento a promover en su desarrollo.

Se autoriza la implantación de estaciones de servicio y unidades de suministro de combustibles en parcelas específicamente destinadas a ese uso. Su implantación deberá estar prevista, en todo caso, en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada.

– Usos de actividades económicas de carácter terciario, en parcelas que, bien en este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado, se destinen a ese tipo de usos, así como, en su caso, a otros compatibles con los anteriores.

Con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.ª y 2.ª categorías en estas parcelas.

Excepcionalmente, este Plan General (Normas Urbanísticas Particulares) o el planeamiento pormenorizado podrán autorizar la implantación de usos comerciales de 3.ª y 4.ª categorías. En todo caso, su autorización ha de entenderse condicionada a, por un lado, la previa justificación de su conveniencia, y, por otro, la determinación y ejecución de las medidas necesarias para eliminar los impactos negativos (tráfico, carga y descarga, etc.) de cualquier tipo que pudiera conllevar su implantación.

En ese contexto, han de entenderse consolidados los usos comerciales de 3.ª y 4.ª categorías existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que los mismos hubiesen sido implantados de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales.

Complementariamente, cualquiera que sea su categoría, la implantación de usos comerciales deberá adecuarse, con carácter general, a los criterios establecidos tanto en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, como a los espe-

beharreko udal ordenantzetan erabilera horiei guztiei edo horietako batzuei dagokienez (ostalaritza, banku jarduerak, finantza jarduerak, etab.) finkatzen diren berariazko irizpideetara.

– Ekipamendu komunitarioko erabilerak, zonako erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.

– Zerbitzu azpiegituren erabilerak.

– Aparkaleku erabilera.

* Sestrareko zein sestra gaineko zuzkidura publikoetarako diren lursailetan eta espazioetan:

– Zuzkidura erabilera publikoak (komunikazioak, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu azpiegiturak, etab.), zonaren erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.

Lursail baten edo espazio baten osotasuna zuzkidura publiko modalitate batera edo hainbat modalitateetara zuzentzea –sestra gainean edo sestrapean eta batzuk besteei gainjarrita– eragingo duten baldintzetan planteatu eta baimendu ahal izango da horien ezarpena.

– Zerbitzu azpiegiturak, jarduera ekonomiko eta industria jarduera autonomo eta berezien gisara garatuak.

– Zerbitzuguneak eta erregaiz hornitzeko unitateak bide sarearen barruan dauden eta/edo bide sarearekin lotzen diren lursailetan. Haatik, dagokion antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusi beharko da erabilera horien ezarpena.

Salbuespenez, zuzkidura publiko horiekin lotzen den eraikigarritasuna osatu ahal izango da titulartasun pribatuko edo pareko titulartasuneko ekipamendu erabilerari eta/edo hirugarren sektoreko erabilerari dagokion eraikigarritasunarekin, betiere bidezko hirigintza antolamenduaren (egiturazkoaren edo xehatuaren) testuinguruan zehazten den kasuetan eta irismenarekin.

C. Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

4. Bizitegi erabilerarekin bateragarriak diren beste erabilera batzuetarako hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.

Oro har, eta dagozkion arau partikularretan ezar litezkeen neurri murriztailegoen kalterik gabe, zona horretako sestra gaineko hirigintza eraikigarritasun osoaren % 40ren baliokidea izango da bizitegikoaz bestelako erabilera baimenduetarako sestra gaineko hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.

Bateragarritasun muga hori betetzen dela eta aurreikusitako erabilera behar bezala ezartzen dela bermatzeko, finka, lursail edo higigarri baten sestra gaineko eraikigarritasun osoan edo gehiengoan bizitegirako ez den erabileraren bat ezarri nahi badute, baimendu aurretik Hiri Berrikuntzako Plan Berezia idatzi eta izapidetu beharko dute ekimen guztiek, onar dadin.

Bizitegitarako kalifikazioa duen lurzati batean bizitegirako ez den beste erabilera bat zona global jakin batean ezartzearen egokitasuna ebaluatzeko, besteak beste, inguruabarrak hauek hartuko dira kontuan:

1. Zona global horretan hirugarren sektoreko erabileretarako edo ekipamendu pribaturako kalifikatutako lurzatiak egon ala ez, erabilerarik gabe badaude.

2. Zona global horretan, hirugarren sektoreko jarduera berrera bideratutako hirigintza eraikigarritasunaren ehunekoa, halako moldean, non, erabilerak mistoak izango direla bermatzeko, merkataritza jarduera izan ezik, hirugarren sektoreko beste jardueretako batek ere ez baitu gairidutiko eremuko hirugarren sektoreko erabilera guztien % 25.

5. Erregimen juridikoa.

Zona horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere erabilera pribatuko eta/edo pareko erabilerako zona baten berezko izaera edukiko du.

cíficos que en relación con todos o algunos de ellos (hostelería, actividades bancarias y financieras, etc.) se determinen en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan.

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

– Uso de infraestructuras de servicios.

– Uso de aparcamiento.

* En parcelas y espacios destinados a dotaciones públicas, tanto sobre como bajo la rasante de las mismas:

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

Su implantación podrá plantearse y autorizarse en condiciones que impliquen el destino de la totalidad de una parcela o espacio bien a una única modalidad de dotación pública, bien a distintas modalidades de dotaciones públicas, proyectadas sobre y/o bajo su rasante, y en condiciones de superposición o no de unas sobre otras.

– Las infraestructuras de servicios, desarrolladas a la manera de actividad económica-industrial de carácter autónomo y diferenciado.

– Estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible en terrenos integrados y/o vinculados a la red viaria. Su implantación deberá estar prevista, en todo caso, en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada.

Excepcionalmente, la edificabilidad vinculada a dichas dotaciones públicas podrá ser complementada con otra vinculada a usos de equipamiento y/o terciario de titularidad privada o asimilable a la misma, en los supuestos y con el alcance que se determine en el contexto de la correspondiente ordenación urbanística (estructural o pormenorizada).

C. Usos prohibidos: los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

4. 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 la edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos autorizados diversos del residencial será equivalente al 40 % de la edificabilidad urbanística sobre rasante total de la zona.

Al objeto de garantizar el cumplimiento de este límite de compatibilidad y la adecuada implantación del uso previsto, todas las iniciativas que pretendan implantar en la totalidad o mayoría de la edificabilidad sobre rasante de una finca, parcela o inmueble, un uso diferente al residencial, deberán de, con carácter previo a su autorización, redactar y tramitar para su aprobación un Plan Especial de Renovación Urbana.

A efectos de evaluar la mayor o menor adecuación de la implantación en una concreta zona global de un uso diferente al residencial en una parcela con calificación residencial se tendrán en cuenta, entre otras, las siguientes circunstancias:

1. La existencia o no en esa zona global de parcelas calificadas para usos terciarios o de equipamiento privado que se encuentren sin uso.

2. El porcentaje de edificabilidad urbanística destinado en esa zona global a la misma actividad de uso terciario pretendida, de tal modo que, con objeto de garantizar la mixtura de usos, salvo la actividad comercial, ninguna de las otras actividades de uso terciario supere el 25 % del total de los usos terciarios en la zona.

5. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso predominantemente privado y/o asimilable al mismo.

Baldintza hori antolamendu xehatuaren emaitzazko lursailetara eta lur eremuetara soilik hedatuko da, baina izaera bera dutenetan soilik inola ere ez titulartasun publikoko azpizonen berezko izaera dutenetan.

14. artikulua. «A.40 Garapen txikiko bizitegi zona» globalera eraikuntzako, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.

1. Definizioa.

Lehentasunez bizitegi kokaguneek taxutzen duten zona, lehentasunez, halaber, eraikuntza dentsitate txikiko edo ertaineko tipologia irekiko eraikuntzen presentzia bereizgarri duena, batez ere bizitegi izaera dutenak.

2. Erainkuntza erregimen orokorra.

Zona honetako eraikuntza erregimen orokorrak, lehentasunez, tipologia irekiko eraikuntzen presentzia du bereizgarri. Erainkuntza horiek garapen txikiko edo bereizitako blokeen modukoak izango dira; etxebizitza kopuru mugatua dute eta espazio erantsi eraiki gabeak izan ditzakete edo ez.

Zehazki, erregimen hori batez ere honako alderdi hauek barera eta lehentasunez aintzat hartzearen emaitzazkoa da:

* Zona honen bereizgarriak diren «a.40 Garapen txikiko eraikuntzako bizitegi lursailen» berezko eraikuntza erregimena (36.3 art.), dokumentu honetan bertan ezarritakoa.

* Zona hauek beren baitan hartzen dituzten hirigintza esparruetako arau partikularretan, zehazki horien «III.» epigrafean, gai honi buruz ezarritako xedapenak.

3. Erabilera erregimen orokorra.

Zona honen erabilera erregimen orokorra honako xedapen hauen emaitzazkoa da:

A. Erabilera bereizgarriak: bizitegi erabilerak.

B. Erabilera bateragarriak:

* Bizitegi lursailetan: Plan Orokor honek «a.40. Garapen txikiko eraikuntzako bizitegi lursailetan» (zona global horretako bereizgarriak) (36.4, 59. eta 60. art.) zein, hala badagokio, zonan antolatzen diren aurrekoaz bestelako tipologia bizitegi lursailetan oro har baimendutako erabilerak.

* Bizitegiak bestelako tipologia duten eta zuzkidura publikoetara zuzenduta ez dauden beste lursail eta espazio batzuetan:

– Industria arloko jarduera ekonomikoen erabilerak, mota horietako erabileretara edo, hala badagokio, horiekin bateragarriak diren erabileretarako diren lursailetan, betiere Plan Orokor honen Arau Partikularren arabera zein plangintza xehatuaren arabera.

Oro har, lursail horietan 1. eta 2. kategoriako industria erabilerak ezartzea baimentzen da.

Halaber, gehienez 2.000 m²(s)-ko sabai azalera izango duten 3. kategoriako industria erabilerak ezartzea baimentzen da, baldin eta, osagarri gisa, ingurunearen ezaugarriekin eta baldintzatzaileekin bateragarria izatea justifikatzen bada, eta haren garapenak eta jardunak ingurune horretarako ondorio kaltegarriak eragiten ez duela bermatzeko beharrezko neurriak zehazten eta aplikatzen badira. Neurri horiek, beraz, aipatutakoak bezalako erabilerak eta/edo horiekin bateragarriak direnak hartzeraz zuzendutako eraikuntzetan ezartzearekin lotzen dira, besteak beste. Edonola ere, erabilera horien ezarpena nahitaez baimendu beharko da izendatuki Plan Orokor honetan definitutako antolamendu xehatuaren testuinguruan –edo horren garapenean sustatu beharreko plangintzan definitutakoan–.

Zerbitzuguneak eta erregaiz hornitzeko unitateak ezarri ahal izango dira zehazki erabilera horretarako diren lursailetan. Haatik, dagokion antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusi beharko da erabilera horien ezarpena.

Esa condición se considerará extendida a las parcelas y terrenos resultantes de la ordenación pormenorizada que, asimismo, estén sujetos a esa misma condición y no así a la propia de las subzonas de titularidad pública.

Artículo 14. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global «A.40 Residencial de bajo desarrollo».

1. Definición.

Zona configurada por asentamientos preferentemente residenciales, caracterizada por la presencia de, también preferentemente, edificaciones de tipología abierta, de carácter fundamentalmente residencial, de densidad media o baja.

2. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de esta zona está caracterizado por la presencia de, preferentemente, edificaciones de tipología abierta, en forma de bloques de bajo desarrollo o aislados, con un limitado 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, preferentemente y entre otros extremos:

* El régimen edificatorio propio de las parcelas «a.40 Residencial de bajo desarrollo» (art. 36.3) características de esta zona, establecido en este mismo documento.

* Las previsiones establecidas en la materia en las Normas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas, concretamente en el epígrafe «III» de las mismas.

3. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona es el resultante de las previsiones siguientes:

A. Usos característicos: usos residenciales.

B. Usos compatibles:

* En parcelas residenciales: los usos autorizados con carácter general por este Plan General en las parcelas «a.40 Residencial de bajo desarrollo» (características de esta zona global) (art. 36.4, 59, 60), así como en parcelas residenciales de tipología diversa a la anterior que, en su caso, se ordenen en la zona.

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

– Usos de actividades económicas de carácter industrial, 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, así como, en su caso, a otros compatibles con los anteriores.

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, con una superficie de techo máxima de 2.000 m²(t), siempre que, entre otros extremos, y complementariamente, se justifique su compatibilidad con las características y condicionantes del entorno, y, asimismo, se determinen y apliquen las medidas necesarias para garantizar que su desarrollo y ejercicio no conllevará efectos nocivos y perjudiciales en ese mismo entorno. Esas medidas se entenderán asociadas a, entre otras, su implantación en edificaciones destinadas en su integridad a acoger usos como los citados y/o compatibles con los mismos. Su implantación se entenderá en todo caso condicionada a su expresa autorización en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada definida bien en este mismo Plan General, bien en el planeamiento a promover en su desarrollo.

Se autoriza la implantación de estaciones de servicio y unidades de suministro de combustibles en parcelas específicamente destinadas a ese uso. Su implantación deberá estar prevista, en todo caso, en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada.

– Hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoen erabilerak, mota horietako erabileretarako diren lursailetan, betiere Plan Orokor honen edo plangintza xehatuaren arabera.

Oro har, lursail horietan 1. eta 2. kategoriako merkataritza erabilerak ezartzea baimentzen da.

Salbuespen gisa, eta komenigarritasuna justifikatu ostean, Plan Orokor honek edo plangintza xehatuak 3. kategoriako merkataritza erabilerak ezartzea baimendu ahal izango du. Nolanahi ere, erabilerok ezarri aurretik edozein izaeratako inpaktuak (trafikoa, zamalanak,..) ezabatzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

Testuinguru horretan finkatuzat jo beharko dira Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden 3. kategoriako merkataritza erabilerak, betiere bere garaian indarrean zegoen hiri plangintzaren arabera ezarri badira, dagozkion administrazio baimenak lortu ostean –udal lizentziak barne–.

Edonola ere, merkataritza erabileren ezarpena honako irizpide hauetara egokituko da: hiri plangintzan –Plan Orokor honetan barne– ezarritako irizpide orokorretara zein Plan honen garapenean sustatu beharreko udal ordenantzetan erabilerak horiei guztiei edo horietako batzuei dagokienez (ostalaritza, banku jarduerak, finantza jarduerak, etab.) finkatzen diren berariazko irizpideetara.

– Ekipamendu komunitarioko erabilerak, zonako erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.

– Zerbitzu azpiegituren erabilerak.

– Aparkaleku erabilera.

* Sestrarepeko zein sestra gaineko zuzkidura publikoetarako diren lursailetan eta espazioetan:

– Zuzkidura erabilera publikoak (komunikazioak, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu azpiegiturak, etab.), zonaren erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.

Lursail baten edo espazio baten osotasuna zuzkidura publiko modalitate batera edo hainbat modalitateetara zuzentzea –sestra gainean edo sestrarepean eta batzuk besteei gainjarrita– eragingo duten baldintzetan planteatu eta baimendu ahal izango da horien ezarpena.

– Zerbitzu azpiegiturak, jarduera ekonomiko eta industria jarduera autonomo eta berezien gisara garatuak.

– Zerbitzuguneak eta erregaiz hornitzeko unitateak bide sarearen barruan dauden eta/edo bide sareekin lotzen diren lursailetan. Haatik, dagozkion antolamendu xehatuaren testuinguruaren aurrekusi beharko da erabilera horien ezarpena.

Salbuespenez, zuzkidura publiko horiekin lotzen den eraikigarritasuna osatu ahal izango da titulartasun pribatuko edo pareko titulartasuneko ekipamendu erabilerari eta/edo hirugarren sektoreko erabilerari dagokion eraikigarritasunarekin, betiere bizidun hirigintza antolamenduaren (egiturazkoaren edo xehatuaren) testuinguruaren zehazten den kasuetan eta irismenarekin.

C. Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

4. Bizitegi erabilerarekin bateragarriak diren beste erabilera batzuetarako hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.

Oro har, eta dagozkion Arau Partikularretan ezar litezkeen neurri murriztailegoen kalterik gabe, zona horretako sestra gaineko hirigintza eraikigarritasun osoaren % 40ren baliokidea izango da bizitegiakoak bestelako irabazizko erabilera baimenduetarako sestra gaineko hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.

– Usos de actividades económicas de carácter terciario, en parcelas que bien en este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado, se destinen a ese tipo de usos.

Con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.ª y 2.ª categorías en esas parcelas.

Excepcionalmente y previa justificación de su conveniencia, este Plan General o el planeamiento pormenorizado podrán 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 (tráfico, carga y descarga...).

En ese contexto, han de entenderse consolidados los usos comerciales de 3.ª categoría existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que los mismos hubiesen sido implantados de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales.

En cualquier caso, la implantación de usos comerciales se adecuará tanto a los criterios generales establecidos en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, como a los específicos que en relación con todos o algunos de ellos (hostelería, actividades bancarias y financieras, etc.) se determinen en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan.

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

– Uso de infraestructura de servicios.

– Uso de aparcamiento.

* En parcelas y espacios destinados a dotaciones públicas, tanto sobre como bajo la rasante de las mismas.

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

Su implantación podrá plantearse y autorizarse en condiciones que impliquen el destino de la totalidad de una parcela o espacio bien a una única modalidad de dotación pública, bien a distintas modalidades de dotaciones públicas, proyectadas sobre y/o bajo su rasante, y en condiciones de superposición o no de unas sobre otras.

– Las infraestructuras de servicios, desarrolladas a la manera de actividad económica-industrial de carácter autónomo y diferenciado.

– Estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible en terrenos integrados y/o vinculados a la red viaria. Su implantación deberá estar prevista, en todo caso, en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada.

Excepcionalmente, la edificabilidad vinculada a dichas dotaciones públicas podrá ser complementada con otra vinculada a usos de equipamiento y/o terciario de titularidad privada o asimilable a la misma, en los supuestos y con el alcance que se determine en el contexto de la correspondiente ordenación urbanística (estructural o pormenorizada).

C. Usos prohibidos: los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

4. 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 sobre rasante destinada a usos lucrativos autorizados diversos del residencial será equivalente al 40 % de la edificabilidad urbanística sobre rasante total de la zona.

5. Erregimen juridikoa.

Zona horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere erabilera pribatuko eta/edo pareko erabilera baten berezko izaera edukiko du.

Baldintza hori antolamendu xehatuaren emaitzak lursailetara eta lur eremuetara soilik hedatuko da, baina izaera bera dutenetan soilik –inola ere ez titulartasun publikoko azpizonez berezko izaera dutenetan–.

15. artikulua. «B.10 Industria erabilera zona» globalaren eraikuntzako, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.

1. Definizioa.

Lehentasunez industria erabilera deritzenen berezko modalitateko jarduera ekonomikoen erabilera zona, lehentasunez, halaber, izaera horretako jardueretara eta horien osagarrietarako eraikuntzen eta instalazioen presentzia bereizgarri duena.

2. Erainkuntza erregimen orokorra.

Erregimen hori besteak beste honako hauek aintzat hartzearen emaitzakoa da:

* Zona honen bereizgarriak diren «b.10 Industria erabilera zona» berezko eraikuntza erregimena (37.2 art.), dokumentu honetan bertan ezarritakoa.

* Zona hauek beren baitan hartzen dituzten hirigintza esparruetako arau partikularretan, zehazki horien «III.» epigrafean, gai honi buruz ezarritako xedapenak.

3. Erabilera erregimen orokorra.

Zona honen erabilera erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

A. Erabilera bereizgarriak: industria erabilera, kategoria guztietan.

Nolanahi ere, erabilera horien kategoria zehatz batzuk edo besteak ezartzearen eta baimentzearen ondorioetarako, kasu bakoitzean Plan Orokor honetan zein hori garatzeko sustatu beharreko plangintza xehatua ezarritakoari jarraituko zaio.

B. Erabilera bateragarriak:

* Industria lursailetan: «b.10. Industria erabilera zona» oro har baimendutako erabilera (37.3 eta 62. art.), Plan honek zein, hala badagokio, plangintza xehatuak ezartzen dituen baldintzetan.

* Industriakoaz bestelako tipologia duten eta zuzkidura publikoetara zuzenduta ez dauden beste lursail eta espazio batzuetan:

– Etxebizitza autonomoaren erabilera: Plan Orokorra indarrean jarri aurretik erabilera horretarako ziren eta Plan Orokorra edo haren garapenean sustatutako plangintzak finkatzen dituen eraikinetan soilik.

– Hirugarren sektoreko erabilera autonomoak: Plan Orokor honetan zein haren garapenean sustatutako plangintza xehatua, berariaz erabilera horietara edo erabilera horietara eta horiekin bateragarriak diren beste erabilera batzuetarako diren lursailetan, edo besterik gabe horiek baimentzen direnetan.

Oro har, lursail horietan 1., 2. eta 3. kategoriako merkataritza erabilera ezartzea baimentzen da. 4. kategoriako merkataritza erabilera ere baimenduko dira, baldin eta erabilera horren ezarpena Plan orokor honetan edo horren garapenean sustatutako plangintzan aurreikusten bada eta gehienez 4.000 m²(s)-ko sabai azalera badu. Salbuespenez, adierazitakoa baino sabai azalera handiagoa duten 4. kategoriako merkataritza erabilera baimendu ahal izango dira Plan Orokor honen Arau Partikularretan egiturazko antolamendu xedapenen izaerarekin zehazten den kasuetan eta irismenarekin.

– Ekipamendu komunitarioko erabilera, zonako erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.

5. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso predominantemente privado y/o asimilable al mismo.

Esa condición se considerará extendida a las parcelas y terrenos resultantes de la ordenación pormenorizada que, asimismo, estén sujetos a esa misma condición y no así a la propia de las subzonas de titularidad pública.

Artículo 15. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global «B.10 Uso Industrial».

1. Definición.

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

2. 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 Uso industrial», (art. 37.2), características de esta zona, establecido en este mismo documento.

* Las previsiones establecidas en la materia en las Normas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas, concretamente en su epígrafe «III».

3. Régimen general de uso.

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

A. Usos característicos: los usos industriales en todas sus 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 este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

B. Usos compatibles:

* En parcelas industriales: los usos autorizados con carácter general en las parcelas de tipología «b.10 Uso industrial» (art. 37.3, 62) 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 edificaciones preexistentes, ya destinadas a ese uso con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, y consolidadas por el mismo o por el planeamiento promovido en su desarrollo.

– Usos terciarios autónomos: en parcelas que, sea en este Plan General o en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo se destinan bien específicamente a esos usos, bien a esos y a otros usos compatibles con ellos, bien, simplemente, se autoricen los mismos.

Con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.ª, 2.ª y 3.ª categorías. Se autorizan asimismo los de 4.ª categoría, hasta un techo máximo de 4.000 m²(t), siempre que su implantación esté prevista bien en este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo. Excepcionalmente, podrán autorizarse usos comerciales de 4.ª de techo superior al indicado en los supuestos y con el alcance que se determine en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, con el carácter propio de una previsión de ordenación estructural.

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

– Aparkaleku erabilera.

– Zerbitzu azpiegituren erabilerak.

* Sestrarepeko zein sestra gaineko zuzkidura publikoetara-ko diren lursailetan eta espazioetan:

– Zuzkidura erabilera publikoak (komunikazioak, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu azpiegiturak, etab.), zonaren erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.

Lursail baten edo espazio baten osotasuna zuzkidura publiko modalitate batera edo hainbat modalitateetara zuzentzea –sestra gainean edo sestrarepean eta batzuk besteei gainjarrita– eragingo duten baldintzetan planteatu eta baimendu ahal izango da horien ezarpena.

– Zerbitzu azpiegiturak, jarduera ekonomiko eta industria jarduera autonomo eta berezien gisara garatuak.

– Zerbitzuguneak eta erregaiz hornitzeko unitateak bide sarearen barruan dauden eta/edo bide sarearekin lotzen diren lursailetan. Haatik, dagokion antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusi beharko da erabilera horien ezarpena.

Salbuespenez, zuzkidura publiko horiekin lotzen den eraikigarritasuna osatu ahal izango da titulartasun pribatuko edo pareko titulartasuneko ekipamendu erabilerari eta/edo jarduera ekonomikoen erabilerari dagokion eraikigarritasunarekin, betiere bizidun hirigintza antolamenduaren (egiturazkoaren edo xehatuaren) testuinguruan zehazten den kasuetan eta irismenarekin.

C. Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

4. Industria erabilerarekin bateragarriak diren beste erabilera batzuetarako hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.

Oro har, eta dagozkion Arau Partikularretan ezar litezkeen neurri murriztaileagoen kalterik gabe, zona horretako sestra gaineko hirigintza eraikigarritasun osoaren % 40ren baliokidea izango da industriakoak bestelako irabazizko erabilera baimenduetarako sestra gaineko hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.

5. Erregimen juridikoa.

Zona horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere erabilera pribatuko eta/edo pareko erabilerako zona baten berezko izaera edukiko du.

Baldintza hori antolamendu xehatuaren emaitzazko lursail-etara eta lur eremuetara soilik hedatuko da, baina izaera bera dutenetan soilik –inola ere ez titulartasun publikoko azpizonek berezko izaera dutenetan–.

16. artikulua. «B.20 Hirugarren sektoreko erabilerako zona» globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.

1. Definizioa.

Lehentasunez hirugarren sektoreko erabilera deritzenen modalitateko jarduera ekonomikoen erabileretarako zona, lehentasunez, halaber, izaera horretako jardueretara eta horien jarduera osagarrietarako eraikuntzen presentzia bereizgarri duena.

2. Erainkuntza erregimen orokorra.

Erregimen hori besteak beste honako zehaztapen hauek aintzat hartzearen emaitzazkoa da:

* Zona honen bereizgarriak diren «b.20 Hirugarren sektoreko erabilerako lursailen» berezko eraikuntza erregimena (38.2 art.), dokumentu honetan bertan ezarritakoa.

* Zona hauek beren baitan hartzen dituzten hirigintza esparruetako arau partikularretan, zehazki horien «III.» epigrafean, gai honi buruz ezarritako xedapenak.

– Uso de aparcamiento.

– Usos de infraestructuras de servicios.

* En parcelas y espacios destinados a dotaciones públicas, tanto sobre como bajo la rasante de las mismas:

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

Su implantación podrá plantearse y autorizarse en condiciones que impliquen el destino de la totalidad de una parcela o espacio bien a una única modalidad de dotación pública, bien a distintas modalidades de dotaciones públicas, proyectadas sobre y/o bajo su rasante, y en condiciones de superposición o no de unas sobre otras.

– Las infraestructuras de servicios, desarrolladas a la manera de actividad económica-industrial de carácter autónomo y diferenciado.

– Estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible en terrenos integrados y/o vinculados a la red viaria. Su implantación deberá estar prevista, en todo caso, en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada.

Excepcionalmente, la edificabilidad vinculada a dichas dotaciones públicas podrá ser complementada con otra vinculada a usos de equipamiento y/o actividades económicas de titularidad privada o asimilable a la misma, en los supuestos y con el alcance que se determine en el contexto de la correspondiente ordenación urbanística (estructural o pormenorizada).

C. Usos prohibidos: los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

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

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Particulares, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos autorizados diversos del industrial será equivalente al 40 % de la edificabilidad urbanística sobre rasante total de la zona.

5. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso predominantemente privado y/o asimilable al mismo.

Esa condición se considerará extendida a las parcelas y terrenos resultantes de la ordenación pormenorizada que, asimismo, estén sujetos a esa misma condición y no así a la propia de las subzonas de titularidad pública.

Artículo 16. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global «B.20 Uso Terciario».

1. 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 complementarias de las anteriores.

2. 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 Uso terciario» (art. 38.2), 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».

3. Erabilera erregimen orokorra.

Zona honen erabilera erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

A. Erabilera bereizgarriak: hirugarren sektoreko erabilerak.

Edonola ere, 4. kategoriako merkataritza erabilerak ezartze-ko baldintza hauek bete beharko dira:

* Erabilera horiek espresuki aurreikusi beharko dira hiri plangintzan (bai Plan Orokor honetan, bai horrek finkatutako plangintzan, bai haren garapenean sustatu beharreko plangintza zehatuan).

B. Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

* Hirugarren sektoreko lursailetan: «b.20. Hirugarren sektoreko erabilerako lursailetan» oro har baimendutako erabilerak (38.3 eta 62. art.), Plan honek zein, hala badagokio, horren garapenean sustatutako plangintza zehatuak ezartzen dituen baldintzetan.

* Hirugarren sektorekoaz bestelako tipologia duten eta zuzkidura publikoetara zuzenduta ez dauden beste lursail eta espazio batzuetan:

– Etxebizitza autonomoaren erabilera: Plan Orokorra indarrean jarri aurretik erabilera horretarako ziren eta Plan Orokorra edo haren garapenean sustatutako plangintzak finkatzen dituen eraikinetan soilik.

– Industria erabilerak: dagozkien arau partikularretan zein plangintza zehatuan, berariaz erabilera horietara, edo erabilera horietara eta horiekin bateragarriak diren beste erabilera batzuetarako diren lursailetan eta/edo eraikuntzetan, edo besterik gabe horiek baimentzen direnetan.

– Ekipamendu komunitarioko erabilerak, zona horretako erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.

– Zerbitzu azpiegituren erabilerak.

– Aparkaleku erabilera.

* Sestrarepeko zein sestra gaineko zuzkidura publikoetara ko diren lursailetan eta espazioetan:

– Zuzkidura erabilera publikoak (komunikazioak, espazio libre, ekipamenduak, zerbitzu azpiegiturak, etab.), zonaren erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.

Lursail baten edo espazio baten osotasuna zuzkidura publiko modalitate batera edo hainbat modalitateetara zuzentzea –sestra gainean edo sestrapean eta batzuk besteei gainjarrita– eragingo duten baldintzetan planteatu eta baimendu ahal izango da horien ezarpena.

– Zerbitzu azpiegiturak, jarduera ekonomiko eta industria jarduera autonomo eta berezien gisara garatuak.

– Zerbitzuguneak eta erregaiz hornitzeko unitateak bide sarearen barruan dauden eta/edo bide sareekin lotzen diren lursailetan. Haatik, dagokion antolamendu zehatuaren testuinguruan aurreikusi beharko da erabilera horien ezarpena.

Salbuespenez, zuzkidura publiko horiekin lotzen den eraikigarritasuna osatu ahal izango da titulartasun pribatuko edo pareko titulartasuneko ekipamendu erabilerari eta/edo hirugarren sektoreko erabilerari dagokion eraikigarritasunarekin, betiere bidezko hirigintza antolamenduaren (egiturazkoaren edo zehatuaren) testuinguruan zehazten den kasuetan eta irismenarekin.

C. Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

4. Hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarriak diren beste erabilera batzuetarako hirigintza eraikigarritasunaren ehutako maximoa.

3. Régimen general de uso.

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

A. Usos característicos: usos terciarios.

En todo caso, la implantación de los usos comerciales de 4.ª categoría ha de entenderse condicionada en los términos siguientes:

* Su implantación ha de estar expresamente prevista en el planeamiento urbanístico (bien este Plan General; bien el planeamiento consolidado por el mismo; bien el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo).

B. Usos compatibles o admisibles:

* En parcelas terciarias: los usos autorizados con carácter general en las parcelas de tipología «b.20 Uso terciario» (art. 38.3, 62) en las condiciones establecidas tanto en este Plan como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

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

– Uso de vivienda autónoma: exclusivamente en edificaciones preexistentes, ya destinadas a ese uso con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, y consolidadas por el mismo o por el planeamiento promovido en su desarrollo.

– Usos industriales: en parcelas y/o edificaciones que, sea en las correspondientes Normas Particulares 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.

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

– Uso de infraestructura de servicios.

– Uso de aparcamiento.

* En parcelas y espacios destinados a dotaciones públicas, tanto sobre como bajo la rasante de las mismas:

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

Su implantación podrá plantearse y autorizarse en condiciones que impliquen el destino de la totalidad de una parcela o espacio bien a una única modalidad de dotación pública, bien a distintas modalidades de dotaciones públicas, proyectadas sobre y/o bajo su rasante, y en condiciones de superposición o no de unas sobre otras.

– Las infraestructuras de servicios, desarrolladas a la manera de actividad económica-industrial de carácter autónomo y diferenciado.

– Estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible en terrenos integrados y/o vinculados a la red viaria. Su implantación deberá estar prevista, en todo caso, en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada.

Excepcionalmente, la edificabilidad vinculada a dichas dotaciones públicas podrá ser complementada con otra vinculada a usos de equipamiento y/o terciario de titularidad privada o asimilable a la misma, en los supuestos y con el alcance que se determine en el contexto de la correspondiente ordenación urbanística (estructural o pormenorizada).

C. Usos prohibidos: los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

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

Oro har, eta dagozkion Arau Partikularretan ezar litezkeen neurri murriztaileagoen kalterik gabe, zona horretako sestra gaineko hirigintza eraikigarritasun osoaren % 40ren baliokidea izango da hirugarren sektorekoaz bestelako irabazizko erabilera baimenduetarako sestra gaineko hirigintza eraikigarritasunaren ehu-neko maximoa.

5. Erregimen juridikoa.

Zona horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere erabilera pribatuko eta/edo pareko erabilera zona baten berezko izaera edukiko du.

Baldintza hori antolamendu xehatuaren emaitzako lursailetara eta lur eremuetara soilik hedatuko da, baina izaera bera dutenetan soilik –inola ere ez titulartasun publikoko azpizonean berezko izaera dutenetan–.

17. artikulua. «D.10 Babes bereziko landa zona» globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.

1. Definizioa.

Ondoren aditzera ematen diren salbuespenen kalterik gabe, landa zona hori bat dator baldintza eta ezaugarri naturalengatik eta/edo paisajistikoengatik babestu eta zaindu behar diren udalerriko esparruekin eta inguruneekin. Horietako asko horiei buruzko legezko xedapen orokorretan eta berariazkoetan ezarritako esku hartzeko berezko irizpideen mende dauden esparruen parte dira –parke natural, interes naturalistikoko eremu eta abar diren aldetik edo horietan barne hartzen diren aldetik–.

Horien artean daude indarrean dagoen Euskal Autonomia Erkidegoko Itsasertza babesteko eta antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean identifikatutako eta mugatutako babes bereziko kategorian sartzen diren esparruak (babes berezi zorrotzeko eta babes berezi bateragarriko azpikategorietan) eta ingurumena hobetzeko kategorian sartzen direnak (ekosistemak hobetzeko eremuen eta leheneratu beharreko eremu degradatuen azpikategorietan).

Bestalde, salbuespen horiek bat datoz gisa horretako zonan barnean hartzen diren parke naturalen berezko berezitasunekin. Zehazki, gisa horretako berezitasunak zuzenean lotzen dira Aiako Harriko parke naturaleko hiriko landa eremuarekin (Urdaburuko enklabeko lur eremuekin) eta Plan Orokor honek parke natural horretan sartu nahi dituen lur eremuekin (Landerbasoko enklabeko lur eremuekin). Lur eremu horiek guztiak landa parke horien berezko esku hartzeko irizpideen eta helburuen mende egongo dira, herritarren aisialdiarekin, atsedenaldiarekin eta abar lotzen direnak barne. Horrexegatik, eta parke naturala izatearen ondoriozko berezitasunen kalterik gabe, Plan Orokor honetan araututako «F.20 Jolas eremu landatarren sistema orokorra» zona globalakin pareka daitezke.

2. Erainkuntza erregimen orokorra.

* Oro har, eta aurrerago aditzera emango den salbuespenaren kalterik gabe, Plan Orokor hau baino goragoko lerruna duten eta/edo esparru horietan berariazko eragina duten legezko xedapenen, planen eta proiektuen eraginpean dauden zona honetako esparruetan eta lur eremuetan, eraikuntza erregimena xedapen horietan biltzen diren xedapenen emaitzazkoa izango da.

Zehazki, aurreko idatz zatian aipatzen diren legezko xedapenetan, planetan eta proiektuetan, besteak beste, ezarritakoari jarraituko zaio.

Testuinguru horretan, Itsasertza babesteko eta antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean identifikatzen eta mugatzen diren babes bereziko eta ingurumena hobetzeko kategorien mende dauden esparruek Plan horretan bertan kategoriatan baterako zein besterako ezarritako arlo horretako xedapenak izan beharko dituzte aintzat.

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Particulares, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos autorizados diversos de los terciarios será equivalente al 40 % de la edificabilidad urbanística sobre rasante total de la zona.

5. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso predominantemente privado y/o asimilable al mismo.

Esa condición se considerará extendida a las parcelas y terrenos resultantes de la ordenación pormenorizada que, asimismo, estén sujetos a esa misma condición y no así a la propia de las subzonas de titularidad pública.

Artículo 17. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global «D.10 Rural de protección especial».

1. Definición.

Sin perjuicio de las salvedades a las que se alude a continuación, esta zona rural se corresponde con ámbito y entornos del municipio a proteger y preservar en atención a sus propias condiciones y características naturales y/o paisajísticas. Muchas de ellas forman parte de ámbitos sujetos a criterios de intervención específicos establecidos en disposiciones legales generales o específicas referidas a los mismos, en atención a su integración y/o condición de parque natural, área de interés naturalístico, etc.

Se incluyen entre ellas los ámbitos sujetos a las categorías de especial protección (en sus dos subcategorías de especial protección estricta y especial protección compatible) y mejora ambiental (en sus dos subcategorías de áreas de mejora de ecosistemas y áreas degradadas a recuperar) identificadas y delimitadas en el vigente Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral.

Por su parte, las referidas salvedades se corresponden con las particularidades propias de los parques naturales integrados en este tipo de zona. En concreto, ese tipo de particularidades están asociadas, en concreto, a los terrenos rurales de la ciudad incluidos en el parque natural Aiako Harria (terrenos del enclave de Urdaburu), así como a los que este Plan General propone incluir en él (terrenos del enclave de Landarbaso). Todos esos terrenos han de entenderse sujetos a los criterios y objetivos de intervención propios de esos parques rurales, incluidos los vinculados al ocio, esparcimiento, etc. de la población. Precisamente por ello y sin perjuicio de las particularidades derivadas de esa condición específica de parque natural, han de entenderse asimilables en gran medida a las zonas globales «F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales» reguladas en este Plan General.

2. Régimen general de edificación.

* Con carácter general y sin perjuicio de la salvedad a la que se alude más adelante, en los ámbitos y terrenos integrados en esta zona y afectados por disposiciones legales, planes y proyectos vigentes, de rango superior a este Plan General y/o de incidencia específica en aquéllos, el régimen de edificación será el resultante de las previsiones contenidas en aquéllos.

En concreto, se estará a lo establecido, entre otros, en las disposiciones legales, planes y proyectos mencionados en el apartado anterior.

En ese contexto, los ámbitos sujetos a las categorías de especial protección y mejora ambiental identificadas y delimitadas en el vigente Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral se entenderán sujetas a las previsiones establecidas a ese respecto en ese mismo Plan para una y otra categoría.

Bestalde, parke natural gisa ofizialki aintzat hartzen diren esparruetan barnean hartzen diren eta/edo Plan Orokor honek horietan barnean hartzea proposatzen dituen lur eremuak eta inguruneak dira lehentxeago adierazitako salbuespena.(1) Lur eremu horien eta ingurune horien eraikuntza erregimena bat dator Plan Orokor honek berak «F.20 Jolas eremu landatarren sistema orokorra» tipologiako zona globaletarako finkatzen duenarekin, betiere parke natural diren aldetik eremu horietarako finkatutakoarekin bateragarriak diren heinean eta irismenarekin.

* Osagarri gisa, adierazitako legezko berariazko xedapenen, planen eta proiektuen eraginpean ez dauden esparruetan eta lursailetan:

– Ondoren adierazten den salbuespenarekin, finkatu egiten dira aurretik dauden eta zona horietan baimendutako erabilerekin lotzen diren eraikuntzak, baldin eta bere garaian indarrean zegoen plangintzaren arabera eraiki baziren, betiere dagozkion administrazio baimenak, udal lizentziak barne, lortu ostean. Salbuespen hori hiri plangintzak (Plan Orokor honek eta honen garapenean formulatzen den edo honek baliozkotzen duen plangintzak) desadostzat jotzen dituen eraikuntzekin lotzen da.

– Beste eraikuntza batzuk eraikitzea eta/edo lehendik dauden beste batzuk zabaltzea baimentzen da, baldin eta Plana onartu aurretik dauden nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapen arruntekin lotuta badaude eta izaera horretako erabilerei zuzenean zuzentzen bazaizkie –nekazaritza industriak, etxebizitza osagarriak, ostalaritza erabilerak, eta abar izan ezik–.

Plan Orokor honetan zein, hala badagokio, horren garapenean sustatzen den plangintzan, eraikuntza horietarako ezartzen diren baldintzetara egokitu beharko dira eraikuntza horiek.

3. Erabilera erregimen orokorra.

* Oro har, eta aurrerago aditzera emango den salbuespenaren kalterik gabe, Plan Orokor hau baino goragoko lerruna duten legezko xedapenen, planen eta proiektuen eraginpean dauden zona honetako esparruetan eta lur eremuetan, xedapen horietan biltzen diren xedapenen emaitzazkoa izango da erabilera erregimena.

Testuinguru horretan, Itsasertza babesteko eta antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean identifikatzen eta mugatzen diren babes bereziko eta ingurumena hobetzeko kategorien mende dauden esparruek Plan horretan bertan kategoría baterako zein besterako ezarritako erabilera erregimena izan beharko dute aintzat.

Bestalde, parke natural gisa ofizialki aintzat hartzen diren esparruetan barnean hartzen diren eta/edo Plan Orokor honek horietan barnean hartzea proposatzen dituen lur eremuak eta inguruneak dira lehentxeago adierazitako salbuespena. Lur eremu horien eta ingurune horien erabilera erregimena bat dator Plan Orokor honek berak «F.20 Jolas eremu landatarren sistema orokorra» tipologiako zona globaletarako finkatzen duenarekin, betiere parke natural diren aldetik eremu horietarako finkatutakoarekin bateragarriak diren heinean eta irismenarekin.

* Osagarri gisa, adierazitako legezko berariazko xedapenen, planen eta proiektuen eraginpean ez dauden esparruetan eta lursailetan:

Honako hauek izango dira erabilera bereizgarriak:

– Ingurumena babesteko erabilera.

– Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapeneko erabilera, Plan hau onartu aurretik dauden eta halakotzat aitortzen diren ustiapenekin lotzen badira besterik ez, betiere ustiapenak zona horren barruan osorik edo zati bat kokatzearen kalterik gabe.

Oro har, hiri plangintzak finkatzen dituen eta ustiapenak garatzeko egokiak diren aurretiazko eraikuntzetan ezartzea baimentzen da, horietan ezartzearen egokitasuna justifikatu ondoren.

Por su parte, la indicada salvedad incide en terrenos y entornos integrados y/o que este Plan General propone integrar en ámbitos oficialmente considerados como parques naturales.(1) El régimen de edificación de esos terrenos y entornos se corresponde con el fijado por este mismo Plan General para las zonas globales de tipología «F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales» en la medida y con el alcance con el que sea compatible con el fijado para los mismos en cuanto que tales parques naturales.

* Complementariamente, en los ámbitos y terrenos no afectados por las citadas disposiciones legales, planes y proyectos específicos:

– Con la salvedad que se expone a continuación, se consolidan las edificaciones preexistentes vinculadas a los usos autorizados en esta zona, siempre que las mismas hubiesen sido construidas de conformidad con el planeamiento vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales. Dicha salvedad incide en aquellas edificaciones que el planeamiento urbanístico (este Plan General y el planeamiento formulado en su desarrollo o convalidado por aquél) declare disconformes con el mismo.

– Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones y/o la ampliación de otras preexistentes, exclusivamente en el supuesto de que estén vinculadas a explotaciones agropecuarias comunes preexistentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, y de que se destinen directamente a usos de esa misma naturaleza, excluidas industrias agrarias, viviendas auxiliares, usos de hospedaje, etc.

Dichas edificaciones se adecuarán a las condiciones establecidas para las mismas tanto en este Plan General como en el planeamiento que, en su caso, se promueva en su desarrollo.

3. Régimen general de uso.

* Con carácter general y sin perjuicio de la salvedad a la que se alude más adelante, en los ámbitos y terrenos afectados por disposiciones legales, planes y proyectos vigentes, de rango superior a este Plan General y/o de incidencia específica en aquéllos, el régimen general de uso será el resultante de las previsiones contenidas en los mismos.

En ese contexto, los ámbitos vinculados a las categorías de especial protección y mejora ambiental identificados y delimitados en el vigente Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral se entenderán sujetos al régimen de uso establecido en ese mismo Plan para una y otra categoría.

Por su parte, la indicada salvedad incide en terrenos y entornos integrados y/o que este Plan General propone integrar en ámbitos oficialmente considerados como parques naturales. El régimen de uso de esos terrenos y entornos se corresponde con el fijado por este mismo Plan General para las zonas globales de tipología «F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales» en la medida y con el alcance con el que sea compatible con el fijado para los mismos en cuanto que tales parques naturales.

* Complementariamente, en los ámbitos y terrenos no afectados por las citadas disposiciones legales, planes y proyectos específicos:

Se considerarán característicos los usos de:

– Protección ambiental.

– Explotación agropecuaria, asociados, exclusivamente, a explotaciones preexistentes y reconocidas como tales con anterioridad a la aprobación de este Plan, sin perjuicio de que las correspondientes explotaciones estén emplazadas total o parcialmente dentro de esta zona.

Con carácter general, se autoriza su implantación en edificaciones preexistentes y consolidadas por el planeamiento urbanístico y aptas para su desarrollo, previa justificación de la idoneidad de su implantación en los mismos.

Salbuespenez, eta beharra eta egokitasuna justifikatu ostean, baimendu egiten da eraikuntza eta instalazio berrietan ezartzea, baldin eta eraikuntza horiek zuzenean nekazaritza eta abeltzaintzako erabilerearako badira –nekazaritza industriak, etxebizitza osagarriak, ostalaritza erabilerak eta abar izan ezik–.

Baso erabilerak, egungo landaredi espezie interesdunak babestearekin, birsortzearekin eta, hala badagokio, ustiatzearekin lotzen direnak, eta baso berritzearekin lotzen direnak, baso berritzea interesgarria jotzen bada.

Honako hauek izango dira erabilera bateragarriak:

– Aisialdiko eta atsedendaldiko erabilera.

– Bizitegi erabilera autonomoak, Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eraikuntzetan besterik ez, betiere bere garaian indarrean dagoen plangintzaren arabera eraiki badira, administrazio baimenak –udal lizentziak barne– lortu ondoren, eta aipatutako aldiaren aurreko aldian erabilera horretara zuzendu badira.

– Ekipamendu komunitarioa.

Baso eta landako ingurunearekin bateragarriak diren modalitateetan, betiere ingurune horretan ezartzea egokia bada eta interes publikoko arrazoiek justifikatzen badute.

Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eta bertan finkatzen diren eraikinetan soilik ezartzea baimenduko da, betiere haien ezaugarriak kontuan izanik erabilera horietara zuzen daitezkeenetan. Finkatze hori eraikin horien eraikuntzarekin lotu beharko da, lehendik indarrean dagoen eta/edo ondoren legeztatu den plangintzan ezarritako irizpideen arabera.

– Hirugarren sektoreko erabilerak:

Ostatu, ostalaritza, kirol, osasun eta laguntzako erabileren modalitateetan, Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden eta bertan finkatzen diren eraikuntzetan besterik ez, baldin eta landa ingurunean ezartzea egokia bada eta interes publikoak justifikatzen badu. Finkatze hori eraikin horien eraikuntzarekin lotu beharko da, lehendik indarrean dagoen plangintzan ezarritako irizpideen arabera, eta/edo ondoren hori legeztatzearekin.

Baimentzearen ondorioetarako, hirugarren sektoreko erabilera horiek ekipamendu erabilerekin parekagarritzat joko dira.(2).

– Zerbitzu azpiegituren erabilerak:

Landa ingurunearekin bateragarriak diren modalitateetan, baldin eta ingurune horretan ezartzea egokia bada eta interes publikoko arrazoiek justifikatzen badute.

Debekatutzat emango dira aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta zona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

4. Erregimen juridikoa.

Indarrean dauden Plan Orokor honen goragoko mailako legezko xedapenen, planen eta proiektuen eraginpean dauden esparruetako eta lursailtako erregimen juridikoa –pribatua edo publikoa– xedapen, plan edo proiektu horietan biltzen diren xedapenen emaitzakkoa izango da.

Zona horretako gainerako esparruek eta lursailak erabilera pribatuko eta/edo pareko erabilerako zein erabilera publikoko esparruen eta lursailen berezko izaera dute. Horretarako, zonen hirigintza helburua eta titulartasuna batera eta modu osagarrian hartuko dira aintzat.

Excepcionalmente y previa justificación de su necesidad e idoneidad, se autoriza su implantación en nuevas edificaciones e instalaciones, exclusivamente en el supuesto de que éstas se destinen directamente a usos de explotación agropecuaria, excluidas industrias agrarias, viviendas auxiliares, usos de hospedaje, etc.

Forestales, asociados, por un lado, a la preservación, regeneración y, en su caso, explotación de las especies de vegetación de interés existentes, y, por otro, a la reforestación, en los casos en los que la misma se estime de interés.

Se considerarán compatibles los usos de:

– Ocio y esparcimiento.

– Residenciales autónomos, exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General, siempre que las mismas hubiesen sido construidas de conformidad con el planeamiento vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales, y estuviesen destinadas a ese mismo uso en el período inmediatamente anterior al citado.

– 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.

Se autoriza su implantación, exclusivamente, en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidados en el mismo, siempre que, en atención a sus características, sean susceptibles de ser destinados a dichos usos. Dicha consolidación ha de entenderse asociada a la construcción de las citadas edificaciones de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente con anterioridad, y/o legalizadas con posterioridad.

– Usos terciarios:

En las modalidades de usos hospedaje, hosteleros, deportivos, sanitarios y asistenciales, exclusivamente en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de este Plan General y consolidados en éste, siempre que su implantación en el medio rural resulte oportuna y se justifique por motivos de interés público. Dicha consolidación ha de entenderse asociada a la construcción de las citadas edificaciones de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente con anterioridad, y/o a su legalización posterior.

A los efectos de su autorización, los citados usos terciarios serán considerados como asimilables a los usos de equipamiento.(2)

– Usos de infraestructuras de servicios:

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

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

4. Régimen jurídico.

El régimen jurídico, privado o público, de los ámbitos y terrenos afectados por disposiciones legales, planes y proyectos vigentes, de rango superior a este Plan General, será el resultante de las previsiones contenidas en los mismos.

Los restantes ámbitos y terrenos de esta zona tienen, a los efectos correspondientes, la condición propia de ámbitos y terrenos bien de uso privado y/o asimilable al mismo, bien de uso público, en atención a la consideración conjunta y complementaria de, por un lado, el destino urbanístico de la misma, y, por otro, su titularidad.

18. artikulua. «D.20 Basogintzako landa zona» globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.

1. Definizioa eta helburuak.

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

2. Erainkuntza erregimen orokorra.

Zonaren baso erabilera bereizgarriekiko loturaren ikuspegitik eta erabilera horiek garatzeko erabilera horien behararen ikuspegitik, aurretik eta behar bezala justifikatutako eraikuntza berriak gauzatzearen ondoriozko 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 onartu aurretik indarrean zegoen plangintzan ezarritako hirigintza erregimenaren arabera eraiki badira –udal lizentzia eskuratu ostean–, edo ondoren legez-tatu badira.

Finkatze horretatik kanpo geratzen dira nahiz Plan Orokor honetan nahiz hori garatzeko sustatzen den plangintzan antolamenduz kanpokotzat jotzen diren egungo eraikuntzak.

Gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikuntza horietan zona honen bereizgarriak diren erabilerak zein horiek bategarriak direnak ezartzeko beharrezkoak diren obrak egitea baimentzen da.

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

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

3. Erabilera erregimen orokorra.

Zona honen erabilera erregimen orokorrak honako parámetro hauei erantzuten die:

A. Erabilera bereizgarriak: baso erabilerak.

B. Erabilera bateragarriak:

* Ingurumena babesteko erabilerak.

* Aisialdiko eta atsedendiko erabilerak, baldin eta zona honen berezko ezaugarriekin eta izaerarekin bateragarriak badira.

* Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapeneko erabilerak, baso erabilerekin bateragarriak diren heinean. Horiek baimentzea ez da zabaltzen aurrekoen erabilera osagarriak gaitzera, aurretik dauden eta finkatzen diren eta erabilera horiek ezartzeko egokiak diren eraikuntzetan eta instalazioetan izan ezik.

* Dagokion ustiapeneko izaera horretako produktuen eta/edo ustiapen horrekin lotzen diren izaera horretako produktuen lehen transformazioko baso arloko nekazaritza industriak, betiere baterako garapenaren egokitasuna eta/edo komenigarritasuna justifikatzen bada –produktzio prozesuaren logikarekin berarekin eta/edo ekonomiarekin lotzen diren arrazoien ondorioz–; eta ezarpenaren emaitzako eragin negatiborik eta kaltegarrik ez dagoela justifikatzen bada, zonan planteatutako helburu orokorrak lortzeko ondorioetarako.

* Bizitegi erabilerak:

Aurretik dauden eraikuntzetan besterik ez da onartuko horiek ezartzea, betiere bere garaian indarrean dagoen plangintzaren arabera eraiki badira, administrazio baimenak –udal lizentziak barne– lortu ondoren, eta Plan Orokor hau indarrean jartzen den aldiaren aurreko aldiaren erabilera horretara legez zuzendu badira. Baimen hori beste erabilera baimendu batzue-

Artículo 18. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global «D.20 Rural forestal».

1. Definición y objetivos.

Zonas rurales caracterizadas por la presencia de, preferentemente, valores forestales presentes y/o potenciales a preservar y potenciar.

2. Régimen general de edificación.

Con las únicas salvedades relacionadas con la ejecución, con carácter excepcional, de nuevas construcciones previa y debidamente justificadas desde la perspectiva de su vinculación a los usos forestales característicos de la misma, y de su necesidad para el desarrollo de esos usos, 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 urbano establecido en el planeamiento vigente con anterioridad a su aprobación, previa obtención de la correspondiente licencia municipal, o hubiesen sido legalizadas con posterioridad.

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.

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.

3. Régimen general de uso.

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

A. Usos característicos: usos forestales.

B. Usos compatibles:

* Usos de protección ambiental.

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

* Usos de explotación agropecuaria, en la medida en que sean compatibles con los usos forestales. Su autorización no se extiende a la habilitación de usos auxiliares de los anteriores, salvo en edificaciones e instalaciones preexistentes y consolidadas, adecuadas para su implantación.

* Industrias agrarias de carácter forestal de primera transformación de productos de esa naturaleza propios y/o asociados a la correspondiente explotación, siempre que se justifique tanto la idoneidad y/o conveniencia de su desarrollo conjunto por razones asociadas a la economía y/o a la propia lógica del proceso de producción, como la inexistencia de afecciones negativas y perjudiciales derivadas de su implantación a los efectos de la consecución de los objetivos generales planteados en la zona.

* Usos residenciales:

Se autoriza su implantación exclusivamente en edificaciones preexistentes, siempre que las mismas hubiesen sido construidas de conformidad con el planeamiento vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales, y estuviesen legalmente destinadas a ese mismo uso en el período in-

en -nekazaritza ustiapenak barne- etxebizitza osagarrietara ez ezik, etxebizitza autonomoetara ere hedatuko da.

* Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

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

Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eta bertan finkatzen diren eraikinetan soilik ezartzea baimenduko da, betiere haien ezaugarriak kontuan izanik erabilera horietara zuzen daitezkeenetan. Finkatze hori eraikin horien eraikuntzarekin lotu beharko da, lehendik indarrean dagoen eta/edo ondoren legeztatu den plangintzan ezarritako irizpideen arabera. Nolanahi ere, aurretik udal lizentzia eskuratu beharko da eta/edo ondoren legeztatu beharko da, baina une hori baino lehen.

* Hirugarren sektoreko erabilerak:

Ostatu, ostalaritza, kirol, osasun eta laguntzako erabileren modalitateetan, Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden eta bertan finkatzen diren eraikuntzetan besterik ez, baldin eta landa ingurunean ezartzea egokia bada eta interes publikoak justifikatzen badu. Finkatze hori eraikin horien eraikuntzarekin lotu beharko da, lehendik indarrean dagoen eta/edo ondoren legeztatu den plangintzan ezarritako irizpideen arabera eta aurretik udal lizentzia eskuratuta. Bestela, ondoren legeztatzearekin lotu beharko da, baina une hori baino lehen.

Baimentzearen ondorioetarako, hirugarren sektoreko erabilera horiek ekipamendu erabilerekin parekagarritzat joko dira.(1)

* Zerbitzu azpiegituren erabilerak:

Landa eta baso ingurunearekin bateragarriak diren modalitateetan, baldin eta ingurune horretan ezartzea egokia bada eta interes publikoko arrazoiek justifikatzen badute.

C. Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta zona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

D. 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.

4. Erregimen juridikoa.

Ondoren adierazten den salbuespenarekin, zona horrek eta bertan dauden lur eremuek, oro har eta dagozkien ondorioetarako, erabilera batez ere pribatuko eta/edo pareko erabilerako zona baten berezko izaera dute.

Salbuespen hori honako espazio eta lur eremu hauekin lotzen da: Plan Orokor hau baino lerrun handiagoa duten eta indarrean dauden legezko xedapenetan, planetan eta proiektuetan ezarritakoa kontuan izanik eta/edo espazio eta lur eremu horien izaera kontuan izanik, titulartasun eta erabilera batez ere publikoko espazioen eta lur eremuen izaera dutenak.

19. artikulua. «D.30 Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa zona» globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.

1. Definizioa.

Plan Orokor honetan bereizitako gainerako zona globaletako batean ere sartzen ez diren udalerriko landa lurzoruek osatutako zona globala. Zona horren parte dira udalerrian nekazaritza ahalmen handiena duten lurzoruek, besteak beste.

mediatamante anterior a la entrada en vigor de este Plan General; esa autorización se extiende tanto a las viviendas auxiliares de otros usos autorizados, incluidas explotaciones agrarias, como a las viviendas autónomas.

* 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.

Se autoriza su implantación, exclusivamente, en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidados en el mismo, siempre que, en atención a sus características, sean susceptibles de ser destinados a dichos usos. Dicha consolidación ha de entenderse asociada a la construcción de las citadas edificaciones de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente con anterioridad, previa obtención de la correspondiente licencia municipal, y/o legalizadas con posterioridad, en todo caso con anterioridad al citado momento.

* Usos terciarios:

En las modalidades de usos hospedaje, hosteleros, deportivos, sanitarios y asistenciales, exclusivamente en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de este Plan General y consolidados en éste, siempre que su implantación en el medio rural resulte oportuna y se justifique por motivos de interés público. Dicha consolidación ha de entenderse asociada bien a la construcción de las citadas edificaciones de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente con anterioridad, previa obtención de la correspondiente licencia municipal, bien a su legalización posterior, aunque en todo caso anterior al momento antes mencionado.

A los efectos de su autorización, los citados usos terciarios serán considerados como asimilables a los usos de equipamiento.(1)

* 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.

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

D. 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, entre otros, en la legislación y los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

4. Régimen jurídico.

Con la salvedad que se indica a continuación, esta zona y los terrenos integrados en la misma tienen, con carácter general y a los correspondientes efectos, la condición propia de una zona de uso predominantemente privado y/o asimilable al mismo.

La citada salvedad incide en los espacios y terrenos de esta zona que, en atención a su naturaleza y/o a lo dispuesto en disposiciones legales, planes y proyectos vigentes, de rango superior a este Plan General, tienen la condición propia de espacios y terrenos de titularidad y uso predominantemente públicos.

Artículo 19. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global «D.30 Rural agroganadera y de campiña».

1. Definición.

Zona global conformada por los suelos rurales del municipio no integrados en ninguna de las restantes zonas globales diferenciadas en este Plan General. Forman parte de la misma, entre otros, los suelos de mayor capacidad agraria del municipio.

2. Erainkuntza erregimen orokorra.

Oro har, zona honetan bereizgarriak eta onargarriak diren erabilerei lotutako eraikuntzak baimentzen dira, baldin eta indarrean dagoen legerian, lurraldea antolatzeko tresnetan, Plan Orokor honetan eta berau garatzeko sustatutako plangintzan finkatutako baldintzetan ezartzen badira.

Plan Orokor hau indarrean jartzen denean bertan dauden eraikuntzak finkatu egingo dira, baldin eta Plan Orokorra onartu aurretik indarrean zegoen plangintzan ezarritako hirigintza erregimenaren arabera eraiki badira –udal lizentzia eskuratu ostean–, edo ondoren legeztatu badira.

Finkatze horretatik kanpo geratzen dira nahiz Plan Orokor honetan nahiz hori garatzeko sustatzen den plangintzan antolamenduz kanpokotzat jotzen diren egungo eraikuntzak.

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. Horrela, eraikuntza horiek eraberritzeko obrak zein eraitsi eta ordeztzekoak 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.

Halaber, eraikuntza berriak egitea baimentzen da, baldin eta eraikinak edo oinarri izango dituzten erabilerak dagokien nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenarekin lotuta badaude edo landa ingurunean eta zona honetan ezartzea justifikatuta badago, bai interes publikoagatik, bai horretarako aurreikusten zen helburuagatik. Modu osagarrian, eta edonola ere, ingurune eta zona horretako berezko helburuekiko eta izaerarekiko koherentzia eta bateragarritasuna justifikatu beharko da.

3. Erabilera erregimen orokorra.

Zona honen erabilera erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

A. Erabilera bereizgarriak: nekazaritza eta abeltzaintza ustiapeneko erabilerak.

B. Erabilera bateragarriak:

* Ingurumena babesteko erabilerak.

* Aisialdiko eta atsedendiko erabilerak, baldin eta zona honen berezko ezaugarriekin eta izaerarekin bateragarriak badira.

* Baso erabilerak.

* Nekazaritza industriak eta itsasertza ustiatzekoak, dokumentu honen 74. eta 78. artikuluetan, besteak beste, ezarritako baldintzetan.

* Bizitegi erabilerak:

– Zonako erabilera bereizgarrien erabilera osagarri gisa, lehentasunez Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden eraikuntzetan, baita eraikuntza berrietan ere –behar bezala justifikatutako kasuetan–. Horrela, arlo horretan indarrean dagoen legerian nola Plan Orokor honetan bertan eta, hala badagokio, berau garatzeko susta daitezkeen plangintzan horri buruz ezartzen diren irizpide eta baldintzekin bat etorri beharko da.

Era berean, onar daitezkeen beste erabilera batzuen erabilera osagarri gisa gaitzea baimentzen da, Plan Orokor honetan eta, hala badagokio, haren garapenean sustatzen den plangintzan aurreikusten diren kasuetan.

2. 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 a su aprobación, previa obtención de la correspondiente licencia municipal, o hubiesen sido legalizadas con posterioridad.

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.

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

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

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

Se autoriza asimismo la construcción de nuevas edificaciones, siempre que, tanto ellas como los usos a los que se vinculen, o bien tengan relación con la explotación agropecuaria a la que estén asociadas, o bien su implantación en el medio rural y en esta zona esté debidamente justificada en atención al interés público del uso y/o destino previsto para la misma. Complementariamente y en todo caso, se deberá justificar su compatibilidad y coherencia con los objetivos y la naturaleza propios de dichos medio y zona.

3. Régimen general de uso.

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

A. Usos característicos: usos de explotación agropecuaria.

B. Usos compatibles:

* Usos de protección ambiental.

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

* Usos forestales.

* Industrias agrarias y de explotación del litoral, en las condiciones expuestas, entre otros, en los artículos 74, 78, etc. de este documento.

* Usos residenciales:

– Como uso auxiliar de los usos característicos de la zona, preferentemente en edificaciones preexistentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, 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.

Se autoriza asimismo su habilitación como uso auxiliar de otros usos admisibles, en los supuestos previstos en este Plan General, y, en su caso, en el planeamiento promovido en su desarrollo.

– Erabilera autonomo gisa, eta honako kasu hauetan soilik: Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eta bere garaian indarrean zegoen plangintzan ezarritako irizpideen arabera eraiki ziren eraikuntzetan –aurretik udal lizentzia eskuratu ostean–, eta/edo ondoren legeztatutakoetan, betiere onartu aurreko al-dian erabilera horretara ere zuzentzen baziren.

* Ekipamendu komunitarioko erabilerak, landa ingurunearekin eta zona horrekin bateragarriak diren modalitateetan, baldin eta landa ingurune horretan ezartzea egokia bada eta interes publikoak justifikatzen badu.

Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eta bertan finkatzen diren eraikinetan soilik ezartzea baimenduko da, betiere haien ezaugarriak kontuan izanik erabilera horietara zuzen daitezkeenetan. Finkatze hori eraikin horien eraikuntzarekin lotu beharko da, lehendik indarrean dagoen eta/edo ondoren legeztatu den plangintzan ezarritako irizpideen arabera.

Salbuespenez, eraikuntza berrietan ezarri ahal izango dira, indarrean dagoen legerian zein Plan Orokor honetan bertan (dokumentu honen 80. artikulua eta abar) ezarritako kasuetan eta baldintzetan.

* Hirugarren sektoreko erabilerak –ostatu, ostalaritza, jolas, kirol, osasun eta laguntzako erabileren, erabilera soziokulturalen eta kanpin modalitateetan–, baldin eta landa ingurunean eta zona honetan ezartzea egokia bada eta interes publikoak justifikatzen badu.

Ostalaritza erabilerak Plan Orokorra indarrean jarri aurretik dauden eraikinetan ezarriko dira beti, eta horietan besterik ez, betiere Plan Orokorra onartu aurretik indarrean zegoen plangintzan ezarritako hirigintza erregimenaren arabera eraiki badira, edo ondoren legeztatu badira, eta, gainera, egungo ezaugarriei erreparatuta erabilera horiek hartzeko egokiak badira.

Onar daitezkeen hirugarren sektoreko gainerako erabilerak izanik, eta horien premia behar bezala justifikatu ostean, lehen batean, eta lehentasunez, Plan Orokor hau behin betiko onartu aurretik dauden eta finkatzen diren eraikinetan ezarriko dira, eta haien ezaugarriak kontuan izanik erabilera horietara zuzenduko dira.

Salbuespenez, eraikuntza berrietan ezarri ahal izango dira, indarrean dagoen legerian zein Plan Orokor honetan bertan (dokumentu honen 80. artikulua eta abar) ezarritako kasuetan eta baldintzetan.

Baimentzearen ondorioetarako, hirugarren sektoreko erabilera horiek ekipamendu erabilerekin parekagarritzat joko dira.(1)

* Erauzteko erabilerak, erakunde eskudunek baimena eman ondoren.

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

C. Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta landa ingurunearen eta zona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

D. 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.

4. Erregimen juridikoa.

Ondoren adierazten den salbuespenarekin, zona horrek eta bertan dauden lur eremuek, oro har eta dagozkien ondorioeta-

– Como uso autónomo, exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General, construidas de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal, y/o legalizadas con posterioridad, y siempre que, también en el momento inmediatamente anterior a dicha aprobación, 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 en el medio rural resulte oportuna y justificada en atención a su interés público.

Se autoriza su implantación, exclusivamente, en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidados por el mismo, siempre que, en atención a sus características, sean susceptibles de ser destinados a dichos usos. Dicha consolidación ha de entenderse asociada a la construcción de las citadas edificaciones de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente con anterioridad, y/o legalizadas con posterioridad.

Excepcionalmente podrán implantarse en nuevas edificaciones, en los supuestos y condiciones establecidos tanto en la legislación vigente como en este mismo Plan General (artículos 80, etc. de este documento).

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

Los usos de hostelería se implantarán en todo caso y exclusivamente en edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que, por un lado, hubiesen sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento vigente con anterioridad a su aprobación, o hubiesen sido legalizadas con posterioridad, y, por otro, en atención a sus características actuales sean susceptibles de acogerlos.

Tratándose de los restantes citados usos terciarios admisibles, previa la debida justificación de su necesidad, en principio y con carácter preferente, se implantarán en edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General y consolidados y, en atención a sus características, susceptibles de ser destinados a esos usos.

Excepcionalmente podrán implantarse en nuevas edificaciones, en los supuestos y condiciones establecidos tanto en la legislación vigente como en este mismo Plan General (artículos 80, etc. de este documento).

A los efectos de su autorización, los citados usos terciarios serán considerados como asimilables a los usos de equipamiento.(1)

* Usos extractivos, previa autorización de los organismos competentes.

* 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.

C. 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. 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.

4. Régimen jurídico.

Con la salvedad que se indica a continuación, esta zona y los terrenos integrados en la misma tienen, con carácter gene-

rako, erabilera batez ere pribatuko eta/edo pareko erabilera zona baten berezko izaera dute.

Salbuespen hori honako espazio eta lur eremu hauekin lotzen da: Plan Orokor hau baino lerrun handiagoa duten eta indarrean dauden legezko xedapenetan, planetan eta proiektuetan ezarritakoa eta/edo espazio eta lur eremu horien izaera kontuan izanik, titulartasun eta erabilera batez ere publikoko espazioen eta lur eremuen izaera dutenak.

20. artikulua. «D.40 Ibai ibilguetako eta horien babes ertzetako zona» globalaren eraikuntzako, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.

1. Definizioa.

Ondoren adierazten diren hiru baldintzak betetzen dituzten ur ibilguk eta horien babes ertzek osatzen duten zona.

Lehenik, 1998ko abenduaren 22an behin betiko onartu zen Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaian eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean grafikoki identifikatutako ur ibilguk izatea (Lurraldearen Arloko Planaren aldaketa behin betiko onartu zuen azaroaren 19ko 449/2013 Dekretuak).

Bigarren, Plan Orokor honek lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzen dituen ertzak eta/edo ur ibilguak izatea –hiri lurzoru gisa edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuak zona horretan barne hartu gabe–.

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

Gainerakoan, oro har, arlo horretan indarrean dagoen legerian, Lurraldearen Arloko Plan horretan eta, hala badagokio, hiri plangintzan bertan ezarritako irizpideen araberako tratamendua izango dute.

2. Eraikuntza erregimen orokorra.

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

Lehorreko eta itsasoko jabari publikoan barnean hartzen diren ibilguak eta horien ertzak direnean, indarrean dagoen Kosta Legean (II eta III. tituluetan), haren garapenean sustatutako Erregelamenduan (II eta III. tituluetan) eta indarrean dagoen Euskal Autonomia Erkidegoko Itsasertz babesteko eta antolatze Lurraldearen Arloko Planean (2007ko martxoaren 13an behin betiko onartuan) ezarritako irizpideetara egokituko da erregimen hori.

3. Erabilera erregimen orokorra.

Zona honen erabilera erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

A. Erabilera bereizgarriak:

- * Lurralde elementuen erabilera.
- * Ingurumena babesteko erabilera.

B. Erabilera bateragarriak:

- * Aisialdiko eta atsedendiko erabilera, baldin eta zona hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.
- * Espazio libreen erabilera, baldin eta zona hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.
- * Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapeneko eta basogintza 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.

ral y a los correspondientes efectos, la condición propia de una zona de uso predominantemente privado y/o asimilable al mismo.

La citada salvedad incide en los espacios y terrenos de esta zona que, en atención a su naturaleza y/o a lo dispuesto en disposiciones legales, planes y proyectos vigentes, de rango superior a este Plan General, tienen la condición propia de espacios y terrenos de titularidad y uso predominantemente públicos.

Artículo 20. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global «D.40 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos».

1. 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, tratarse 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, (aprobación definitiva Modificación PTS D 449/2013, de 19 de noviembre).

En segundo lugar, tratarse de cursos de agua y/o márgenes que este Plan General clasifica como suelo no urbanizable, sin que se integren en esa zona los clasificados como suelo urbano o urbanizable.

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

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

2. 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.

Tratándose de cauces integrados en el dominio público marítimo-terrestre, así como de los márgenes de los mismos, dicho régimen se adecuará a los criterios establecidos en la vigente Ley de Costas (Títulos II y III), en el Reglamento promovido en su desarrollo (Títulos II y III), y en el también vigente Plan Territorial Sectorial de protección y ordenación del litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Aprobación definitiva: 13 de marzo de 2007).

3. Régimen general de uso.

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

A. Usos característicos:

- * Usos de elementos territoriales.
- * Usos de protección ambiental.

* B. Usos compatibles:

- * 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 explotación agropecuaria y forestales, 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.

C. Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta landa ingurunearen eta zona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

D. Erabilera horiek baimentzearen edo ez baimentzearen ondorioetarako, gai horretan indarrean dauden lege xedapenetan ezarritakoari jarraituko zaio kasu orotan –indarrean dauden lurraldea antolatzekeo tresnetan ezarritakoari barne–.

E. Lehorreko eta itsasoko jabari publikoan barnean hartzen diren ibilguak eta horien ertzak direnean, indarrean dagoen Kosta Legean (II eta III. tituluetan), haren garapenean sustatutako Erregelamenduan (II eta III. tituluetan) eta indarrean dagoen Euskal Autonomia Erkidegoko Itsasertza babesteko eta antolatzekeo Lurraldearen Arloko Planean (2007ko martxoaren 13an behin betiko onartuan) ezarritako irizpideetara egokituko da erregimen hori.

4. Erregimen juridikoa.

Jabari publiko hidraulikoaren eta/edo itsasoko eta lehorreko jabariaren barruan sartzen den zatian, ibai ibilguek erabilera publikoko zonen berezko izaera izango dute.

Bestalde, ibilgu horien babes ertzak, jabari publiko horren kanpoaldean, erabilera pribatuko eta/edo pareko erabilera zona baten berezko izaera edukiko dute, hiri plangintzan eta/edo lurraldea antolatzekeo tresnetan bildutako xedapenen arabera erabilera publikoko esparrutzat jotzekoak diren kasu eta tartetean izan ezik.

21. artikulua. «E.10 Bide sistema orokorreko zona» globalaren eraikuntzako, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.

1. Definizioa.

Komunikazio azpiegitura integratuek osatzen dituzten zonak dira eta/edo hiriko sistema orokorraren sarea osatzen duten zonak, erabiltzen den mugikortasun bitartekoa dena dela ere (ibilgailuena edo ez; motorduna edo ez; oinezkoak, bizikletak, automobilak; garraio publikoa edo pribatua; eta abar), baldin eta komunikazio eta mugikortasun horiek bide ardatz edo bide elementu linealen bat behar badute edo horretaz baliatzen badira (errepedeak eta kaleak, hala badagokie –beharrik ez bada ere–, galtzada eta espaloiekin; oinezkoen sarea; bidegorria; eta abar).

Plangintzan zein dagozkien berriazko planetan eta proiektuetan (urbanizaziokoak, trafikokoak, etab.) definitzen dira kasu eta espazio bakoitzean erabili beharreko komunikazio eta mugikortasun moduak. Era berean, plan eta proiektu horietan zehaztuko dira mugikortasun modu horietako bakoitzera zehazki zuzentzen diren espazioak.

Hala plangintza xehatuak nola proiektu horietan Plan Orokor honetan definitutako sarea osatu ahal izango dute, eta bertan aintzat hartu ez diren udalerriko puntu eta muturretara zabaldu.

2. Erainkuntza erregimen orokorra.

Zona hauetan, salbuespen jakin batzuekin, ez da eraikuntza baimentzen. Salbuespen horiek honako hauek baimentzearekin eta ezartzearekin lotzen dira:

* 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 zerbitzuguneak eta erregaiz hornitzeko unitateak, baldin eta horiek ezar daitezkeela eta ezartzea komeni dela irizten bazaio.

* Aparkaleku erabileretarako eraikuntzak, sestra gainean eta sestrapean. Eraikuntza horiek gaitu eta gauzatuko badira, antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusitako beharko da espresuki, egokitasuna justifikatu ostean –antolamendua, edozein arrazoi dela eta, egitura antolamendua testuinguruan aintzat hartzen denean izan ezik–.

C. 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. En todo caso, a los efectos de la autorización o no de los citados usos se estará a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.

E. Tratándose de cauces integrados en el dominio público marítimo-terrestre, así como de las márgenes de los mismos, dicho régimen se adecuará a los criterios establecidos en la vigente Ley de Costas (títulos II y III) y en el Reglamento promovido en su desarrollo (títulos II y III), y en el también vigente Plan Territorial Sectorial de protección y ordenación del litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Aprobación definitiva: 13 de marzo de 2007).

4. Régimen jurídico.

En la parte incluida dentro del dominio público hidráulico y/o marítimo-terrestre, los cauces fluviales 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 asimilable al mismo, 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 ámbitos de uso público.

Artículo 21. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global «E.10 Sistema general viario».

1. Definición.

Zonas conformadas por las infraestructuras de comunicación integradas y/o que conforman la correspondiente red de sistema general de la ciudad, 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 aunque no necesariamente, 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 bien en el planeamiento bien en los correspondientes y específicos planes y proyectos (de urbanización, tráfico, etc.). De igual manera, los espacios destinados de forma concreta 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.

2. Régimen general de edificación.

Zonas en las que, con determinadas salvedades, no se autoriza la edificación. Esas salvedades están relacionadas con la autorización e implantación de:

* Edificaciones, instalaciones y elementos funcionales y auxiliares propios de las carreteras, calles, redes peatonales y bidegorris, incluidas las áreas de servicio y esparcimiento, además de las unidades de suministro y estaciones de servicio de combustible en el caso de las carreteras y siempre que su implantación se estime posible y conveniente.

* Edificaciones destinadas a uso de aparcamiento, sobre y bajo rasante. Su habilitación y ejecución deberá estar expresamente prevista en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, previa justificación de su idoneidad, salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural.

* Erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren ekipamendu erabileretarako diren eraikinak, zona horren barruan antolatutako eta erabilera horietarako azpizonetan.

* Modu osagarrian eta salbuespen gisa, beharra justifikatu ostean eta mota horretako zonetako erabilera bereizgarriekin bateragarria bada, eta horren zati baten sestraren azpian, ekonomia jardueretako eta ekipamenduko erabileretarako diren eraikinak. Erainkuntza horien ondoriozko eraginak, halakorik badago, albokoak izango dira, hau da, zona horren mugakideak diren lursailetan eta espazioetan nagusiki ezarritako eraikinak zabaltzea eta/edo egokitzea.

Edonola ere, eraikuntza horiek gaitu eta gauzatzeko badira, antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusi beharko da espresuki, egokitasuna justifikatu ostean –antolamendua, edozein arrazoi dela eta, egitura antolamenduaren testuinguruan aintzat hartzen denean izan ezik–.

* Horiekin lotzen diren hiriko zerbitzu azpiegiturak eta instalazioak.

3. Erabilera erregimen orokorra.

Zona honen erabilera erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

A. Erabilera bereizgarriak: oinezkoen, bizikleten eta ibilgailu motordunen zirkulazioko erabilera.

B. Erabilera bateragarriak:

* Honako hauek izango dira erabilera bereizgarrien erabilera osagarriak: autobus geltokiak; pisatzeko baskulak; sorospen postuak; zerbitzuguneak eta atsedenguneak; eta antzeko beste batzuk.

* Erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren espazio libreen eta ekipamenduen erabilerak, zona horren barruan antolatutako eta erabilera horietarako azpizonetan.

* Hiriko zerbitzu azpiegiturak.

* Aparkaleku erabilera, sestra ginean eta sestrapean.

* Salbuespenez, horien beharra eta/edo egokitasuna justifikatu ostean eta zona horretako erabilera bereizgarriekiko bateragarritasuna, sestrapean soilik, justifikatu ondoren, antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusitako kasuetan, baldintzetan eta modalitateetan, betiere, edozein arrazoiengatik, horien antolamendua egitura antolamenduaren testuinguruan aintzat hartzen denean izan ezik:

– Jarduera ekonomikoen erabilerak, erabilera bereizgarriekin eta bide arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin bateragarriak diren modalitateetan, aurreko 2. atalean azaldutako irizpideetara egokitutako eraikuntzetan.

– Ekipamendu erabilerak, erabilera bereizgarriekin eta bide arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin bateragarriak diren modalitateetan, aurreko 2. atalean azaldutako irizpideetara egokitutako eraikuntzetan.

C. Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta zona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezina direnak.

D. Erabilera horiek baimentzearen edo ez baimentzearen ondorioetarako, gai horretan indarrean dauden lege xedapenetan –indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnak barneezarritakoari jarraituko zaio kasu orotan.

4. Erregimen juridikoa.

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera eta titulartasun publikoko –lehetasunez– zona baten berezko izaera edukiko du.

* Edificaciones destinadas a usos de equipamiento compatibles con los usos característicos, en subzonas pormenorizadas ordenadas dentro de esta zona y destinadas a aquellos usos.

* Complementaria y excepcionalmente, previa justificación de su necesidad y siempre que sea compatible con los usos característicos de este tipo de zona y bajo la rasante de una mayor o menor parte de la misma, edificaciones destinadas a usos de actividades económicas y de equipamiento. Las afecciones derivadas de esas edificaciones deberán ser en todo caso colaterales, debiendo tratarse de ampliaciones y/o adecuaciones de edificaciones predominantemente implantadas en parcelas y espacios colindantes con esta zona.

En todo caso, su habilitación y ejecución deberá estar expresamente prevista en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, previa justificación de su idoneidad, salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural.

* Infraestructuras de servicios urbanos e instalaciones asociadas a las mismas.

3. Régimen general de uso.

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

A. Usos característicos: usos de circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada.

B. Usos compatibles:

* Usos auxiliares de los usos característicos: paradas de autobuses; básculas de pesaje; puestos de socorro; áreas de servicio y esparcimiento y otros similares.

* Usos de espacios libres y de equipamiento compatibles con los usos característicos, en subzonas pormenorizadas ordenadas dentro de esta zona y destinadas a aquellos usos.

* Infraestructuras de servicios urbanos.

* Uso de aparcamiento sobre y bajo rasante.

* Excepcionalmente, previa justificación de su necesidad y/o idoneidad al tiempo que se su compatibilidad con los usos característicos de esta zona, exclusivamente bajo la rasante de la misma, en los supuestos, condiciones y modalidades expresamente previstos en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural:

– Usos de actividades económicas, en las modalidades que resulten compatibles con los usos característicos, así como con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia viaria, en edificaciones ajustadas a los criterios expuestos en el anterior apartado 2.

* Usos de equipamiento, en las modalidades que resulten compatibles con los usos característicos, así como con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia viaria, en edificaciones ajustadas a los criterios expuestos en el anterior apartado 2.

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

D. 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.

4. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de titularidad y uso predominantemente público.

Edonola ere, salbuespenez eta arlo horretan indarrean dauden legeko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ostean, hiri plangintzak zona horien zorupean horietan baimentzen diren erabilerak eta eraikuntzak antolatu ahal izango ditu, titulartasun pribatuko erregimenpean. Erregimen horrek jarduera ekonomikoetako, ekipamenduko edo aparkalekuko erabileretara edo beste erabilera baimenduetarako diren eraikinetan izan dezake eragina. Horretarako, eta beharrezkoa edo komenigarria denean, titulartasun pribatuko erabilera eta/edo eraikuntza horietara lotzen diren zonen zatiak aske geratuko dira.(1)

22. artikulua. «E.20 Trenbide sistema orokorreko zona» globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.

1. Definizioa.

Trenbide komunikazioen azpiegitura orokorre eta horien berezko instalazio eta elementuek eta/edo haien zerbitzura daudenek (geltokiak eta geralekuak, etab.) osatzen dituzten zonak.

2. Erainkuntza erregimen orokorra.

Zona honetan bereizgarriak eta onargarriak diren erabileren lotutako eraikuntzak eta instalazioak besterik ez dira baimentzen, indarrean dagoen arloko legerian zein hiri plangintzan ezarritako baldintzetan.

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

3. Erabilera erregimen orokorra.

Zona honen erabilera erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

A. Erabilera bereizgarriak: trenbide erabilerak.

B. Erabilera bateragarriak:

* Trenbide erabileren erabilera osagarriak.

* Beste komunikazio erabilera batzuk, aurrekoekin bateragarriak diren heinean, aparkaleku erabilera barne.

* Erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren hirugarren sektoreko erabilerak.

* Erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren ekipamendu erabilerak.

* Sestra gaineko eta sestrapeko aparkalekuak.

* Erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren beste erabilera bateragarri batzuk.

C. Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta zona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

D. Erabilera horiek baimentzearen edo ez baimentzearen ondorioetarako, gai horretan indarrean dauden lege xedapenetan -indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnak barne- ezarritakoari jarraituko zaio kasu orotan.

4. Erregimen juridikoa.

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera publikoko zona baten berezko izaera edukiko du.

Nolanahi ere, salbuespenez, eta haren beharra eta trenbide alorrean indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideetarako egokitzapena justifikatu ostean, hiri plangintzak titulartasun pribatuko erabilerak eta/edo eraikuntzak antolatu ahal izango ditu, dagokion hirigintza eraikigarritasunarekin osatuta (irabazizkoa). Horretarako, eta beharrezkoa edo komenigarria denean, titulartasun pribatuko erabilera eta/edo eraikuntza horietara lotzen diren zonen zatiak aske geratuko dira.(1)

En todo caso, excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en el subsuelo de estas zonas usos y edificaciones autorizados en las mismas y sujetos al régimen de titularidad privada. Este régimen podrá incidir en edificaciones destinadas a usos de actividades económicas, equipamiento, aparcamiento u otros autorizados. Para ello y siempre que resulte necesario o conveniente, se procederá a la desafectación de las partes de la zona vinculadas a dichos usos y/o edificaciones de titularidad privada.(1)

Artículo 22. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global «E.20 Sistema general ferroviario».

1. 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.).

2. 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 tanto en la legislación sectorial vigente, como en el planeamiento urbanístico asimismos 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.

3. Régimen general de uso.

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

A. Usos característicos: usos ferroviarios.

B. Usos compatibles:

* Usos auxiliares de los ferroviarios.

* Otros usos de comunicaciones en la medida en que sean compatibles con los anteriores, incluido el uso de aparcamiento.

* Usos terciarios compatibles con los característicos.

* Usos de equipamiento compatibles con los característicos.

* Aparcamiento sobre y bajo rasante.

* Otros usos compatibles con los característicos.

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

D. 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.

4. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso público.

En todo caso, excepcionalmente, previa justificación de su necesidad, así como de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación vigente en materia ferroviaria, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en esta zona usos y/o edificaciones de titularidad privada, complementados con la correspondiente edificabilidad urbanística (lucrativa). Para ello, siempre que resulte necesario o conveniente, se procederá a la desafectación de las partes de esta zona vinculadas a dichos usos y/o edificaciones de titularidad privada.(1)

23. artikulua. «E.30 Portu sistema orokorreko zona» globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.

1. Definizioa.

Portu izaerako erabileretara eta eraikuntzetarako zonak.

2. Erainkuntza erregimen orokorra.

Zona honetan portu erabilerei eta horien erabilera osagarrirei lotutako eraikuntzak eta instalazioak besterik ez dira baimentzen, indarrean dagoen arloko legerian ezarritako baldintzetan.

3. Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

A. Erabilera bereizgarriak: portu erabilerak.

B. Erabilera bateragarriak:

* Ekipamendu komunitarioko erabilerak, portu erabilerekin lotzen diren modalitateetan eta/edo horien modalitate osagarrietan.

* Ekipamendu komunitarioko erabilerak, portu erabilerekin lotzen diren modalitateetan eta/edo horien modalitate osagarrietan.

* Aparkaleku erabilera.

* Arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera baimendutako beste erabilera batzuk, portu erabileren osagarriak eta/edo parekatuak barne.

C. Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.

4. Erregimen juridikoa.

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera eta titular-tasun publikoko -lehentasunez- zona baten berezko izaera edukiko du.

Nolanahi ere, salbuespenez, eta haren egokitasuna eta portu alorrean indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideetarako egokitzapena justifikatu ostean, erabilera bereizgarriak eta bateragarriak ezarri ahal izango dira titular-tasun pribatuko erregimenean eta/edo pareko titular-tasuneko erregimenean.

24. artikulua. «F.10 Espazio libreen sistema orokorreko zona» globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.

1. Definizioa.

Plangintza orokorrak hiri ingurunean (hiri lurzoruek eta lurzoru urbanizagarriek osatutako multzoan) garatu eta gauzatu daitezkeen Donostiako herritar guztien aisialdiko eta atsedendiko beharrei eta jardueri erantzuteko, besteak beste, hiri ingurunean antolatzen diren espazio libre orokorrek osatzen dituzten zonak.

Udalerriko sistema orokorren sarean integratzen dira, eta indarrean dagoen hirigintzako legeriak gai horretan aurreikusitako estandarriari erantzuten diote.

2. Erainkuntza erregimen orokorra.

Finkatu egiten dira antolamendu xehatuaren testuinguruan ekipamendu publiko komunitarioko erabilera duten eta zerbitzu publikoko azpiegiturretako erabilera duten gaur egungo eraikinak -zerbitzu publikoko azpiegituren zabalpenetarako direnak ere sartuko dira, behar bezala justifikatu ondoren egokitzat jotzen badira-.

Modu osagarrian eta,aldi berean, salbuespenez, eta kome-nigarritasuna eta egokitasuna justifikatu ostean, honako hauek gauzatzea baimentzen da:

* Sestra gainean, soilik, apaindura eraikuntza berriak eta eraikuntza finkoak edo behin-behinekoak, tamaina eta dimen-sionamendu mugatukoak, zona horretako erabilera bereizga-rriekin eta onargarriekin lotuta eta/edo horien zerbiztura.

Artículo 23. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global «E.30 Sistema general portuario».

1. Definición.

Zonas destinadas a usos y edificaciones de carácter portuario.

2. Régimen general de edificación.

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

3. Régimen general de uso.

El régimen general de uso responderá a los siguientes parámetros:

A. Usos característicos: usos portuarios.

B. Usos compatibles:

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

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

* Uso de aparcamiento.

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

C. Usos prohibidos: los usos no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

4. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de titularidad y uso predominantemente público.

En todo caso, excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad, así como de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación vigente en materia portuaria, se autoriza la implantación de los usos característicos y compatibles en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma.

Artículo 24. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global «F.10 Sistema general de espacios libres urbanos».

1. Definición.

Zona conformada por los espacios libres generales ordenados por el planeamiento general en el medio urbano (conjunto formado por los suelos urbano y urbanizable) a los efectos de dar respuesta, entre otras, a las necesidades y actividades de ocio y esparcimiento general del conjunto de la población de San Sebastián, 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.

2. 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 y a infraestructuras de servicio públicas, incluidas las ampliaciones de las mismas que, en su caso y previa la debida justificación, se estimen adecuadas.

Complementaria al tiempo que excepcionalmente, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, se autoriza la ejecución de:

* Sobre rasante, exclusivamente, nuevas edificaciones ornamentales y construcciones fijas o provisionales, de limitada extensión y dimensionamiento, vinculadas y/o al servicio de los usos característicos y admisibles en esta zona.

* Sestrapean, hurrengo 3. atalean aipatutako erabilera bereizgarrietara edo onargarrietarako eraikuntza eta instalazio berriak, Plan Orokor honen hirigintza esparruetako Arau Partikularretan eta horren garapenean sustatutako plangintza xehatuan ezarritako baldintzetan.

3. Erabilera erregimen orokorra.

Zona honen erabilera erregimen orokorrak honako parámetro hauei erantzuten die:

A. Erabilera bereizgarriak: espazio libreen erabilerak, horien erabilera osagarriak barne.

B. Erabilera bateragarriak:

* Sestra ganean:

1. kategoriako merkataritza erabilerak, erabilera osagarrien modura eta/edo erabilera bereizgarrien zerbitzura, honako baldintza hauetan:

– Erabilera horiek aurretik dauden edo berriak diren behin-behineko eraikuntzetan ezartzen direnean, erabilera horietarako azalera erabilgarria ezin izango da 25 m²(e)-tik gorakoa izan.

– Lehendik dauden eta erabilera horiek ezartzeko baldintza egokiak betetzen dituzten eraikuntzetan ezartzeko kasuetan aditza emandakoa baino azalera handiagoa izan ahal izango da.

– Ekipamendu erabilerak, espazio librearekin bateragarriak diren modalitateetan.

– Lur gaineko aparkaleku erabilera.

* Sestrapean:

Hiriko zerbitzu azpiegiturak.

Salbuespenez, horien beharra eta/edo zona mota horretako erabilera bereizgarriekiko bateragarritasuna justifikatu ondoren, antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusitako kasuetan, baldintzetan eta modalitateetan, betiere, edozein arazoirengatik, horien antolamendua egitura antolamenduaren testuinguruan aintzat hartzen denean izan ezik:

– Hirugarren sektoreko erabilerak.

– Ekipamendu erabilera.

– Aparkaleku erabilerak.

– Titulartasun publikoko eta pribatuko hiriko zerbitzu azpiegiturak eta horiekin lotzen diren instalazioak.

C. Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta zona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezina direnak.

4. Erregimen juridikoa.

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera eta titulartasun publikoko –lehentasunez– zona baten berezko izaera edukiko du.

Edonola ere, salbuespenez eta arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ostean, hiri plangintzak zona horien zorupean horietan baimentzen diren erabilerak eta eraikuntzak antolatu ahal izango ditu, titulartasun pribatuko erregimenpean. Erregimen horrek jarduera ekonomikoetako erabileretara, ekipamenduko erabileretara edo beste erabilera baimenduetarako diren eraikinetan izan dezake eragina. Horretarako, eta beharrezkoa edo komenigarria denean, titulartasun pribatuko erabilera eta/edo eraikuntza horietara lotzen diren zonen zatiak aske geratuko dira.

* Bajo rasante, nuevas edificaciones e instalaciones destinadas a los usos característicos o admisibles mencionados en el siguiente apartado 3, en las condiciones establecidas bien en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

3. Régimen general de uso.

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

A. Usos característicos: usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.

B. Usos compatibles:

* Sobre rasante:

Usos comerciales de 1.ª categoría, a modo de usos auxiliares y/o al servicio de los usos característicos, en las condiciones siguientes:

– La superficie útil destinada a los mismos no podrá ser superior a 25 m²(u) en los supuestos de implantación de los mismos en construcciones provisionales nuevas o preexistentes.

– Dicha superficie podrá ser superior a la citada en los supuestos de implantación de los mismos en edificaciones fijas preexistentes que reúnan las condiciones adecuadas para su implantación.

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

– Usos de aparcamiento en superficie.

* Bajo rasante:

Infraestructuras de servicios urbanos.

Excepcionalmente, previa justificación de su necesidad, así como de su compatibilidad con los usos característicos de este tipo de zona, en los supuestos, condiciones y modalidades expresamente previstos en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural:

– Usos terciarios.

– Usos de equipamiento.

– Usos de aparcamiento.

– Infraestructuras de servicios urbanos de titularidad pública y privada e instalaciones vinculadas a las mismas.

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

4. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de titularidad y uso predominantemente público.

En todo caso, excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en el subsuelo de estas zonas usos y edificaciones autorizados en las mismas y sujetos al régimen de titularidad privada. Este régimen podrá incidir en edificaciones destinadas a usos de actividades económicas, equipamiento u otros autorizados. Para ello y siempre que resulte necesario o conveniente, se procederá a la desafectación de las partes de la zona vinculadas a dichos usos y/o edificaciones de titularidad privada.

25. artikulua. «F.20 Jolas eremu landatarren sistema orokorreko zona» globalaren eraikuntzako, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.

1. Definizioa.

Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lur eremuek osatutako zonak, lehentasunez landa espazio libreetako erabileraerako direnak, eta herritarren aisialdiko eta atsedendiko helburuei eta jardueri erantzungo dieten, besteak beste, erabilera osagarriekin, bateragarriekin eta/edo osagarriekin osatzen direnak –helburu eta jarduera horiei zuzenduko zaizkie lehentasunez–. Horrenbestez, helburu horiek lortzeko eta gauzatzeko neurri egokiak zehazteko eta sustatzeko zonak dira.

Oro har, finkatu egiten dira aurretik dauden nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenak, horiei zuzentzen zaizkien eraikuntzak barne, baita beste erabilera batzuetarako gaur egun dauden eraikuntzak ere, betiere eraikuntza haiek eta beste eraikuntza horiek eraiki zirenean indarrean zegoen hirigintza erregimenaren arabera eraiki baziren.

Zona horietan sustatu beharreko plangintza bereziak arlo horretan zehazten duenaren kalterik gabe, aurretik dauden nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenak finkatzen direnean, horiekin lotzen diren eta zona horietan dauden lur eremuak eta jarduerak ere finkatzen dira, ustiapen horiekin lotzen diren eraikuntzak eta lur eremuak zona horien barruan osorik edo zati bat badaude ere.

2. Eraikuntza erregimen orokorra.

Antolatutako jolas eremuetako bakoitzari dagozkion Plan Orokor honetako Arau Partikularretan ezarritako erregimena da.

3. Erabilera erregimen orokorra.

Zona honen erabilera erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

A. Erabilera bereizgarriak:

- * Landa espazio libreen erabilera.
- * Lurralde elementuen erabilera.
- * Ingurumena babesteko erabilera.
- * Aisialdiko eta atsedendiko erabilera.
- * Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapeneko erabilera. Horien erabilera osagarriak salbuesten dira, eta, hala badagokie, erabilera bateragarritzat joko dira.
- * Baso erabilera.

Erabilera horiek guztiak erabilera bereizgarritzat jo diren arren, zona horren berezko helburuekin bateragarriak izan behar dute baimenduko badira.

B. Erabilera bateragarriak:

- * Plan Orokor hau onartu aurretik dauden nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arruntak bizitegi erabilera osagarriak, bizitegi erabilera osagarria barne. Halako ustiapen gisa hartu behar dira tipologia horretako zonetan dauden eta horiekin lotzen diren lur eremuak dituztenak, beste mota bateko lur eremuak eta eraikuntzak eduki ala ez.

Lehentasunez, une hori baino lehen dauden eraikinetan ezartzea baimentzen da –gauzatu zirenean indarrean zegoen hirigintza erregimenaren arabera eraikitakoak izango dira–.

Ustiapen horiekin lotzen diren eraikuntza eta instalazio berrien eraikuntzari dagokionez, eta Plan Orokor honen Arau Partikularretan ezarritako salbuespenen kalterik gabe, Plan honen gara-

Artículo 25. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global «F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales».

1. Definición.

Zonas conformadas por terrenos clasificados como suelo no urbanizable, destinadas, preferentemente, a usos de espacios libres rurales, complementados con aquellos otros de carácter auxiliar, complementario y/o compatible con los mismos que contribuyan, entre otros extremos, a dar respuesta a los objetivos y actividades de ocio y esparcimiento de la población a los que se destinan con carácter prioritario. En consonancia con ello, se trata de zonas en las que procede determinar e incentivar las medidas adecuadas para la consecución y materialización de esos objetivos.

Con carácter general, se consolidan las explotaciones agropecuarias preexistentes, incluidas las construcciones vinculadas a las mismas, así como las edificaciones también existentes destinadas a otros usos, siempre que aquellas construcciones y estas edificaciones hubiesen sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico vigente en el momento de su construcción.

Sin perjuicio de lo que determine al respecto el planeamiento especial a promover en estas zonas, la consolidación de aquellas explotaciones agropecuarias preexistentes se extiende al conjunto de los terrenos y actividades vinculados a las mismas y emplazados en dichas zonas, con independencia de que las edificaciones y los terrenos vinculados a esas explotaciones estén, total o parcialmente, dentro de estas zonas.

2. Régimen general de edificación.

Dicho régimen es el establecido en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General referidas a cada una de las áreas recreativas ordenadas.

3. Régimen general de uso.

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

A. Usos característicos:

- * Uso de espacios libres rurales.
- * Uso de elementos territoriales.
- * Usos de protección ambiental.
- * Usos de ocio y esparcimiento.
- * Usos de explotación agropecuaria. Se excluyen los usos auxiliares de los mismos, que tendrán, en su caso, la condición de usos compatibles.
- * Usos forestales.

La consideración de todos esos usos como característicos, y, por lo tanto, su autorización, se entenderá condicionada a su compatibilidad con los objetivos propios de esta zona.

B. Usos compatibles.:

- * Usos auxiliares de explotaciones agropecuarias comunes existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General, incluido el uso residencial auxiliar. Como tales explotaciones se han de considerar aquellas que disponen de terrenos emplazados en zonas de esta tipología y vinculados a las mismas, con independencia de que cuenten o no con otros terrenos y edificaciones en otro tipo de zonas.

Se autoriza su implantación, con carácter preferente, en edificaciones existentes también con anterioridad a ese mismo momento, construidas de conformidad con el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución.

En lo referente a la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones auxiliares vinculadas a esas explotaciones, y sin perjuicio de las salvedades establecidas en su caso en las co-

penean sustatu beharreko plangintza berezian ezartzen dena beteko da. Plangintza horrek eraikuntza horiek ezartzea baimendu ahal izango du, behar bezala justifikatutako kasuetan.

* Bizitegi erabilera autonomoak.

Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eraikinetan, soilik, ezartzea baimentzen da –gauzatu ziren unean, udal lizentzia lortu ondoren, indarrean zegoen hirigintza erregimenaren arabera eraikitako eraikinak eta jada onespren horren unean erabilerari horietara legez zuzentzen direnak izango dira–.

* Hirugarren sektoreko erabilerak.

Plan Orokor honetako Arau Partikularretan zein haren garapenean sustatu beharreko plangintzan aurreikusten diren modalitateetan eta baldintzetan, betiere landa ingurunean interes publikoko arrazoienatik ezartzeko beharra justifikatzen bada, eta bateragarria bada zona horren izaerarekin eta berezko helburuekin.

Hasiera batean eta lehentasunez, Plan hau onartu aurretik indarrean zegoen hiri plangintzan ezarritako irizpideekin bat egiten duten eta aurretik dauden eraikinak erabiltzea ekarriko duten baldintzetan ezarriko dira, betiere haien ezaugarrien arabera horiek hartu baditzakete.

Salbuespen gisa, eta ingurune naturalarekiko eta inguruarekiko egokitasuna eta egokitzapena justifikatu ostean, erabilera horietarako diren eraikuntza berrietan gaitu ahal izango dira, betiere indarrean dauden legerian, lurralde antolamenduko tresnetan eta hiri plangintzan –Plan Orokor honetan barne– ezartzen diren baldintzetan.(1)

* Itsasertza ustiatzeko industria erabilerak.

Plan Orokor honetan eta dagozkion Arau Partikularretan zein haren garapenean sustatutako plangintzan aurreikusten diren modalitateetan eta baldintzetan, betiere landa ingurunean (eta horren barruan zona honetan) ezartzeko beharra eta horien interes publikoa justifikatzen bada eta kostaren alorrean indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpidetarako egokitzapena justifikatzen bada.

* Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

Plan Orokor honetako Arau Partikularretan zein haren garapenean sustatutako plangintzan aurreikusten diren modalitateetan eta baldintzetan, betiere landa ingurunean (eta horren barruan zona honetan) ezartzeko beharra eta horien interes publikoa justifikatzen bada.

Hasiera batean eta lehentasunez, Plan hau onartu aurretik indarrean zegoen hiri plangintzan ezarritako irizpideekin bat egiten duten eta aurretik dauden eraikinetan ezarriko dira, betiere haien ezaugarrien arabera horiek hartu baditzakete.

Salbuespen gisa, eta ingurune naturalarekiko eta inguruarekiko egokitasuna eta egokitzapena justifikatu ostean, erabilera horietarako diren eraikuntza berrietan gaitu ahal izango dira, betiere indarrean dauden legerian, lurralde antolamenduko tresnetan eta hiri plangintzan –Plan Orokor honetan barne– ezartzen diren baldintzetan.(2)

* Aparkaleku erabilera, zonaren erabilera bereizgarriekin bateragarria den heinean.

* Zerbitzu azpiegituren erabilerak.

Plan Orokor honetako Arau Partikularretan zein haren garapenean sustatutako plangintzan aurreikusten diren modalitateetan eta baldintzetan, betiere landa ingurunean (eta horren barruan zona honetan) ezartzeko beharra eta horien interes publikoa justifikatzen bada.

rrespondientes Normas Particulares de este Plan General, se estará a lo que establezca el planeamiento especial a promover en desarrollo de dicho Plan, que, excepcionalmente, podrá autorizar su implantación en los supuestos debidamente justificados.

* Usos residenciales autónomos.

Se autoriza su implantación, exclusivamente, en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General, construidas de conformidad con el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución, previa obtención de la correspondiente licencia municipal, y ya destinadas legalmente a esos mismos usos en el momento inmediatamente anterior a dicha aprobación.

* Usos terciarios.

En las modalidades y condiciones previstas tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General como en el planeamiento a promover en su desarrollo, siempre que se justifique la necesidad de su implantación en el medio rural, así como el interés público de los mismos, y sea compatible con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.

Se procederá a su implantación, en principio y preferentemente, en condiciones que conlleven la utilización de edificaciones preexistentes acordes con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan, y, en atención a sus características, susceptibles de acogerlos.

Excepcionalmente, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación al medio natural y al entorno, podrá autorizarse su habilitación en nuevas construcciones destinadas a esos usos, en las condiciones establecidas en la legislación, en los instrumentos de ordenación territorial y el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan General, vigentes.(1)

* Usos industriales de explotación del litoral.

En las modalidades y condiciones previstas tanto en este Plan General, incluidas las correspondientes Normas Particulares, como en el planeamiento promovido en su desarrollo, siempre que se justifique la necesidad de su implantación en el medio rural (y dentro de éste en esta zona) y el interés público de los mismos, así como su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de costas.

* Usos de equipamiento comunitario.

En las modalidades y condiciones previstas tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General como en el planeamiento promovido en su desarrollo, siempre que se justifique la necesidad de su implantación en el medio rural (y dentro de éste en esta zona) y el interés público de los mismos.

Se procederá a su implantación, en principio y preferentemente, en edificaciones preexistentes acordes con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan, y, en atención a sus características, susceptibles de acogerlos.

Excepcionalmente, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación al medio natural y al entorno, podrá autorizarse su habilitación en nuevas construcciones destinadas a esos usos, en las condiciones establecidas en la legislación, en los instrumentos de ordenación territorial y el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan General, vigentes.(2)

* Uso de aparcamiento, en la medida en que resulte compatible con los usos característicos de la zona.

* Usos de infraestructuras de servicios.

En las modalidades y condiciones previstas tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General como en el planeamiento promovido en su desarrollo, siempre que se justifique la necesidad de su implantación en el medio rural (y dentro de éste en esta zona) y el interés público de los mismos.

C. Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta landa ingurunearen eta zona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

D. Zona horietan sustatu beharreko plangintza bereziak aurreko idatz zatietan azaldutako erabileren erregimena berregokitu eta osatu ahal izango du, hala badagokio eta behar beza-la justifikatu ondoren.

4. Erregimen juridikoa.

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera eta titular-tasun mistoko (publikoko eta pribatuko) zona baten berezko izaera edukiko du.

Edonola ere, orokorrean eta zona horietan sustatu beharreko plangintza bereziak gorantz zein beherantz egin ditzakeen berregokitze justifikatuen kalterik gabe, zonaren guztizko azalaren % 50aren baliokidea izango da titulartasun publikoko lur-sailen azalera.

Bestalde, zona horren beste zati batzuk erabilera eta titular-tasun pribatukoak izan daitezke, zehazki titulartasun pribatuko erregimenean garatzen diren erabilera bereizgarriekin eta onargarriekin lotzen direnak.

26. artikulua. «G.00 Ekipamendu komunitarioko zona (SO)» globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.

1. Definizioa.

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

Ekipamendu horietan gara daitezkeen Donostiako hiritarren osotasunaren premiei eta eskariei ez ezik, udalaz gaindiko zerbitzuko eta proiektuaren premiei eta eskariei ere erantzutea da helburu nagusia.

2. Erainkuntza erregimen orokorra.

Zonako erabilera eta jarduera bereizgarriak eta bateragarriak garatzeko eta gauzatzeko beharrezkotzat jotzen diren eraikuntzak eta instalazioak sestra gainean zein sestrapean ezartzea baimentzen da.

Eraikuntza eta instalazio horiek indarrean dauden legezko xedapenetan zein Plan Orokor honetan eta haren garapenean sustatutako plangintzan ezarritako erregimenari egokitu behar-ko zaizkio.

Testuinguru horretan, zona global publikoen eta/edo horien zati publikoen eraikuntzaren parametro erregulatzaileek, eraikigarritasunak barne, antolamendu xehatuaren berezko izaera dute ondorio guztietarako.

Bestalde, zona global pribatuen eta/edo horien zati pribatuen izaera orokorreko edo egitura izaerako eraikuntzaren parametro erregulatzaileek, eraikigarritasunak barne, egitura izaera hori bera dute.

Antolamenduaren bi maila horietan, parametro horiek aurretik dauden eraikuntzak finkatzean dute eragina, bai eta eraikuntza berriak aurreikustean ere.

3. Erabilera erregimen orokorra.

Zona honen erabilera erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

A. Erabilera bereizgarriak: ekipamendu komunitarioko erabilerak, modalitate guztietan.

B. Erabilera bateragarriak:

* Espazio libreen erabilerak.

* Aparkaleku erabilera.

* Hirugarren sektoreko erabilerak.

C. 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. El régimen de usos expuesto en los apartados anteriores podrá ser, en su caso y previa la debida justificación, reajustado y complementado por el planeamiento especial a promover en estas zonas.

4. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso y titularidad mixta pública y privada.

En todo caso, con carácter general y sin perjuicio de los reajustes que, justificadamente, pueda introducir tanto al alza como a la baja el planeamiento especial a promover en estas zonas, la superficie de los terrenos de titularidad pública será equivalente al 50 % de la superficie de la totalidad de la zona.

Por su parte, las partes de esta zona vinculadas a los usos característicos y admisibles que se desarrollen en régimen de titularidad privada, podrán ser de uso y titularidad privados.

Artículo 26. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global «G.00 Equipamiento comunitario (SG)».

1. 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 San Sebastián, como de servicio y proyección supramunicipal, susceptibles de ser desarrolladas en dichos equipamientos.

2. 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 característicos y compatibles en la zona.

Dichas edificaciones e instalaciones deberán ajustarse al régimen establecido tanto en las disposiciones legales vigentes, como en este Plan General y en el planeamiento promovido en su desarrollo.

En ese contexto, los parámetros reguladores de la edificación, incluida la edificabilidad, de las zonas globales públicas y/o partes públicas de las mismas tienen, a todos los efectos, la naturaleza propia de la ordenación pormenorizada.

Por su parte, los parámetros reguladores de la edificación, incluida la edificabilidad, de carácter general o estructural de las zonas globales privadas y/o partes privadas de las mismas, tienen esa misma naturaleza estructural.

En ambos niveles de ordenación, esos parámetros inciden o pueden incidir tanto en la consolidación de edificaciones preexistentes como en la previsión de nuevas edificaciones.

3. Régimen general de uso.

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

A. Usos característicos: usos de equipamiento comunitario en sus distintas modalidades.

B. Usos compatibles:

* Uso de espacios libres.

* Uso de aparcamiento.

* Uso terciario.

Salbuespen gisa, eta planteatzen diren helburuekiko bateragarritasunaren arabera eta helburu horiek lortzeko egiten den ekarpenaren arabera zona horietan ezartzearen komenigarritasuna justifikatu ostean, betiere Plan Orokor honek zein horren garapenean sustatzen den plangintzak ezarritako modalitateetan eta baldintzetan.

Hirugarren sektoreko erabilera horiek ekipamenduko lursailetan ezarri ahal izango dira -horietan baimentzen diren neurrian eta irismenarekin-, baita erabilera horietara berariaz zuzentzen diren lursailetan ere.

* Bizitegi erabilera:

– Etxebizitza erabilera:

Ekipamendu erabileren zerbitzurako eta erabilera osagarri gisa etxebizitza bat (1) ezartzea baimentzen da, baina Plan Orokor honetan zein horren garapenean sustatutako plangintzan ezarritako suposizioetan eta baldintzetan. Erabilera autonomo gisa, Plan Orokor hau onartu aurretik erabilera hori izanik finkatzen diren eraikinetan soilik baimentzen da.

– Bizitegi kolektiboko erabilera.

* Zerbitzu azpiegituren erabilerak.

C. Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta zona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

4. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, zona horrek nagusiki erabilera publikoko edo pribatuko zona baten berezko izaera izango du, ekipamenduaren eta titulartasunaren izaera publikoaren edo pribatuaren arabera.

Edonola ere, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ostean, titulartasun publikoa duten zonetan sestra gainean zein sestrapean baimentzen diren erabilerak, lokalak eta eraikuntzak antolatu ahal izango ditu hiri plangintzak, titulartasun pribatuko erregimenpean. Erregimen horrek jarduera ekonomiko-etako erabileretara, ekipamenduko erabileretara edo beste erabilera baimenduetarako diren espazioetan, lokaletan eta eraikinetan izan dezake eragina. Horretarako, eta beharrezkoa edo komenigarria denean, titulartasun pribatuko erabilera eta/edo eraikuntza horietara lotzen diren zonen zatiak aske geratuko dira.

Era berean, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ostean, hiri plangintzak batez ere titulartasun publikoa duten zonetan, sestra gainean zein sestrapean baimentzen diren erabilerak, lokalak eta eraikuntzak antolatu ahal izango ditu, titulartasun pribatuko erregimenpean. Horretarako, eta beharrezkoa edo komenigarria denean, titulartasun pribatuko erabilera eta/edo eraikuntza horietara lotzen diren zonen zatiak aske geratuko dira.

27. artikulua. «H.00 hiri zerbitzuetako azpiegituretako zona (SO)» globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.

1. Definizioa.

Hiri zerbitzuetako azpiegitura orokorrak ezartzera zuzentzen diren zonak dira. Halakotzat kalifikatzea ezarpen horrek lur eremuaren sestra gainean eragitearekin lotuta dagoela ulertu behar da -zona global bereizitatz jotzea justifikatuko duten baldintzetan (batez ere lurraldearen arlokoak)-, baita, hala badagokio, sestrapean edo lurzorua beraren gainean eragitearekin ere -baina lurzoruan eragin gabe-.

2. Eraikuntza erregimen orokorra.

Hiri zerbitzua egiteko eta garatzeko, kasuak kasu, beharrezkoak diren eraikuntzak eta instalazioak eraikitzea baimentzen da.

Excepcionalmente, previa justificación de la conveniencia de su implantación en esta zona en atención a su compatibilidad y/o su contribución a la consecución de los objetivos planeados en la misma, en las modalidades y condiciones establecidas bien en este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

Dichos usos terciarios podrán implantarse tanto en parcelas de equipamiento, en la medida y con el alcance de los autorizados en las mismas, como en parcelas específicamente destinadas a aquellos usos.

* Uso residencial:

– Uso de vivienda:

Se autoriza la implantación de una (1) vivienda como uso auxiliar y al servicio de los usos de equipamiento, en los supuestos y en las condiciones establecidas en tanto en este Plan General como en el planeamiento promovido en su desarrollo. Como uso autónomo, se autoriza exclusivamente en edificaciones preexistentes y consolidadas, destinadas a ese uso con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

– Uso de residencia colectiva.

* Uso de infraestructuras de servicios.

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

4. Régimen jurídico.

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

En todo caso, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en zonas de titularidad predominantemente pública, tanto sobre como bajo rasante, usos, locales y/o edificaciones autorizados en las mismas y sujetos al régimen de titularidad privada. Este régimen podrá incidir en espacios, locales y edificaciones destinados a usos de actividades económicas, equipamiento u otros autorizados. Para ello y siempre que resulte necesario o conveniente, se procederá a la desafectación de las partes de la zona vinculados a dichos usos y/o edificaciones de titularidad privada.

De igual manera, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en zonas de titularidad predominantemente privada, tanto sobre como bajo rasante, usos, locales y/o edificaciones autorizados en las mismas y sujetos al régimen de titularidad pública. Para ello, siempre que resulte necesario o conveniente, se procederá a la desafectación de las partes de la zona vinculadas a dichos usos y/o edificaciones de titularidad privada.

Artículo 27. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global «H.00 Infraestructuras de servicios urbanos (SG)».

1. Definición.

Zonas destinadas a la implantación de infraestructuras de servicios urbanos de carácter general. Su calificación como tal ha de entenderse asociada al hecho de que dicha implantación incida sobre la rasante de los terrenos en condiciones (básicamente territoriales) que justifiquen su consideración como zona global diferenciada, además de, en su caso, bajo su rasante o por encima del propio suelo, sin incidir en éste.

2. Régimen general de edificación.

Se autoriza la construcción de las edificaciones e instalaciones precisas para la prestación y el desarrollo, en cada caso, del correspondiente servicio urbano.

Orokorrean, eraiki beharreko eraikuntzek eta instalazioek arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan kasuak ezarritako eraikuntza erregimen bereziari erantzungo diote.

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.

3. Erabilera erregimen orokorra.

Zona honen erabilera erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

- A. Erabilera bereizgarriak: zerbitzu azpiegituren erabilerak.
- B. Erabilera bateragarriak:

Ekipamendu erabilerak, eta zona horretako berezko helburuekin bateragarriak diren gainerakoak (aparkalekua; espazio libreak; etab.).

C. Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta zona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinez direnak.

4. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, zona horrek erabilera publikoko edo pribatuko zona baten berezko izaera izango du, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera.

Horrez gain, oro har eta salbuespen justifikatuen kalterik gabe, azpiegitura horiek bideratzeko eroanbide materialak (galeriak, kolektoreak, eta abar) eta zona horretan barnean hartzen diren lur eremuak –plangintzan ezarritakoaren arabera– titularitasun publikokoak izango dira, gutxienez udalerriko hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.

Dena den, zona horretan zehar igarotzen diren edo hura erabiltzen duten zerbitzuak egiteko erregimen juridikoa, publikoa edo pribatua, gai horretan indarrean dauden lege xedapenen 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.

BIGARREN ATALA. Kalifikazio globala zehazteko erregimen formala

28. artikulua. Kalifikazio globala eta bere zehaztapena.

1. Plan Orokor honetan definitzen da Donostiako udalerriarren kalifikazio globalaren erregimena. Zehazki, honako hauek bildutako xedapenek osatzen dute:

- * Bigarren Titulu honen aurreko Lehen Kapituluaren.
- * «2. Kalifikazio Globala» kapitulu honen beraren aurreko Lehen Atalean.
- * Dokumentu honetan izaera hori bera duten gainerako xedapenetan.
- * Hirigintza Esparruetako Arau Partikularren «III.1» idatz zatian –Plan Orokor honen «2.2 Hirigintza Esparruen (AU) eta Natura Esparruen (AN) Hirigintza Arau Partikularrak» dokumentuaren barnean hartzen dira Arau Partikular horiek–.
- * Arau Partikularretan barnean hartzen den «2. Zonakate globala» planoan.
- * Arau Partikular horietan egitura antolamenduaren berezko lerruna esleitzen zaion gainerako antolamendu xedapenetan.

Con carácter general, las edificaciones e instalaciones a construir responderán al régimen de edificación singularizado establecido en cada supuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Asimismo, se estará en cada caso al régimen de edificación e implantación establecido bien en este mismo Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien en otro tipo de instrumentos y proyectos previstos y regulados en la legislación vigente en la materia, incluidas las Ordenanzas mencionadas en el artículo 5 de este mismo documento.

3. Régimen general de uso.

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

- A. Usos característicos: usos de infraestructuras de servicios.
- B. Usos compatibles:

Usos de equipamiento, así como los restantes compatibles con los objetivos propios de esta zona (aparcamiento; espacios libres; etc.).

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

4. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso público o privado, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Complementariamente, los contenedores materiales (galerías, colectores, etc.) por los que transcurran las citadas infraestructuras, así como los propios terrenos integrados en la zona, serán, con carácter general y sin perjuicio de las correspondientes y justificadas salvedades, de titularidad pública, cuando menos en el conjunto de los suelos urbano y urbanizable del municipio.

Eso sí, el régimen jurídico, público o privado, de prestación de los servicios que transcurran por dicha zona o hagan uso de la misma será en cada caso el resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia.

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 reajuste de los criterios expuestos en los párrafos anteriores.

SECCIÓN SEGUNDA. Régimen de determinación formal de la calificación global

Artículo 28. La calificación global y su determinación.

1- El régimen de calificación global del término municipal de San Sebastián es el definido, con esa naturaleza, en este Plan General. En concreto, está conformado por las previsiones incluidas en:

- * El anterior Capítulo Primero de este Título Segundo.
- * La anterior Sección Primera de este mismo capítulo «2. Calificación Global».
- * Las restantes previsiones de esa naturaleza de este mismo documento.
- * El apartado «III.1» de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos incluidas en el Documento «2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (A.U.) y Ámbitos Naturales (A.N.)» de este Plan General.
- * El plano «2. Zonificación global» incluido en dichas Normas Particulares.
- * Las restantes previsiones de ordenación a las que en las citadas Normas Particulares se asigne el rango propio de la ordenación estructural.

* Plan Orokor honen «5. Planoak» dokumentuko «II.1.1» planoan.

2. Aurreko atalean azaldutakoa osatzeko:

* Hiriko hirigintza ondare Eraikia Babesteko Plan Bereziaren emaitzakotan sartzen diren eraikuntza katalogazio erregimenaren xedapen erregulatzailerik hirigintza erregimenaren -egiturazkoa edo orokorra (eraikigarritasuna, ...)- berezko xedapenak baldintzatzen eta/edo taxutzen dituzten kasu guztietan, xedapen horiek erregimen horretan sartuko dira eta/edo horren parte izango dira. Lursail eta eraikuntza horien egiturazko hirigintza erregimena, kasu horietan, katalogazioarekin lotzen diren xedapenen emaitzak irismenarekin eta neurrian berregokituko da.

* Plan Orokor honetan egoitza zona globaletan aurreikusitako «b.20 Erabilera tertziarioko» tipologiako lursailak antolatzeke proposamenak aldatu ahal izango dira Plan Berezi baten tramitazio eta onarpenaren bidez.

29. artikulua. Kalifikazio globalaren eta garapen plangintza lantzeko esparruen arauzko lotura eta hura tratatzeko eta/edo berraztertzeke erregimena.(1)

1. Irizpide orokorrak.

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

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

Horrexegatik, hain zuzen ere, irizpide horietara egokitzen diren Plan honetan ezarritako kalifikazio globaleko xedapenen doikuntzek ez dute aldatuko Planean horri dagokionez ezarritako erregimena. Hori dela eta, ez dute Plan horren aldaketa espeditentea formulatzea eskatuko.

Halaber, irizpide horietara egokitzen ez diren birdoikuntzak Plan horren aldaketatzat hartuko dira, eta Plana aldatzeko espeditentea formulatzea eskatuko dute.

2. Plan Orokor honetan aurreikusitako plangintza xehatuaren mende dagoen esparruaren mugaketako eta beste gai batzuetako doikuntzak.

Dokumentu honen 51. artikuluan plan berezien inguruan aditzera emandakoaren kalterik gabe, 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 Orokorren 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.

Arrazoi objektibo horiek adierazitako xedapenak errealitate fisikora moldatzeari edo egokitzeari, planteatutako hirigintza helburuak hobeto eta eraginkortasun handiagoarekin lortzeari edo ildo horretan interesgarritzat jotzen den beste edozein arrazoiri lotuta dauden zirkunstantziekin erlazionatuta egon daitezke.

Adierazitako doikuntzen zein horiek justifikatzen dituzten arrazoen komenigarritasuna eta arrazoizkotasuna alde aurretik 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.

* El plano «II.1.1» del documento «5. Planos» de este Plan General.

2. Complementariamente a lo expuesto en el apartado anterior:

* En todos aquellos supuestos en los que las previsiones reguladoras del régimen de catalogación de las edificaciones incluidas en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de la ciudad condicionen y/o configuren previsiones propias del régimen urbanístico estructural o general (edificabilidad...), aquellas previsiones se considerarán integradas y/o parte de este régimen. En esos casos, el régimen urbanístico estructural de esas parcelas y edificaciones se entenderá reajustado en la medida y con el alcance resultante de aquellas previsiones asociadas a la catalogación.

* Las propuestas de ordenación de las parcelas de tipología «b.20 Uso terciario» previstas en este Plan General en las zonas globales residenciales podrán ser modificadas mediante la tramitación y aprobación de un Plan Especial.

Artículo 29. Vinculación normativa y régimen de tratamiento y/o reconsideración de la calificación global y de los ámbitos de elaboración de planeamiento de desarrollo.(1)

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 ese mismo rango los criterios de reajuste de dicho régimen expuestos en los siguientes apartados de este artículo.

Precisamente por ello, los reajustes de las previsiones de calificación global establecidas en este Plan que se adecuen a esos criterios no supondrán una alteración del régimen establecido a ese respecto en el mismo, y, en consonancia con ello, no requerirán la formulación de un expediente de modificación de dicho Plan.

A su vez, 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. Ajustes en la delimitación del ámbito objeto del planeamiento pormenorizado previsto en este Plan General y en otras cuestiones.

Sin perjuicio de lo expuesto en el artículo 51 de este documento en relación con los planes especiales, 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 aquéllas y ésta.

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.

Bestalde, berregokitzapen horrek Plan Orokor honetan hiri lurzorutzat espresuki jotzen ez diren lur eremuak hiri lurzoru gisa sailkatzea ekarriko duen heinean, berregokitzapen horren xedapena eta onarpena baldintzatuta egongo da. Izan ere, aurretik justifikatu egin beharko da lur eremu horiek indarrean da goen legerian hiri lurzoru gisa sailkatzeko ezarritako urbanizazio eta/edo eraikuntzako baldintzak betetzen dituztela.

3. Hiri lurzoruetako eta lurzoru urbanizagarrietako zona globalen mugapeneko doikuntzak.

Aurreko idatz zatian aditzera emandakoa osatzeko, eta artikuluko honen hurrengo 7. eta 8. ataletan arautzen diren alderdien inguruko salbuespenen kalterik gabe, udalak ebaluatuko dituen interes orokorreko arrazoi objektiboetan oinarriturik, hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarrian Plan Orokor hau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuak doikuntzak sartu ahal izango ditu Plan Orokorrak plangintza xehatu horren xede den esparruaren barruan eta kanpoko ertzean bereizi eta mugatzen dituen zona globalen mugaketan -sistema orokorrak barne-.

Oro har, doikuntza horien ondoriozko atxikipenek edo afekzioek ezin izango dute eraginpean hartzen dituzten zonetako baikoitzaren jatorrizko azalera % 5 baino gehiago handitu edo murriztu.

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 mugapeneko doikuntzak.

A. Ondoren azaltzen diren salbuespenekin, sistema orokorretako sareetan barne hartzen diren elementuek beste mota bateko zona globaletan integratuta dauden lur eremuak zuzenean atxikitze erabakia hartu ahal izango da -urbanizazioko eta/edo eraikuntzako bidezko obra proiektuaren bitartez-. Edonola ere, atxikipen horrek ezin izango du Plan Orokor honetan dagokion sistema orokorrerako kalkulaturako azalera osoaren % 5 gaintitu, eta behar bezala justifikatu beharko da dagokion obra publikoaren proiektuan.

Irizpide horren berariazko aplikazio gisa, errepideen elementu funtzionalak edota haien zerbitzukoak ezarri ahal izango dira (sorospen postuak, autobus geltokiak, aisialdiko eremuak eta bestelakoak) izendatuki bide sistema gisa kalifikatutako kanpoko lurzoruetan eta haiekin muga egiten, nahiz eta aipatutako lurzoruetan ezarpen hori izendatuki baimenduta ez egon. Dagokien ondorioetarako, aipatutako elementuen ezarpena sistema orokorren eraginpeko esparruaren zabalkuntzat hartuko da, eta arestian adierazitako mugetara egokitu beharko da. Zerbitzuguneen ezarpenak, edonola ere, antolamendu plan berezia formulatzea eskatuko du, baita zerbitzugune horien justifikazioa ere.

Adierazitako salbuespenek babes bereziko zona globaletan edo ibai ibilguak babesteko zona globaletan sartzen diren lur eremuetan dute eragina, baita antolamendu horri dokumentu honetako 82. artikuluan eta hurrengoetan gainjartzen zaizkion baldintzatzailearen baten eraginpean dauden esparruetan ere. Kasu horietan, adierazitako zonak eta baldintzatzaileak arautzen dituen erregimenaren testuinguruan aztertuko da gisa horretako atxikipen edo afekzio horien bideragarritasuna edo bideraezintasuna, eta eraginpeko lur eremuak babesteko eta/edo tratatzeko erregimenarekin bateragarriak direla justifikatzen deen baizik ez dira baimenduko.

B. Aurreko ataletan adierazitako salbuespen horiekin, eta artikuluko honen hurrengo 7. eta 8. ataletan azaldutakoaren kalterik gabe, lurzoru urbanizaezineko beste zona global batzuetan integratuta dauden hiriko komunikazio sistema orokorreko eta zerbitzu azpiegituren sistema orokorreko elementuen atxikipen edo afekzioek arestian adierazitako % 5a gaintitu ahal

Complementariamente, en la medida en que el citado reajuste conlleve la clasificación como suelo urbano de terrenos que en este Plan General no tienen expresamente ese tratamiento, su previsión y aprobación deberá entenderse condicionada a la previa justificación de que dichos terrenos reúnen las condiciones de urbanización y/o edificación establecidas en la legislación vigente para su clasificación del modo indicado.

3. Ajustes en la delimitación de las zonas globales de los suelos urbano y urbanizable.

Complementariamente a lo expuesto en el anterior apartado, y sin perjuicio de las salvedades referidas a las cuestiones reguladas en los siguientes apartados 7 y 8 de este artículo, 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 dicho Plan bien dentro del ámbito objeto del citado planeamiento pormenorizado, bien en su borde exterior.

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.

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. Ajustes en la delimitación de zonas globales del suelo no urbanizable.

A. Con las salvedades que se exponen a continuación, podrá acordarse la afección directa por elementos incluidos en la red de sistemas generales, mediante el correspondiente proyecto de obra de urbanización y/o de edificación, de terrenos integrados en otro tipo de zonas globales de carácter rural colindantes con aquéllos. En todo caso, esa afección no podrá exceder 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.

Como aplicación específica de ese criterio, se podrán implantar elementos funcionales o al servicio de las carreteras (puestos de socorro, paradas de autobuses, áreas de ocio, etc.) en suelos externos a los calificados expresamente como sistema general viario y colindantes con ellos, aun cuando no esté expresamente autorizada su implantación en dichos suelos. A los efectos correspondientes, esa implantación de los referidos elementos será considerada como una ampliación del ámbito de afección de los sistemas generales, que deberá ajustarse a las limitaciones señaladas anteriormente. La implantación de estaciones de servicio requerirá, en todo caso, la formulación del correspondiente plan especial de ordenación, complementada con la correspondiente justificación de las mismas.

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 a la ordenación mencionados en los artículos 82 y siguientes 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 tan sólo en el supuesto de justificarse que aquéllas son compatibles con el correspondiente régimen de protección y/o tratamiento de los terrenos afectados.

B. Con las mismas salvedades expuestas en el apartado anterior, y sin perjuicio de lo expuesto en los siguientes apartados 7 y 8 de este mismo artículo, las afecciones derivadas de los elementos de los sistemas generales de comunicación y de las infraestructuras de servicios urbanos en terrenos integrados en otras zonas globales del suelo no urbanizable podrán exce-

izango dute, baldin eta horretarako sustatu beharko den plangintza berezian behar bezala ebaluatu eta justifikatzen badira.

Testuinguru horretan, plangintza berezi horrek adierazitako sistema orokorren eta planteatutako birdoikuntzek eraginpean hartutako lur eremuen zonakatzeko globala aldatu ahal izango du, haien trazadura berregokitzeko.

5. Lehendik dauden eraikuntzak eta erabilerak tratatzeko eta/edo finkatzeko erregimena, integrazten diren zona globalaren erregimen orokorrek bat ez datozenak barne.

A. Plan Orokor honetan aurretik dauden eraikuntzak eta erabilerak finkatu egingo dira, baldin eta bere garaian indarrean zegoen hiri plangintzan ezarritako irizpideen arabera eraiki eta gaitu baziren, betiere udal lizentzia lortu ostean edo aurrerago legezatu ostean -nolanahi ere, Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik-.

Testuinguru horretan eraikuntza horiek gauzatu ziren unean indarrean zegoen hirigintza legeen esparruan eta/edo ondoren legezatu zituzten legeen esparruan ezarritako eraikigarritasunarekin, eraikuntzaren parametro formalekin (solairuen altuera eta kopurua, ...) eta abar finkatuko dira eraikuntza horiek. Horrengatik hain zuzen ere, ulertuko da eraikuntza finkatuaren eraikigarritasuna eta parametro formalak bat datozela kasuak kasu eta orokorrean aurreikusten denarekin eta eraikuntza horiek gauzatzeko eta/edo legezatzeko unean baimendutakoarekin.

Halaber, aurretik dauden erabilerak finkatu egingo dira, baldin eta aurreko paragrafoan aipatutako eraikuntzetarako azaldutako irizpideetara egokituta ezarri badira.

B. Plan Orokor honetan mugatutako hirigintza esparruetako eta natura esparruetako arau partikularrek gaur egun dauden eraikuntzak finkatu ahal izango dituzte, nahiz eta kokaleku duten erabilera orokorreko zonaren berezko eraikuntzako eta erabilerako erregimen orokorrera egokitzen ez diren.

C. Era berean, Plan Orokor honetan aditzera ematen diren kasuetan, finkatutako ahal izango dira Plan honetan ezarritako eraikuntzaren forma arautzen duten parametro orokorren (solairu kopurua eta altuera) gainetik dauden eraikuntza solairuak, baldin eta eraikuntza ordezkatzeari ekiten bazaio edo erreforma integraleko obrak egiten badira, betiere azken kasu horretan proiektatzen diren obren kostu ekonomikoa eraikuntzaren osotasunaren balioaren % 60tik gorakoa bada.

Nolanahi ere, eraikuntza solairu horietan erabilera horiek baimenduko badira, orokorrean erabilera horiek ezartzeko finkatutako baldintzak bete beharko dira (bizigarritasuna, etab.).

Bestalde, eraikuntza horiek ordezkatzeko edo osorik berrietzeko lanak egin behar badira, eraikuntza horien forma arautzeko parametro orokorretara egokitu beharko dira.

6. Eraikuntzaren formaren parametro erregulatzailerako zehazteko erregimen orokorra.

A. Plan Orokor honetan ezarritako eraikuntzaren forma arautzeko parametroek (solairuen altuera eta kopurua) antolamendu xehatuaren zehaztapenen berezko arauzko izaera dutela ulertuko da.

Aurrekoarekin bat eginik parametro horiek jatorrian finkatu ahal izango dira eta/edo Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko plangintza partzialak eta bereziak berregokitu ahal izango dituzte -Plan honetan formulatzea espresuki aurreikusi edo ez-.

B. Egitura antolamenduaren berezko maila arauemaileak izango dute Plan Orokor honek [dokumentu honetan bertan zein

der del citado 5 % siempre que las mismas sean debidamente evaluadas y justificadas en el correspondiente planeamiento especial a promover con ese fin.

En ese contexto, dicho planeamiento especial podrá modificar la zonificación global de los citados sistemas generales y de los terrenos afectados por los reajustes planteados, con el fin de reajustar el trazado de aquéllos.

5. Régimen de tratamiento y/o de consolidación de las edificaciones y de los usos preexistentes, incluidos los no acordes con el régimen general de la zona global en la que se integren.

A. La consolidación en este Plan General de edificaciones y usos preexistentes ha de entenderse asociada bien a su construcción y habilitación, en su momento, de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico entonces vigente, previa obtención de la correspondiente licencia municipal, bien a su legalización posterior, en todo caso con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

Consideradas en ese contexto, dichas edificaciones han de entenderse consolidadas con la edificabilidad, los parámetros formales de edificación (altura y número de plantas...), etc. establecidos en el marco de la legalidad urbanística vigente en el momento de su ejecución y/o con los que hubiesen sido legalizadas con posterioridad. Precisamente por ello, se entenderá que la edificabilidad y los parámetros formales de la edificación consolidada se corresponden en cada caso y con carácter general con la prevista y autorizada en el momento de la ejecución y/o legalización de esas edificaciones.

De igual manera, los usos preexistentes han de entenderse consolidados siempre que su implantación se haya adecuado a los criterios expuestos en el párrafo anterior para las edificaciones mencionadas en él.

B. Las Normas Particulares de los diversos Ámbitos Urbanísticos y Ámbitos Naturales delimitados en este Plan General 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.

C. De igual manera, en los casos en los que así se indique en este mismo Plan General, podrán entenderse consolidadas plantas de edificación existentes por encima de los parámetros generales reguladores de la forma de la edificación (número de plantas y altura) establecidos en este Plan en tanto en cuanto se proceda bien a la sustitución de la edificación, bien a la ejecución de obras de reforma integral de la misma siempre que, en este último caso, el coste económico de las obras proyectadas sea superior al 60 % del valor de la totalidad de la edificación.

En todo caso, la autorización de los correspondientes usos en aquellas plantas de edificación se entenderá vinculada al cumplimiento del conjunto de condiciones establecidas con carácter general para su implantación (habitabilidad, etc.).

Por su parte, en el supuesto de procederse a la ejecución de las referidas actuaciones de sustitución o de reforma integral de esas edificaciones, éstas deberán adecuarse a los correspondientes parámetros generales reguladores de la forma de las mismas.

6. Régimen general de determinación de los parámetros reguladores de la forma de la edificación.

A. Se considerará que los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas) establecidos en este Plan tienen el carácter normativo propio de las determinaciones de ordenación pormenorizada.

En consonancia con lo anterior, los referidos parámetros podrán ser fijados en origen y/o reajustados por el planeamiento parcial y especial a promover en desarrollo del presente Plan General, esté o no expresamente prevista su formulación en este Plan.

B. Por su parte, se considerará que tienen el rango normativo propio de la ordenación estructural las determinaciones re-

«2.2 Hirigintza Esparruen (AU) eta Natura Esparruen (AN) Hirigintza Arau Partikularrak» dokumentuan] lerrun hori esleitzen dien parametro horien zehaztapen erregulatzailerik.

Nolanahi ere, haien komenigarritasuna eta egokitasuna justifikatu ondoren, parametro horiek gorantz berregokitu ahal izango ditu Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak, kasuak kasu egokiak diren moduan eta irismenarekin.

C. «a.40 Garapen txikiko bizitegi lursailak» tipologiako lursailak dokumentu honetan bertan («36.3.3» artikuluan) horietarako ezarritako parametro formalen mende izango dira. Parametro horiek aplikatzekoak izango dira Plan Orokor honen Arau Partikularrek aurretik dauden tipologia horretako eraikuntzak gaur egungo bolumetriarekin finkatzen dituzten kasuetan, besteak beste. Hori dela eta, bolumetria hori berregokitu ahal izango da, baita gorantz ere, emaitzako bolumetria parametro horietara egokitzen bada.

Plan Orokor honen Arau Partikularrek adierazitako artikuluan ezarritako parametro formal orokorrez bestelako parametro formalak espresuki zehazten dituzten esparruetako lursailak –aurretik dauden eraikuntzak finkatzearekin lotzen diren parametroak kanpo–. Arau Partikular horietan ezarritako berariazko parametroak izango dira aplikatzekoak.

7. Trenbide sareen trazadura zehazteko erregimen orokorra, eta horiekin lotzen diren instalazioetan esku hartzeko eta horiek tratatzeko irizpideak zehaztekoa.

EuskoTrenen eta ADIFen trenbide sare berrien trazadura zehatza eta behin betikoa zehazteko ondorioetarako, eta aurretik dauden sareak birmoldatzeko, hobetzeko, bikoizteko eta beste ondorio batzuetarako, sare horietan eskumena duten Administrazioek sustatutako eta indarrean dagoen legerian ezartzen diren irizpideen arabera onartutako berariazko planetan eta proiektuetan (lurralde antolamenduko trenetan, eta abar) zehazten denari jarraituko zaio.

Esku hartzeko irizpide hori, halaber, aplikatzekoak izango da sare horiekin lotzen diren instalazioetan –geltokietan eta garelkuetan barne–.

Edonola ere, babestu beharreko espazioen eta elementuen tratamendua (katalogoan barnean hartzen direnak eta ez direnak) eta dokumentu honen 82. artikuluan eta hurrengoetan aipatzen diren antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen eraginpean dauden tratamendua, Plan Orokor honetan ezarritako irizpideetara egokituko da, baita horren garapenean sustatu beharreko plangintza ezarritako irizpideetara eta horiek arautzeko xedapenetan eta berariazko planetan ezarritakoetara ere.

8. Udalerriko bide sistema orokorraren sarean sartzen diren bideen trazadura zehazteko erregimen orokorra eta horietan esku hartzeko eta horiek tratatzeko irizpideak zehaztekoa.

Udalerriko bide sistema orokorraren sarean sartzen diren bide berrien trazadura zehatza eta behin betikoa zehaztean, eta aurretik dauden izaera bereko bideak birmoldatzean, aldatzean eta abar, honako irizpide hauetara egokitu beharko da, besteak beste:

* Gipuzkoako Foru Aldundiko errepide sarean sartzen diren bideei dagokienez, Administrazio horrek sustatu dituen eta indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera onartu diren berariazko planetan eta proiektuetan (lurralde antolamenduko tresnetan, eraikuntza proiektuetan, eta abar) ezarritako arlo horretako proposamenak izango dira aplikatzekoak.

* Gainerako bideei dagokienez, Plan Orokorren garapenean sustatu beharreko plangintza bereziaren edo partzialaren mende izan behar duten hirigintza esparruetan eta azpiespa-

guladoras de los citados parámetros a las que este Plan General [bien en este mismo documento, bien en el documento «2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Ámbitos Naturales (AN)»] asigna ese rango.

En todo caso, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, esos parámetros podrán ser reajustados al alza por el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General, en los términos y con el alcance con los que, en cada caso, se estimen adecuados.

C. Las edificaciones autorizadas en parcelas de tipología «a.40 Residencial de bajo desarrollo» se entenderán sujetas, a los parámetros formales establecidos para las mismas en este mismo documento (artículo «36.3.3»). Esos parámetros serán de aplicación, en particular y entre otros, en los supuestos en los que en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General se consolidan edificaciones preexistentes de esa tipología con su actual volumetría; en consonancia con ello, podrá procederse al reajuste, incluso al alza, de esa volumetría siempre que la resultante se adecue a aquellos parámetros.

Las parcelas situadas en los ámbitos en los que en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General se determinan expresamente unos parámetros formales diversos a los generales establecidos en el citado artículo, excluidos los vinculados a la consolidación de las edificaciones preexistentes, serán de aplicación los parámetros específicos establecidos en esas Normas Particulares.

7. Régimen general de determinación del trazado de las redes ferroviarias, así como de los criterios de intervención y tratamiento de las mismas y de las instalaciones vinculadas a ellas.

A los efectos de la determinación del trazado preciso y definitivo de las nuevas redes ferroviarias de Euskotren y de ADIF, así como de la remodelación, mejora, desdoblamiento, etc. de las preexistentes, se estará a lo que se determine en los correspondientes planes y proyectos específicos (instrumentos de ordenación territorial, etc.) promovidos por las Administraciones competentes en las mismas, y aprobados de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente.

Ese criterio de intervención es de aplicación, asimismo, en lo referente al conjunto de las instalaciones vinculadas a dichas redes, incluidas las estaciones y apeaderos de las mismas.

En todo caso, el tratamiento de los espacios y elementos a preservar (incluidos o no en el Catálogo), así como los afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación mencionados en los artículos 82 y siguientes de este mismo documento, se adecuará a los criterios establecidos bien en este Plan General, bien en el planeamiento a promover en su desarrollo, bien en las disposiciones y los planes específicos reguladores de los mismos.

8. Régimen general de determinación del trazado de los viales integrados en la red del sistema general viario del municipio, como de los criterios de intervención y tratamiento de los mismos.

La determinación del trazado preciso y definitivo de nuevos viales integrados en la red del sistema general (S.G.) viario del municipio, y la remodelación, modificación, etc. de los preexistentes de esa misma naturaleza, se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

* En lo referente a viales integrados en la red de carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa, serán de aplicación las propuestas establecidas a ese respecto en los correspondientes planes y proyectos específicos (instrumentos de ordenación territorial; proyectos de construcción; etc.) promovidos por la citada Administración, y aprobados de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente.

* En lo referente al viario restante, en todos aquellos supuestos en los que el mismo incida en ámbitos y subámbitos urbanísticos que deban ser objeto de planeamiento especial o

rruetan eragina duten kasuetan, plangintza horrek arlo horretan zehazten dituen esku hartzeko proposamenak izango dira aintzat. Ildo horretan, Plan Orokor honetan bertan biltzen eta grafiatzen diren arlo horretako xedapenek izaera kontzeptuala ez ezik, orientatzailea ere izango dute, eta ez fisikoa edo trazadura zehatzekoa eta behin betikoa. Garapen plangintza horretan zehaztuko da hori. Irizpide hori hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrrian zein lurzoru urbanizaezinean izango da aplikatzekoa.

Aurreko irizpideak aplikatzekoak izango dira orotariko bide azpiegiturretan, horien modalitatea eta/edo izaera edozein izanik ere (oinekoentzako eta txirrindularientzako sareak; ibilgailu motordunetarako bideak; kaleak eta errepideak; eta abar) eta dagokien lurzoru mota edozein izanik ere.

Edonola ere, babestu beharreko espazioen eta elementuen tratamendua eta dokumentu honen 82. artikuluan eta hurrengoetan aipatzen diren antolamenduari gainjarritako baldintzaileetakoren baten eraginpean dauden espazioen eta elementuen tratamendua, Plan Orokor honetan ezarritako irizpideetara egokituko da, baita horren garapenean sustatu beharreko plangintzan ezarritako irizpideetara eta horiek arautzeko xedapenetan eta berariazko planetan ezarritakoetara ere.

9. Titulartasun publikoko eta pribatuko ekipamendu komunitarioko lursail zehatuena eta zona globalen hirigintza erregimena.

A. Jabari publikoko ondasunen berezko izaera duten titulartasun publikoko «G.00 Ekipamendu komunitarioa» tipologiako zona globalen eta «g.00 Ekipamendu komunitarioa» tipologiako lursail zehatuena –eta horien zatien– hirigintza erregimena erregulatzen duten xedapenek antolamendu zehatua arautzen duten zehaztapenen berezko maila arauemailea dute, eta ez egitura antolamenduaren maila arauemailea.

Zehazki, honako alderdi hauetako, besteak beste, xedapen erregulatzaileek dute antolamendu zehatuaren berezko lerruna: proiektatutako eraikigarritasun fisikoa; eta eraikuntzaren formaren arautzen duten parametroak (solairuen altuera eta kopurua), Xehetasun Azterlanen bidez berregokitu ahal izatearen kalterik gabe, horien esku hartzeko esparruaren barruan.

Horren inguruan, kontuan izan behar da Plan Orokor honen «2.2.» dokumentuko hirigintza esparruen Arau Partikularretako III. epigrafearen 1. atalean adierazten diren eraikuntzaren forma eta eraikigarritasuna arautzeko xedapenek ez dutela eraginik titulartasun publikoko ekipamendu erabilera duten zona globaletan eta lursail zehatueta.

Bestalde, zona horietan aurreikusten den (irabazizko) hirigintza eraikigarritasuna. Izatez, dagokien egitura antolamenduaren esparruan izan beharko du estaldura egokia.

B. Bestalde, titulartasun pribatuko eta/edo horren pareko titulartasuneko «G.00 Ekipamendu komunitarioa» tipologiako zona globalen eta «g.00 Ekipamendu komunitarioa» tipologiako lursail zehatuena –eta horien zatien– hirigintza erregimena erregulatzen duten xedapenek egitura antolamenduaren eta antolamendu zehatuaren zehaztapen erregulatzaileen, hurrenez hurren, berezko izaera eta maila arauemailea dute, Plan Orokor honetan baterako eta besterako ezarritako moduan eta irismenarekin.

Horren inguruan, kontuan izan behar da Plan Orokor honen «2.2.» dokumentuko hirigintza esparruen Arau Partikularretako III. epigrafearen 1. atalean adierazten diren eraikuntzaren forma eta eraikigarritasuna arautzeko xedapenek zehaztu egiten dutela titulartasun pribatuko ekipamendu erabileretarako diren zona globalen egitura antolamenduaren erregimena.

parcial a promover en desarrollo de este Plan General, las propuestas de intervención en las citadas materias serán las que determine aquel planeamiento. Se entenderá a este respecto que las previsiones contenidas y grafadas en esas materias en este Plan General tienen un carácter conceptual al tiempo que orientativo, y no físico o de trazado preciso y definitivo, siendo éste el que se determine en dicho planeamiento de desarrollo. Este criterio será de aplicación tanto en los suelos urbano y urbanizable, como en el no urbanizable.

Los criterios anteriores serán de aplicación en todo tipo de infraestructuras viarias, cualquiera que sea la modalidad y/o naturaleza de las mismas (redes peatonales y ciclistas; viario para vehículos motorizados; calles y carreteras; etc.), así como la clase de suelo en la que incidan.

En todo caso, el tratamiento de los espacios y elementos a preservar, así como los afectados por alguno de los condicionantes superpuestos a la ordenación mencionados en los artículos 82 y siguientes de este mismo documento, se adecuará a los criterios establecidos bien en este Plan General, bien en el planeamiento a promover en su desarrollo, bien en las disposiciones y los planes específicos reguladores de los mismos.

9. Régimen urbanístico de las zonas globales y de las parcelas pormenorizadas destinadas a equipamiento comunitario de titularidad pública y privada.

A. Las previsiones reguladoras del régimen urbanístico tanto de las zonas globales de tipología «G.00 Equipamiento comunitario», como de las parcelas pormenorizadas de tipología «g.00 Equipamiento comunitario», y/o partes de las mismas, de titularidad pública y que tengan la naturaleza propia de los bienes de dominio público, tienen el rango normativo propio de las determinaciones reguladoras de la ordenación pormenorizada y no así de la ordenación estructural.

En concreto, tiene el rango propio de la ordenación pormenorizada el conjunto de las previsiones reguladoras de, entre otras, las siguientes cuestiones: la edificabilidad física proyectada; los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas), sin perjuicio de su posible reajuste mediante Estudios de Detalle, dentro del campo de intervención propio de los mismos.

En consonancia con ello, se ha de considerar que las previsiones reguladoras de la edificabilidad y de la forma de la edificación incluidas en el apartado 1 del epígrafe III de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos contenidas en el documento «2.2.» de este Plan General no inciden en las indicadas zonas globales y parcelas pormenorizadas destinadas a usos de equipamiento de titularidad pública.

Por su parte, la edificabilidad urbanística (lucrativa) prevista en dichas zonas, que, en cuanto que tal, deberá tener la correspondiente cobertura en el marco de la correspondiente ordenación estructural.

B. Por su parte, las previsiones reguladoras del régimen urbanístico de las zonas globales de tipología «G.00 Equipamiento comunitario», y de las parcelas pormenorizadas de tipología «g.00 Equipamiento comunitario», y/o las partes de las mismas, de titularidad privada y/o asimilable a la misma tienen la naturaleza y el rango normativo propios de las determinaciones reguladoras de, respectivamente, la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada, en los términos y con el alcance establecidos para una y otra en este Plan General.

En consonancia con ello, se ha de considerar que las previsiones reguladoras de la edificabilidad y de la forma de la edificación contenidas en el apartado 1 del epígrafe III de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos incluidas en el documento «2.2.» de este Plan General determinan el régimen de ordenación estructural de las indicadas zonas globales destinadas a usos de equipamiento de titularidad privada.

10. Beste alderdi batzuk.

Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharreko plangintzaren mende dauden esparruak zein zona globalak mugatzearen alorrean aurreko ataletan azalduko xedapenen emaitzazko hirigintza proposamenak Plan honen berezko proposametzat joko dira ondorio guztietarako, eta Planaren edukiari txertatuko zaizkio.

Testuinguru horretan, proposamen horiek ez dira Plan Orokor horren aldaketatzat joko, ezta lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurretan eragina dutenak ere. Horien ingurumen ebaluazioa Plan honen esparruan egin dela ulertuko da ondorio guztietarako.

HIRUGARREN KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUN FISIKOA ETA HIRIGINTZA ALORREKOA ZEHAZTEKO ERREGIMEN OROKORRA

30. artikulua. *Eraikigarritasuna sistematizatzeko eta arautzeko erregimen orokorra.*

1. Irizpide orokorrak.

A. Indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritakoaren araber, hiri plangintzak sestra gainean eta sestrapean aurreikusiten duen eta eraikita edo eraiki gabe dagoen irabaziko eta ez irabaziko sabai azalera osoa da eraikigarritasun fisikoa.

B. Legeria horretan ezarritakoa kontuan harturik, hirigintza eraikigarritasuntzat hartzen da hiri plangintzak aurreikusitako irabaziko eraikigarritasun fisikoa, gaur egun dauden zuzkidura publikoei eta finkatutako zein berriei loturik dagoena kanpoan utzita.

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

D. Eraikigarritasun fisikoaren zuzeneko arautzea, sestra gainean eta, hala badagokio, sestrapean aurreikusitakoari dagokio.

E. Zeharkako arautzea, berriz, honako suposizio hauetan aurreikusitako eraikigarritasun fisikoa zehazteko soilik onartuko da:

* Hiri lurzoru gisa sailkatutako zonen eta lursailen sestra gainean eta sestrapean.

* Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako esparruen eta lursailen sestrapean.

Edonola ere, eraikigarritasuna arautzeko formula hori erabilizteak aukera eman beharko du hirigintza antolamendua garatzeko eta/edo gauzatzeko prozesuaren barruan dagokion fasean esleitutako eraikigarritasuna egoki kuantifikatzeko.

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

G. Zona edo lursail bati esleitutako eraikigarritasuna homogeneotasunik gabeko zehaztaperen multzo batek definitzen duen –guztizko eraikigarritasuna, eraikigarritasun indizea eta eraikuntzaren forma arautzen duten zehaztaperenak–, zehaztaperen horiek guztiak elkarri gainjarrita aplikatzearen emaitza izango da baimendutako aprobetxamendu maximoa, eta zehaztaperenik murriztaileek mugatuko dute.

10. Otras cuestiones.

Las propuestas urbanísticas resultantes de las previsiones expuestas en los apartados anteriores en materia de delimitación tanto de los ámbitos objeto de planeamiento a promover en desarrollo de este Plan General como de las zonas globales serán consideradas, a todos los efectos, como propias del presente Plan e incorporadas a su contenido.

En ese contexto, dichas propuestas no serán consideradas como modificaciones de este Plan General, ni siquiera las que afecten a terrenos clasificados como suelo no urbanizable, y la evaluación ambiental de las mismas se entenderá efectuada a todos los efectos en el marco del presente Plan.

CAPÍTULO TERCERO. RÉGIMEN GENERAL DE DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD FÍSICA Y URBANÍSTICA

Artículo 30. *Régimen general de sistematización y regulación de la edificabilidad.*

1. Criterios generales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Dena den, zehaztaper horietako edozeinek izaera arauemai-
lea badu eta gainerakoak orientagarriak badira, hura aplikatze-
aren ondorio denari jarraituko zaio.

H. Nolanahi ere, sistema orokorreko sarean edo tokiko sis-
temetako sarean barne hartzen diren zuzkidura erabilera publi-
koetarako zona globalen eta lursail xehatuaren eraikigarritasun fi-
sikoaren arautzen duten zehaztapenek, oro har eta ondorio guztie-
tarako, antolamendu xehatuaren xedapen erregulatuaren be-
rezko izaera izango dute, eta ez egitura antolamenduaren xeda-
pen erregulatuarena.

I. Zuzkidura publikoetarako lur eremuen eta espazioen
sestrapean, orokorrean, baimentzen den eraikigarritasun fi-
sikoaren artikulua honen hurrengo 3. atalean ezartzen diren irizpide-
en emaitzakoa da. Haren komenigarritasuna eta egokitasuna
justifikatu ostean, irizpide horien emaitzak eraikigarritasuna
berriro doitu ahal izango da gorantz, dagokion plangintza xeha-
tua formulatzean.

2. Hirigintza eraikigarritasuna.

A. Hirigintza eraikigarritasuntzat hartuko da hiri lurzoruan
zein lurzoru urbanizagarrian mugatutako lursail hauei esleitzen
zaien, sestrapean zein sestra gainean: «a» -bizitegi erabilera-,
«b» -jarduera ekonomikoaren erabilera-, «g» -titulartasun pribatu-
tuko ekipamendu komunitarioa- eta «h» -zerbitzu azpiegitura
pribatuaren modalitatean besterik ez-.

B. Aitzitik, hirigintza eraikigarritasun gabekotzat eta, horren
bestez, irabazizko aprobetxamendurik gabekotzat jotzen dira zuz-
kidura erabilera publikoetarako diren lursailen eta espazioetan
aurreikusten diren eraikuntzak. Edonola ere, lursail eta espazio
horiek honako azpizona hau gisa kalifikatutakoak izango dira: «e»
-komunikazio sistemak-, «f» -espazio libreak-, «g» -titulartasun
publikoko eta/edo pareko titulartasuneko ekipamendu komuni-
tarioak-, eta «h» -zerbitzu publikoko azpiegiturak-.

Halakotzat hartuko da, halaber, aurreko «A» idatz zatian ai-
patu diren irabazizko lursailen aurreikusitako eraikigarritasuna,
dagokion plangintzaren berriazko zehaztapenaren ondorioz
zuzkidura erabilera publikora zuzentzen dena.

C. Era berean, hirigintza eraikigarritasuntzat joko da aurre-
ko B idatz zatian aipatutako azpizonetako zorupearen sestrapean
zein sestra gainean baimendutako titulartasun pribatuko
eta/edo pareko titulartasuneko erabilerekin eta/edo eraikun-
tzekin lotzen dena, indarrean dauden hiri plangintza eta lege-
rian ezarritako irizpideen arabera.

D. Eraikigarritasun minimoaren eta maximoaren arloan in-
darrean dagoen legerian ezarritako baldintzak bete behar dituz-
ten hiri lurzoru finkatu gabe gisa eta lurzoru urbanizagarri gisa
saillkatutako esparruetan, askotariko irabazizko zona globalak
bereizten badira (bizitegiak, jarduera ekonomikoetarakoak,
ekipamendukoak,.) eta antolamendu xehatua zehazteko espa-
rru bateratua osatzen badute -xede horretarako sustatu beha-
rreko plangintza zehazteko barne-, zona horietako bakoitza be-
reizita hartuko da aintzat legezko baldintza horiek betetzearen
ondorioetarako.

3. Sestrapeko eraikigarritasuna.

A. Irizpide orokorrak:

* Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian aplikatzekoa:

Sestrapean baimentzen den eraikigarritasuna, oro har, ho-
nako irizpide hauekin lotuko da:

- «a.10 Hirigune historikoko bizitegi lursaila», «a.2 Zabalgune-
ko bizitegi lursaila» eta «a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi lursaila»
tipologiako bizitegi lursailen baimentzen den eraikigarritasuna:
sestrapeko lau solairuren baliokidea.

- «a.40 Garapen txikiko bizitegi lursaila» tipologiako bizitegi
lursailen baimentzen den eraikigarritasuna: lursailen sestra

En todo caso, siempre que cualquiera de esas determinacio-
nes 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. Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad fí-
sica de las zonas globales y de las parcelas pormenorizadas
destinadas a usos dotacionales públicos integrados bien en la
red de sistemas generales bien en la de sistemas locales tie-
nen, con carácter general y a todos los efectos, la naturaleza
propia de las previsiones reguladoras de la ordenación porme-
norizada y no de la ordenación estructural.

I. La edificabilidad física autorizada con carácter general
bajo la rasante de los terrenos y espacios destinados a dotacio-
nes públicas es la resultante de los criterios establecidos en el
siguiente apartado 3 de este mismo artículo. Previa justificación
de su conveniencia e idoneidad, la edificabilidad resultante de
esos criterios podrá ser reajustada al alza mediante la formula-
ción del correspondiente planeamiento pormenorizado.

2. Edificabilidad urbanística.

A. Se considerará como edificabilidad urbanística la asig-
nada, tanto sobre como bajo rasante, a las parcelas «a» -uso re-
sidencial-, «b» -uso de actividades económicas-, «g» -equipa-
miento comunitario de titularidad privada- y «h» -exclusivamen-
te en la modalidad de infraestructuras de servicio privadas-,
delimitadas tanto en suelo urbano como urbanizable.

B. Por el contrario, se considerarán carentes de edificabi-
lidad urbanística y, por lo tanto, de carácter lucrativo, las cons-
trucciones previstas en las parcelas y espacios destinados a
usos dotacionales públicos calificados como subzonas «e» -sis-
temas de comunicaciones-, «f» -espacios libres-, «g» -equipa-
miento comunitario de titularidad pública y/o asimilable a la
misma- y «h» -en la modalidad de infraestructuras de servicio
públicas-.

Tendrá asimismo esa consideración la edificabilidad previsa-
ta en las parcelas de carácter lucrativo mencionadas en el an-
terior apartado «A», que, por determinación expresa del planea-
miento correspondiente, se destine a uso dotacional público.

C. También será considerada como tal edificabilidad urba-
nística la vinculada a usos y/o edificaciones de titularidad priva-
da y/o asimilable a la misma autorizados, en su caso y de con-
formidad con los criterios establecidos en la legislación y el pla-
neamiento urbanístico vigentes, tanto sobre como bajo la rasan-
te de las subzonas mencionadas en el anterior apartado B.

D. En los ámbitos clasificados como suelo urbano no con-
solidado y suelo urbanizable, sujetos al cumplimiento de los re-
quisitos establecidos en la legislación vigente en materia de edi-
ficabilidad mínima y máxima, en los que se diferencien zonas
globales lucrativas de tipología diversa (residenciales, activida-
des económicas, equipamientos, etc.), y conformen un ámbito
unitario a los efectos de la determinación de su ordenación por-
menorizada, incluida la formulación del correspondiente planea-
miento a promover con ese fin, cada una de esas zonas será ob-
jeto de consideración diferenciada a los efectos del cumplimen-
to de dichos requisitos legales.

3. La edificabilidad bajo rasante.

A. Criterios generales:

* De aplicación en los suelos urbano y urbanizable:

La edificabilidad autorizada bajo rasante será, con carácter
general, la asociada a los siguientes criterios:

- Edificabilidad autorizada en parcelas residenciales de ti-
pologías «a.10 Residencial de casco antiguo», «a.2 Residencial
de ensanche» y «a.30 Residencial de edificación abierta»: equi-
valente a cuatro plantas bajo rasante.

- Edificabilidad autorizada en parcelas residenciales de ti-
pología «a.40 Residencial de bajo desarrollo»: equivalente al

gainean baimentzen denaren % 100aren baliokidea, berau gauzatzeko sestrarean egokiak diren eraikuntza solairuen kopuruzan kokatuta.

– «b.10 Industria erabilera» eta «b.20 Hirugarren sektoreko erabilera» tipologiako lursailetan baimentzen den eraikigarritasuna: sestrareko lau solairuren baliokidea.

– Titulartasun pribatuko «g.00 Ekipamendu komunitario» tipologiako lursailetan baimentzen den eraikigarritasuna: sestrareko lau solairuren baliokidea.

– Beste kalifikazio tipologia batzuetara atxikitako espazioetan baimentzen den eraikigarritasuna (titulartasun publikoko «g.00» lursailak; espazio libreak; sestra gainean eraikigarritasunik ez duten beste mota bateko espazioak eta titulartasun publikoko edo pribatuko espazioak, eta abar): sestrareko lau solairuren baliokidea.

* Lurzoru urbanizaezinean aplikatzekoa:

Sestrarean baimentzen den eraikigarritasuna sestra gainean baimentzen denaren % 100aren baliokidea izango da, gehienez, betiere etxebizitza osagarriaren erabilera soilik zuzenduko dena. Horretarako etxebizitza horrekin lotzen den eraikigarritasuna besterik ez da hartuko erreferentziatzat.

Sestrarean eraikigarritasun ehuneko bera baimendu ahal izango da gehienez ere. Beste erabilera batzuetarako hirigintza eraikigarritasuna hartuko da erreferentzia gisa, plangintza berezia formulatzearen testuinguruan horren beharra eta egokitasuna justifikatu ostean.

B. Sestrareko eraikigarritasunaren xedea:

Aurreko A atalean azaldutako parametroen sestrareko eraikigarritasuna honako erabilera hauetara zuzenduko da:

a) Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian:

* Lehentasunez, erabilera osagarrietara (aparkalekua, trastelekua).

* Modu osagarrian, bizitegi erabilerarekin bateragarriak diren erabilera nagusietara (hirugarren sektorekoak, ekipamenduak, ...), honako kasu eta baldintza hauetan:

– Eraikuntza bereko goiko solairuetan baimendutako izaera bereko beste erabilera batzuen zabalpen moduan edo osagarri, dokumentu honetan bertan ezarritako irizpideen arabera (60.1.A.a., 62., eta beste artikuluko batzuk).

– Salbuespenez, erabilera autonomo eta bereizi gisa, hiri plangintzak bertan finkatutako antolamendu xehatuaren testuinguruan (eta hala badagokio egitura antolamenduaren testuinguruan), dokumentu honetan bertan ezarritakoaren arabera (60.1.A.b., 62., eta beste artikuluko batzuk).

Testuinguru horretan, finkatu egiten da erabilera nagusi horietarako sestrareko eraikigarritasuna, Plan Orokorra indarrean jarri aurretik zegoena eta bere garaian indarrean zegoen plangintzaren arabera ezarritakoa, dagokion udal lizentzia lortu ostean.

Halaber, Plan Orokor honen Arau Partikularretan erabilera nagusietarako aurreikusten den eraikigarritasuna sestrareko solairuetan ezarri ahal izango da, nahiz eta Arau horietan sestra gaineko eraikigarritasun gisa soilik identifikatzen den eraikigarritasun hori. Edonola ere, baldintza horietan ezarriko bada, aurretik dagokion plangintzan (Plan Orokor honetan bertan; plangintza xehatuaren; xehetasun azterlanean) espresuki justifikatu beharko da erabilera horiek ezartzeko finkatutako baldintzak betetzen direla (biziegokitasuna, irisgarritasuna, eta abar).

100 % de la autorizada sobre rasante en la parcela, emplazada en el número de plantas de edificación bajo rasante que para su materialización resulten adecuadas.

– Edificabilidad autorizada en parcelas de tipologías «b.10 Uso industrial» y «b.20 Uso terciario»: equivalente a cuatro plantas bajo rasante.

– Edificabilidad autorizada en parcelas de tipología «g.00 Equipamiento comunitario» de titularidad privada: edificabilidad equivalente a cuatro plantas bajo rasante.

– Edificabilidad autorizada en espacios adscritos a otras tipologías de calificación (parcelas «g.00» de titularidad pública; espacios libres; otro tipo de parcelas y espacios de titularidad pública o privada carentes de edificabilidad sobre rasante etc.): equivalente a cuatro plantas bajo rasante.

* De aplicación en el suelo no urbanizable:

La edificabilidad autorizada bajo rasante será la equivalente, como máximo, al 100 % de la autorizada sobre rasante con destino a, exclusivamente, uso de vivienda auxiliar, tomando como referencia a este respecto, exclusivamente, la edificabilidad residencial vinculada a dicha vivienda.

Será posible la autorización de, como máximo, ese mismo porcentaje de edificabilidad bajo rasante tomando como referencia la edificabilidad urbanística destinada a otros usos, previa justificación de su necesidad e idoneidad en el contexto de la formulación del correspondiente planeamiento especial.

B. Destino de la edificabilidad bajo rasante:

La edificabilidad bajo rasante resultante de los parámetros expuestos en el anterior apartado A se destinará:

a) En los suelos urbano y urbanizable:

* Preferentemente, a usos auxiliares (aparcamiento, trastero...).

* Complementariamente, a usos principales compatibles con el residencial (terciarios, equipamentales...), en los supuestos y condiciones siguientes:

– A modo de ampliación o complementación de otros usos de esa misma naturaleza autorizados en las plantas superiores de la misma edificación, de conformidad con los criterios establecidos en este mismo documento (artículos «60.1.A.a», 62, etc.).

– Excepcionalmente, como uso autónomo y diferenciado en los supuestos expresamente previstos en el planeamiento urbanístico en el contexto de la ordenación pormenorizada (y en su caso estructural) determinada en el mismo, de conformidad con lo establecido en este mismo documento (artículos «60.1.A.b», 62, etc.).

En ese contexto, se consolida la edificabilidad bajo rasante destinada a los citados usos principales, existente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, y emplazada de conformidad con el planeamiento vigente en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

A su vez, la edificabilidad prevista en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General con destino a usos principales podrá implantarse en plantas bajo rasante, aun cuando la misma esté identificada en dichas Normas exclusivamente como edificabilidad sobre rasante. En todo caso, su implantación en esas condiciones deberá entenderse asociada a la previa y expresa justificación en el correspondiente planeamiento (bien este mismo Plan General, bien el planeamiento pormenorizado consolidado y/o promovido en su desarrollo, sin que a este respecto los estudios de detalle sean instrumentos adecuados) del cumplimiento del conjunto de las condiciones establecidas para la implantación de los consiguientes usos (habitabilidad, accesibilidad, etc.).

Alde horretatik, planeamendu horrek zehatz-mehatz identifikatu behar ditu sestraz beheko solairuetako zer parte erabiltzen den edo erabiltzen diren erabilera nagusietarako.

Edonola ere, erabilera nagusietara edo osagarrietarako bada ere, sestrapean baimentzen den guztizko eraikigarritasuna aurreko A atalean azaldutako irizpide orokorren emaitzakoa da.

b) Lurzoru urbanizaezinean, kasuak kasu, sestrapeko eraikigarritasuna lotzen den erabilera nagusien erabilera osagarrietara.

C. Irizpide osagarriak:

a) Aurreko A idatz zatian azaldutako irizpide orokorrak gorantz edo beherantz osatu ahal izango dira dagozkien hirigintza esparruetako Arau Partikularretan ezarritako moduan, zehaztapen horren berezko maila arauemailearekin (egiturazkoa eta/edo xehatua, hirigintza eraikigarritasun gisa jotzeko berezko baldintzak betetzen badira; xehatua eraikigarritasun horren berezko izaerarik ez badu).

b) Adierazitako irizpide orokorrak beherantz berregokitu ahal izango dira, Plan Orokorraren garapenean edozein motatako lurzorutan sustatutako edo sustatu beharreko plangintza xehatua formulatzearen eta onartzearen testuinguruan.

c) Aurreko A atalean azaldutako «a.40 Garapen txikiko bizitegi lursaila» tipologiako lursailen sestrapeko eraikigarritasuna arautzeko irizpideak gorantz edo beherantz berregokitu ahal izango dira, plangintza xehatua formulatzearen testuinguruan, betiere eraikuntzako arrazoiak, arrazoi geoteknikoak, lursailaren konfigurazioko arrazoiak edo antzeko arrazoiak kontuan izanik, eta behar bezala justifikatuta.

d) Plan Orokorrean ezarritako zuzkidura publikoko espazioetan sestrapeko eraikigarritasuna arautzeko irizpideak beherantz edo gorantz berregokitu ahal izango dira dagozkien plangintza xehatuaren testuinguruan.

e) Oro har, eta hirigintza esparruen Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatua ezar daitezkeen zehaztapen murriztailegoen kalterik gabe, sestrapeko solairuekin lotzen den eraikigarritasuna zehazteko garaian, antolamendu xehatuaren emaitzak lursail garbian eraiki daitezkeen oin planoaren osotasuna hartuko da erreferentzia gisa, betiere eraikuntzaren atzerapena arautzen duten xedapenak eta aplikatzekoak diren beste xedapen batzuk betetzearen salbuespenarekin.

f) Aurreko A idatz zatian ezarritakoaren arabera, sestrapeko solairu horiek eta horiekin lotzen den eraikigarritasuna zehazteko eta konputatzeko ondorioetarako, erabilera nagusietara zein erabilera osagarrietarako direnak joko dira halakotzat. Hori dela eta, oro har, sestrapeko solairuen kopuru maximoa A idatz zati horretan azaldutako xedapenekin lotuta dago eta/edo xedapen horien emaitzakoa da, honako C idatz zati honetan azaldutako irizpideen arabera berregokitzearen kalterik gabe.

g) Eraikuntza katalogatuen kasuan, aurreko xedapenak berregokitu egingo dira kasuak kasu ezarritako babes helburuak lortzen direla eta gauzatzen direla bermatzeko beharrezko neurrian eta irismenarekin. Ezarritako babes erregimenak justifikatzen duen heinean, helburu horiek lortzeko sestrapeko eraikigarritasuna murriztea edo ez baimentzea ekarri ahal izango du.

h) Aurreko irizpideak aplikatzearen emaitzak sestrapeko eraikigarritasuna baimendu, gauzatu, eta esleituko bada, eraikigarritasuna gauzatzeko aukera eman beharko dute eraginpean dauden lur eremuen eta ingurunearen baldintzatzaile materialak, geoteknikoak eta abarrek. Baimentzen den eraikigarritasuna baldintzatzaile horien testuinguruan benetan gauzatu daitekeena izango da.

En ese contexto, el indicado planeamiento ha de identificar con precisión la parte o partes de las plantas bajo rasante destinadas a los correspondientes usos principales.

En cualquier caso, con independencia de su destino a usos principales o auxiliares, la edificabilidad total autorizada bajo rasante es la resultante de los criterios generales expuestos en el anterior apartado A.

b) En el suelo no urbanizable, a usos auxiliares de los principales a los que, en cada caso, se asocie la edificabilidad bajo rasante. (Relacionado con apartado 2.A).

C. Criterios complementarios:

a) Los criterios generales expuestos en el anterior apartado A se entenderán complementados, bien al alza, bien a la baja, en los términos establecidos en las Normas Particulares de los correspondientes ámbitos urbanísticos, con el rango normativo propio de dicha determinación (carácter estructural y/o pormenorizado en el supuesto de reunir las condiciones propias para su consideración como edificabilidad urbanística; carácter pormenorizado en el supuesto de no tener la naturaleza propia de esa edificabilidad).

b) Los citados criterios generales podrán ser reajustados a la baja en el contexto de la formulación y aprobación del planeamiento pormenorizado promovido o a promover en desarrollo del Plan General en cualquier clase de suelo.

c) Los criterios reguladores de la edificabilidad bajo rasante de las parcelas de tipología «a.40 Residencial de bajo desarrollo» expuestos en el anterior apartado A podrán ser reajustados al alza o a la baja en el contexto de la formulación del correspondiente planeamiento pormenorizado, en atención a razones constructivas, geotécnicas, de configuración de la parcela u otras asimilables a las anteriores, debidamente justificadas.

d) Los criterios reguladores de la edificabilidad bajo rasante en espacios de carácter dotacional público establecidos en el Plan General podrán ser reajustados bien al alza bien a la baja en el contexto del correspondiente planeamiento pormenorizado.

e) Con carácter general y sin perjuicio de determinaciones más restrictivas que pudieran establecerse en las Normas Particulares de los ámbitos urbanísticos y/o en el planeamiento pormenorizado, a los efectos de la determinación de la edificabilidad asociada a las mencionadas plantas bajo rasante se tomará como referencia la totalidad de la planta construable en el conjunto de la parcela neta resultante de la ordenación pormenorizada, con la salvedad referida al cumplimiento de, en su caso, las previsiones reguladoras del retiro de la edificación, así como de cualesquiera otras que sean de aplicación.

f) De conformidad con lo establecido en el anterior apartado A, a los efectos de la determinación y del cómputo de las citadas plantas bajo rasante y de la edificabilidad asociada a las mismas, se han de considerar como tales tanto las destinadas a usos principales como a usos auxiliares. En consonancia con ello, con carácter general, el número máximo de plantas bajo rasante es el vinculado y/o resultante de las previsiones expuestas en ese apartado A, sin perjuicio de su reajuste de conformidad con los criterios expuestos en este apartado C.

g) Tratándose de edificaciones catalogadas, las previsiones anteriores se entenderán reajustadas en la medida y con el alcance necesarios para garantizar la consecución y materialización de los objetivos de protección establecidos en cada caso. En la medida en que el régimen de protección establecido lo justifique, la consecución de esos objetivos podrá conllevar la reducción o incluso la no autorización de la edificabilidad bajo rasante.

h) La autorización, ejecución, adjudicación, etc. de la edificabilidad bajo rasante resultante de la aplicación de los criterios anteriores se entenderá supeditada a que los condicionantes materiales, geotécnicos, etc. de los terrenos afectados y de su entorno posibiliten su materialización, entendiéndose circunscrita la edificabilidad autorizada a la que realmente y en el contexto de esos condicionantes sea materializable.

Horrenbestez, sestrapiro hirigintza eraikigarritasuna, behin betikoa eta arauemailea ondorio guztietarako (berau zehaztea eta gauzatzea; eraginpean dauden lur eremuen jabeen artean banatzea; lur eremu horien ondare balioa zehaztea, baita horiei lotzen zaizkien hirigintza eskubideak, jabeei dagozkienak; etab.), honako alderdi hauek aurretik eta zorrotzasunez ebaluatzearen emaitzakoa izango da:

a. Dagokion sestrapiro eraikuntzaren bideragarritasun teknikoa, hedadura eta irismen osoan kontuan hartua, dagozkie azterketa geotekniko zorrotzak egitea ere barne dela.

b. Nahiz eraikuntza edo lursail bakoitzean banan-banan nahiz lursail eta eraikuntzen multzo baterako orokorrean ezarritako eraikuntza horretarako sarbideak gauzatzeko bideragarritasuna.

c. Eraikuntzen, edo horien zatien, katalogazioarekin eta horiek babestearekin lotzen diren baldintzak.

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, behar bezala justifikatutako kasuetan izan ezik, lursailak berriz zatitzeko proiektua formulatu baino lehen dagokion urbanizazio proiektua egin behar da edo xede horretarako beharrezkotzat jotzen den berariazko azterlana egin behar da, eta proiektu edo azterlan horrek adierazitako erabakiak hartzeko beharrezkoa den azterketa geotekniko zorrotza hartuko du bere baitan.

Horretarako egindako azterketek aipatutako eraikigarritasun maximoa gauzatzeko ezinezkoa dela adierazten badute, azterketa horien ondorioz finkatuko da eraginpeko esparruaren edo lursailaren sestrapiro hirigintza eraikigarritasuna.

i) Ondoren adierazten den salbuespenarekin, aurreko irizpide orokorrak eta osagarriak aplikatzekoak izango dira udalerriko hiri lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrietan, 1995eko Plan Orokorraren esparruan aurreikusten diren eta orain finkatzen diren hirigintza garapenen eraginpean daudenak barne, horien gauzatzeko maila edozein izanik ere.

Horrenbestez, irizpide horiek aplikatzekoak izango dira, besteak beste, 1995eko Plan Orokorraren garapenean hiri lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrietan sustatutako eta onartutako plangintza bereziaren eta partzialaren mende dauden esparruetan, baita plangintza hura honakoak finkatu zituen beste horietan ere.

Aurreikuspen horiek zuzenean aplikatuko dira kasu horietan, eta horretarako ez da beharrezkoa izango plangintza berezia eta partziala zati batean aldatzea.

Bestalde, salbuespen hori honako hirigintza garapen hauekin lotuta dago: irizpide orokor eta osagarri horiek aplikatzeak garapen horietan sustatutako eta onartutako onurak eta kargak berdinbanatzeko proiektuak aldatzea ekarriko duten hirigintza garapenekin. Kasu horietan, eraginpean dauden eskubideen jabe eta titular guztiek, aho batez, proiektu horien aldatetarekiko adostasuna aditzera ematen dutenean soilik izango dira aplikatzekoak irizpide horiek. Aho batez ados ez badaude, aurreko plangintzan ezarritako hirigintza erregimena finkatuko da, irizpide orokor eta osagarri horiek aplikatzekoak izan gabe.

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

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

b. La viabilidad de la ejecución de los accesos 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.

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

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

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

Siempre que los estudios realizados con ese fin indiquen que no es posible la ejecución de la citada edificabilidad máxima, la edificabilidad urbanística bajo rasante del ámbito o parcela afectado se entenderá fijada en la cuantía posible conforme a aquéllos.

i) Con la salvedad que se expone a continuación, los criterios generales y complementarios anteriores serán de aplicación en el conjunto de los suelos urbanos y urbanizables del municipio, incluidos los afectados por desarrollos urbanísticos previstos en el marco del Plan General de 1995 y que ahora se consolidan, con independencia del grado de ejecución de los mismos.

En consonancia con ello, esos criterios serán de aplicación, entre otros, tanto en los ámbitos objeto del planeamiento especial y parcial promovido y aprobado en suelos urbanos y urbanizables en desarrollo del citado Plan General de 1995, como en aquellos otros en los que aquel planeamiento fue consolidado por éste.

Dichas previsiones serán de aplicación directa en esos supuestos, sin que para ello resulte necesaria la modificación formal del mencionado planeamiento especial y parcial.

Por su parte, la indicada salvedad está asociada a los desarrollos urbanísticos en los que la aplicación de esos criterios generales y complementarios requiera la modificación de los proyectos de equidistribución de beneficios y cargas promovidos y aprobados en los mismos. En esos supuestos, dichos criterios tan sólo serán de aplicación en el caso de que la totalidad de los propietarios y titulares de derechos afectados manifiesten, por unanimidad, su conformidad con la modificación de los citados proyectos. De no existir dicha unanimidad, se entenderá consolidado el régimen urbanístico establecido en el planeamiento anterior, sin que los referidos criterios generales y complementarios sean de aplicación.

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 $-m^2(s)-$, hurrengo «B» idatz zatian azaldutako jarraibideen arabera.

Halakotzat hartuko da espazio eraiki eta estaliek eraikuntzako pisuetako edo solairuetako espazio eraiki eta estalietan dituzten oinplanoko azalaren batura, hormak eta eraikuntzaren elementu trinkoak barne. Izatez, dokumentu honetako hurrengo artikuluan bertan horri dagokionez ezarritako irizpideen arabera zenbatuko dira azalera horiek.

* Zeharka araututa honako hauen bitartez:

- Eraikuntzaren forma arautzea.
- Egun dagoen eraikuntza finkatzea.
- HEOBPBn sartzen diren eraikuntzen katalogazio erregimenaren xedapen erregulatuak.

– Horri dagokionez behar bezain zehatz eta egoki irizten zaien beste parametro batzuk.(1)

Eraikin katalogatuek okupatutako lursailak direnean, egiturazko hirigintza erregimenarekin zein horien hirigintza erregimen xehatuarekin lotzen den eraikigarritasun fisikoa katalogazio erregimenaren baldintza erregulatuaren emaitzako izango da ondorio guztietarako –ez da inola ere dagokien zona globalaren eraikuntzaren erregimen orokorrari dagokiona izango–.

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

Eraikigarritasun hori termino absolutuetan arautu ahal izango da, eta baimentzen den guztizko sabai azalera eraikigarriaren definizioaren bitartez arautuko da, edo, hautabidez, dagokion esparruaren azalera kontuan izanik. Azken suposizio horretan, esparru horri esleitutako eraikigarritasun indizea adieraziko da, esparruaren azalera metro koadro bakoitzeko sabai azalera metro koadrotan neurtuta $-m^2(s)/m^2-$.

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.(2)

Ildo horretan, aparkaleku robotizatuak ezartzeko lokalak edo espazioak gaitzeko suposizioetan, zehazki, gainjarritako bi aparkaleku mailak edo «apalategik» sotoko solairu baten balioidea den altuera libre behar dutela ulertuko da.

C. Hiri plangintzak baimendutako eraikigarritasuna zeharka arautzen duenean, eraikigarritasuna zuzenean eta izendatuki neurtu eta zehaztuko da haren xedapenak gauzatzeko ondorengo faseetan, eta bereziki, dagozkion eraikuntza proiektuetan.

5. Eraikigarritasuna arautzen duten xedapenen maila eta izazera juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A. Plan Orokor honetan mugatutako zona globaletako hirigintza eraikigarritasun orokorraren xedapen erregulatuak egiturazko antolamenduaren maila bera izango dute.

B. Plan Orokor honen emaitzako edo plangintza xehatuaren emaitzako lursail edo (azpi)zona xehatuaren hirigintza eraiki-

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 $-m^2(t)-$, 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 de los diferentes pisos o plantas de la edificación, incluidos los muros y elementos macizos de la construcción. Se procederá a su cómputo de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el siguiente artículo de este mismo Documento.

* Mediante su regulación indirecta a través de:

- La regulación de la forma de la edificación.
- La consolidación de la edificación existente.
- Las previsiones reguladoras del régimen de catalogación de las edificaciones incluidas en el Catálogo de este Plan General y en el PEPUC.

– Otros parámetros que se estimen adecuados y suficientemente precisos a ese respecto.(1)

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

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

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

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.(2)

A ese respecto, en los supuestos de, en concreto, habilitación de locales o espacios destinados a la implantación de aparcamientos robotizados, se entenderá que dos niveles o «estanterías» superpuestos 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 y determinación 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 de las zonas globales delimitadas 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

garritasunaren xedapen erregulatuak antolamendu xehatuaren maila bera izango dute.

C. Zuzkidura publikoetarako diren zonetako eta lursailtako, edo horien zatietako, eraikigarritasun fisikoaren xedapen erregulatuak antolamendu xehatuaren maila bera izango dute.

31. artikulua. Eraikigarritasun fisikoa zenbatzeko irizpide orokorrak.

1. Oro har, honako espazio hauek zenbatuko dira eraikuntza baten eraikigarritasun fisiko gisa:

* Sestra gainean zein sestrapean 1,80 m-tik gorako altuera libre duten espazio estaliak eta itxiak –edozein motatako materialarekin-. Altuera hori gaintzen duen zatia zenbatuko da.

– Eraikuntzaren elementu trinkoak.

– Patioak eta $\varphi < 1,50$ m-ko instalazioen hodiak.

– Eskailerek okupatzen duten azalera, horien oinplano inklinatuak edo kurbatuak barne.

– Hegal irekiak (balkoiak, terrazak, eguterak, etab.), 5,00 m²-tik aurrera etxebizitza unitate bakoitzeko, eta karrerapeak (estaltzeko aukera dutenean eta erabilera publikoko zortasunen mende ez daudenean), azaleraren % 50ean zenbatuko dira.

Zehazki, hegal irekiak konputagarriak izango dira adierazitako ehuneko horretan, estalita izan edo ez, eta dauden altuera edozein izanik ere.

Hegal irekitzat hartuko dira oihalezko edo beirazko errezeleak dituztenak, baldin eta ez badute itxitura jarraikia eratzten, horma atalen arteko itxitura elementuekin.

Hurrengo paragrafoan (2.ean) aipatutako salbuespenak salbuespen, elementu eta instalazio batzuek hartuta izan eta alboetako bat edo guztiak irekita dituzten tokien azalaren % 50 ere kontatu egingo da, baldin eta karrerape eginkizuna, lursaillean egiten den jarduerari lotutako produktuen biltegi eginkizuna edo horien parekoren bat egiten duten tokiak badira haiek.

* Ezarritako fatxada linearekiko atzeraemanguneak, lurzuaz eta sabaiaz gain –lau aldeetatik hiru itxita dituztenak eta aurrealdean irekita daudenak– % 50 zenbatuko dira.

* Aurreko baldintzak betetzen badituzte ere, estalkipean kokatzen diren espazioak –berez baimendutako profilean («b» solairua) integratzen den eraikuntzaren solairu berezia osatzen ez dutenak– kasu zehatz batean soilik zenbatuko dute: dokumentu honen 60. artikuluan azaldutako irizpideen arabera erabilera nagusietarako badira (lursailleko erabilera bereizgarrietara eta onargarrietara, erabilera osagarrietara izan ezik), nahiz beheko solairuan aurreikusitakoari lotuta, nahiz autonomo gisa eta haien artean berezita.

Espazio horiek, betiere, artikulua honetan ezarritako irizpideen arabera zenbatuko dira, baldin eta espazio horiek eraikuntza solairu berezia eta baimendutako profilean integratua osatzen badute («b» solairua).

2. Aitzitik, honako espazio eta elementu hauek ez dira adierazitako eraikigarritasunaren zati gisa zenbatuko:

* Igogailuen hutsarteak.

* 1.80 m baino altuera txikiagoa duten espazio estaliak eta itxiak.

* Patioak eta $\varphi > 1.50$ m-ko instalazioen hodiak.

* Hegal irekiak (balkoiak, terrazak, eguterak, etab.), 5,00 m²-ra artekoak etxebizitza unitate bakoitzeko.

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, o partes de las mismas, destinadas a dotaciones públicas tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada.

Artículo 31. Criterios generales de cómputo de la edificabilidad física.

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

* Los espacios cubiertos y cerrados, mediante cualquier tipo de material, situados tanto sobre como bajo rasante, con más de 1,80 m. de altura libre. Computará la parte de los mismos que supere dicha altura.

– Los elementos macizos de la edificación.

– Los patios y los conductos de instalaciones de $\varphi < 1.50$ m.

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

– Los vuelos abiertos (balcones, terrazas, solanas, etc.) así como los porches cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público, computarán en el 50 % de su superficie. En los edificios residenciales, estos vuelos abiertos computarán a partir de la superficie que supere el 10 % de la superficie construida cerrada referida a cada unidad de vivienda.

En concreto, los vuelos abiertos serán computables en el citado porcentaje, con independencia de que dispongan o no de cubrimiento, así como de la altura a la que, en su caso, se encuentre el mismo.

Tendrán la consideración de vuelos abiertos, los que dispongan de cortinas de tela o cristal siempre que no formen un cerramiento continuo con elementos de cierre entre paños.

Sin perjuicio de las salvedades mencionadas en el siguiente apartado 2, computarán igualmente al 50 % de su superficie los espacios cubiertos por elementos e instalaciones y abiertos en todas o alguno de sus frentes laterales que cumplan, bien la función de porche, bien la de espacio de almacén de productos vinculados a la actividad desarrollada en la parcela, bien otras asimilables a las anteriores.

* Los retranqueos respecto de la línea de fachada establecida que tengan, además del suelo y techo, tres de sus cuatro lados cerrados y el frente abierto, computarán al 50 %.

* Aun cuando cumplan las condiciones anteriores, los espacios situados bajocubierta que no conformen una planta de edificación diferenciada como tal e integrada en el perfil autorizado (planta «b»), computarán exclusivamente en el supuesto de que, de conformidad con los criterios expuestos en el siguiente artículo 60 de este documento, se destinen a usos principales (característicos y admisibles en la parcela, exceptuados los auxiliares), tanto vinculados a los previstos en la planta inferior como autónomos y diferenciados en sí mismos.

Esos espacios computarán en todo caso, de conformidad con los criterios establecidos en este artículo, en el supuesto de que dichos espacios conformen una planta de edificación diferenciada como tal e integrada en el perfil autorizado (planta «b»).

2. Por el contrario, no computarán como parte de la citada edificabilidad los espacios y elementos siguientes:

* Los huecos de ascensores.

* Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m. de altura.

* Los patios y conductos de instalaciones de $\varphi > 1.50$ m.

* Los vuelos abiertos (balcones, terrazas, solanas, etc) por cada unidad de vivienda, hasta una superficie equivalente al 10 % de la superficie construida cerrada de la misma.

* Lehendik ere (Hirigintza Arau hauek indarrean jarri aurretik) bazeuden etxebizitzetan, horiek 5,00 m²-ko hegala irekien edo atzeraemanguneen azalera batean sartzeko aukera eman go da, baldin eta arkitektura tratamendu bateratua eta eraikinarren fatxadarako egokia bermatzen bada.

Eraikinetako atikoetan ez dira horien sarrera onartutako, atzeraemangune orokorretan.

* Erabilera publikoko karrerapeak, titulartasun publikokoak zein pribatukoak (kasu horretan erabilera publikoko zortasunaren mende).

* Baimendutako goitegiak.

* Zerbitzuguneetako eta erregaiz hornitzeko unitateetako hornidura harguneen kokagunean instalazio horiek zein horien erabiltzaileak babesteko ezarri behar diren estaldurak, funtzio hori betetzera mugatzen badira soilik.

* Teilatu hegala, erlaitzak edo aurrekoen antzeko beste elementu batzuk, horiek betetzen duten funtzioaren arabera.

* Alde edo albo guztietan irekita dauden elementuekin eta instalazioekin estalitako espazioak, baldin eta ibilgailuak (automobilak, motoak, bizikletak,..) babestera zuzentzen badira edo pareko erabilereara bideratzen badira –ez da halakotzat joko bertan dagoen lursailean edo eraikuntzan garatzen den jardueraren berezko produktuak biltegitratzea–.

Dena den, adierazitako eraikigarritasuna zehazterakoan lursailaren sestra gainean eta sestrapean aurreikusitakoak bereziko dira oro har.

3. «Sestra gaineko aprobetxamendua».

«Eraikuntzako aprobetxamenduaren» araudiak berariaz egiten badio erreferentzia «sestra gaineko aprobetxamenduari», horien barruan zenbatuko dira espazio eta elementu hauek:

– «Goiko solairuetan» eta «estalkipean», oro har konputagarri diren espazio eta elementu guzti-guztiak.

– «Beheko solairuetan», «erdisoetan» eta «sotoetan», aipatutako elementu eta espazio berberak, lurraren «sestraren» gainetik «fatxada» duen solairu horietako zatian.

Hori kalkulatzeko, dagokion «solairuaren» perimetroko zer ehunekotan dagoen 1,20 metrotik gorako «fatxada altuera», ehuneko hori aplikatuko zaio solairuaren guztizko azalerari.

Ondorio horietarako, kalkuluan ez dira kontuan hartuko «mehelinekin» bat datozen «lursaileko» perimetro tarteak, eta «fatxadadun» tartetzat hartuko dira «solairu» horietako kanpoko paramentuak, % 100etik gorako malda duten lubetek estalita badaude.

4. «Sestrapeko aprobetxamenduak»

«Sabai azalerarako» muga espezifikoak ezartzen zaienean, halakotzat zenbatuko dira «aprobetxamendu» guzti-guztiak, oro har konputagarri direnak, ez badituzte betetzen sestra gaineko aprobetxamendutzat hartuak izateko baldintzak.

5. Aurreko ataletan aditzera ematen diren irizpideak Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko udal ordenantzeekin osatu ahal izango dira –dokumentu honen aurreko 5.artikuluaren egiten da horien aipamena–.

* En viviendas existentes (con anterioridad a la entrada en vigor de estas NN.UU.) se permitirá la incorporación a las mismas de una superficie de vuelos abiertos o retranqueos de 5,00 m² siempre que se garantice un tratamiento arquitectónico unitario y adecuado a la composición de la fachada del edificio.

No se admitirá esta incorporación en los retranqueos generales en las plantas ático de los edificios.

* Los porches de uso público, sean de titularidad pública o privada (sujetos en este caso a servidumbre de uso público).

* Los altillos autorizados.

* Las coberturas que deban colocarse en las zonas de ubicación de las bocas de suministro de las estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible para la protección tanto de esas instalaciones como de los usuarios de las mismas, siempre que se limiten a cumplir esa función.

* Los aleros, cornisas u otros elementos de edificación asimilables a los anteriores en atención a la función desempeñada por los mismos.

* Los espacios cubiertos por elementos e instalaciones abiertos en todas sus caras o frentes laterales, siempre que se destinen bien a la protección de vehículos (coches, motos, bicicletas...), bien a otros fines asimilables al anterior, sin que pueda considerarse como tal el de almacenaje de productos propios de la actividad desarrollada en la parcela o edificación existente en la misma.

En todo caso, también con carácter general, en la determinación de la citada edificabilidad se diferenciará la prevista sobre y bajo la rasante de la parcela.

3. «Aprovechamiento sobre rasante».

Cuando la regulación del «aprovechamiento edificatorio» se refiera de forma específica al «aprovechamiento sobre rasante», computarán como parte del mismo las superficies de los espacios y elementos siguientes:

– En las «plantas altas» y «bajocubiertas» la totalidad de los espacios y elementos computables con carácter general.

– En las «plantas bajas», «semisótanos» y «sótanos» los mismos elementos y espacios citados, en la parte de dichas «plantas» que disponga de «fachada» por encima de la «rasante» del terreno.

Esta se calculará aplicando a la superficie total de la «planta» correspondiente el porcentaje de su «perímetro» que tenga una «altura en fachada» mayor de 1,20 m.

A tal efecto, no se considerarán en el cálculo los tramos del perímetro de la «parcela» coincidentes con «medianeras», y, se considerarán como tramos «con fachada», los paramentos exteriores de dichas «plantas» ocultos por terraplenes de pendiente superior al 100 %.

4. «Aprovechamientos bajo rasante».

Cuando se establezca para ellos un límite específico en «superficie de techo» se computarán como tales la totalidad de los «aprovechamientos», computables con carácter general, que no reúnan requisitos para su consideración como «aprovechamientos sobre rasante».

5. Los criterios expuestos en los apartados anteriores podrán ser complementados por las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General, y a las que se hace referencia en el anterior artículo 5 de este documento.

HIRUGARREN TITULUA

KALIFIKAZIO XEHATUA

LEHEN KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUAREN
SISTEMATIZAZIO ETA ERREGULAZIO
MATERIALA ETA FORMALA

LEHEN ATALA. Azpizona xehatuaren erregimen orokorra

32. artikulua. Azpizona xehatuak eta horien sistematizazioa.

1. Hirigintza antolamendu xehatuaren emaitzako lursailetako eta/edo espazioetako bakoitzari deritza azpizona xehatua.

2. Kalifikazio xehatuaren erregimen orokorrak hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako udalerriko lur eremuetan du eragina, eta erabilera xehatuko azpizonen oinarritzko mota hauek bereiziz sistematizatzen da:(1)

- * «a. Bizitegi lursaila».
- * «b. Jarduera ekonomikoetako lursaila».
- * «e. Komunikazio sistema».
- * «f. Espazio libreak».
- * «g. Ekipamendu komunitarioa».
- * «h. Zerbitzu azpiegitura».

3. Erabilera xehatuko azpizona horiek, era berean, jarraian azaltzen diren aldaera edo modalitate tipologikoak dituzte, bakoitza berariazko eraikuntzako eta erabilerako erregimen berezi bati lotua:

- * a. Bizitegi lursaila:
 - «a.1. Hirigune historikoko bizitegi lursaila».
 - «a.10. Hirigune historikoko bizitegi lursaila».
 - «a.2. Zabalguneko bizitegi lursaila».
 - «a.20. Zabalguneko arrunteko bizitegi lursaila».
 - «a.21. Antzinako zabalguneko bizitegi lursaila».
 - «a.22. Zabalguneko berrietako bizitegi lursaila».
 - «a.3. Erainkuntza irekiko bizitegi lursaila».
 - «a.30. Erainkuntza irekiko bizitegi lursaila».
 - «a.4. Garapen txikiko bizitegi lursaila».
 - «a.40. Garapen txikiko bizitegi lursaila».
- * B. Jarduera ekonomikoaren lursaila:
 - «b.10 Industria erabilerako lursaila».
 - «b.20 Hirugarren sektoreko erabilerako lursaila».
- * E. Komunikazio sistema:
 - «e.1. Bide komunikazioen sarea».
 - «e.10. Bide komunikazioen sarea» (konbentzionala).
 - «e.11. Koexistentziako komunikazioen sarea».
 - «e.20. Trenbide komunikazioen sarea».
 - «e.30. Portu espazioa».
 - «e.40. Aparkalekua».
- * f. Espazio libreak:
 - «f.10. Hiriko espazio libreak».
 - «f.20. Hiriko espazio libre komunak».
 - «f.30. Ibai ibilguak».

TÍTULO TERCERO

LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO PRIMERO. SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN
MATERIAL Y FORMAL DE LA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

SECCIÓN PRIMERA. Régimen general de las subzonas pormenorizadas

Artículo 32. Las subzonas pormenorizadas y su sistematización.

1. Se denomina subzona pormenorizada a cada una de las parcelas y/o espacios resultantes de la ordenación urbanística pormenorizada.

2. El régimen general de calificación pormenorizada incide en los terrenos del municipio clasificados como suelo urbano y suelo urbanizable, y se sistematiza mediante la diferenciación de los siguientes tipos básicos de subzonas de uso pormenorizado:(1)

- * «a. Parcela residencial».
- * «b. Parcela de actividades económicas».
- * «e. Sistema de comunicaciones».
- * «f. Espacios libres».
- * «g. Equipamiento comunitario».
- * «h. Infraestructura de servicios».

3. Dichas subzonas de uso pormenorizado contienen, a su vez, las variantes o modalidades tipológicas que se exponen a continuación, cada una de ellas vinculadas a un régimen específico y diferenciado de edificación y uso:

- * a. Parcela residencial:
 - Parcela «a.1 Residencial de casco antiguo».
 - Parcela «a.10 Residencial de casco antiguo».
 - Parcela «a.2 Residencial de ensanche».
 - «a.20 Residencial de ensanche común».
 - «a.21 Residencial de ensanche antiguo».
 - «a.22 Residencial de nuevos ensanches».
 - Parcela «a.3 Residencial de edificación abierta».
 - Parcela «a.30 Residencial de edificación abierta».
 - Parcela «a.4 Residencial de bajo desarrollo».
 - «a.40 Residencial de bajo desarrollo».
- * b. Parcela de actividades económicas:
 - Parcela «b.10 Uso industrial».
 - Parcela «b.20 Uso terciario».
- * e. Sistema de Comunicaciones:
 - «e.1 Red de comunicación viaria».
 - «e.10. Red de comunicación viaria (convencional)».
 - «e.11. Red de comunicación de coexistencia».
 - «e.20. Red de comunicación ferroviaria».
 - «e.30. Espacio portuario».
 - «e.40. Aparcamiento».
- * f. Espacios Libres:
 - «f.10. Espacios libres urbanos».
 - «f.20. Espacios libres urbanos comunes».
 - «f.30. Cauces fluviales».

- * g. Ekipamendu komunitarioa:
- «g.00. Ekipamendu komunitarioa».
- * «h. Zerbitzu azpiegitura»:
- «h.00. Zerbitzu azpiegitura».

Zorroztasunez hartuta, horiek guztiek hirigintza azpizona xehatuen tipologiak osatzen dituzte.

4. Dokumentu honen 33. artikulutik 47. artikulura bitartean, biak barne, azaldutakoa da azpizona xehatuetako eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.

Horien maila eta izaera arauemailea dokumentu honen 50. artikuluan azaldutako irizpideen emaitzazkoa da.

33. artikulua. «a.10 Hirigune historikoko bizitegi lursaila-
ta» eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.

1. Definizioa.

Antzinako bizitegi kokaguneei dagozkien azpizonak edo lursailak. Berezitasuna eta interes historikoa, kulturala eta hirigintza alorrekoa kontuan harturik iraunarazi behar diren eraikuntzek eta, hala badagokio, berezitasun hori ez dutelako ordezkatu daitezkeen beste batzuek okupatzen dituzte. Ordezkatuz gero, eraikuntza berria bizitegi kokagune horien berezko baldintza orokorretara egokitu beharko da.

2. Erainkuntza erregimen orokorra.

2.1. Irizpide orokorrak.

Plan Orokor honen Arau Partikularretan edo plangintza xehatuan planteatutako berregokitzearen eta salbuespenen kalterik gabe, jatorrizko lursail zatiketa eta horien eraikuntza eta espazio morfologiari eutsi nahi zaio. Era berean, katalogatutako eraikuntzako eta urbanizazioko elementuak kontserbatu beharko dira, Katalogoan bertan zein horri dagokion plangintza berezian ezarritako terminoetan.

Honako hauekin osatzen dira irizpide horiek:

- * Aurri egoeran dauden elementuak edo eraikuntzak ordezkatzeko.
- * Katalogatuta ez dauden eraikuntzak ordezkatzeko aukera.
- * Baliorik ez duten elementu erantsiak ordezkatzeko eta/edo kentzeko aukera, nahiz hirigintza esparruko arau partikularrean, nahiz plangintza xehatuan, nahiz HEOPBn, 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 horien elementu edo zatiek lursailak kokatzen direneko zona globalaren funtsezko eta berezko jarraibide tipologikoei erantzun beharko diete.

Aurreko irizpideekin bat etorriz, lursail bakoitzaren berariazko eraikuntza erregimena Plan Orokor honetan (hirigintza esparruko arau partikularrean) zein plangintza xehatuan ezarritakoa izango da.

Sestrapean eraikuntzak eta horietarako sarbideak eraikitze-ari dagokionez, zonaren antolamendu xehatuan eta plangintza-
ren garapenean sustatzen diren Ordenantzetan ezarritakoari jarraituko zaio, betiere Plan honetan horri dagokionez ezarritako

- * g. Equipamiento Comunitario:
- «g.00. Equipamiento comunitario».
- * «h. Infraestructura de Servicios»:
- «h.00. Infraestructura de servicios».

Consideradas en un sentido estricto, todas ellas conforman tipologías de subzonas urbanísticas pormenorizadas.

4. El régimen general de edificación, uso y dominio de las citadas subzonas pormenorizadas es el expuesto, entre otros, en los siguientes artículos 33 a 47, ambos incluidos, de este documento.

Su rango y naturaleza normativos son los resultantes de los criterios expuestos en el siguiente artículo 50 de este documento.

Artículo 33. Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas «a.10 Residencial de casco antiguo».

1. Definición.

Subzonas 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.

2. Régimen general de edificación.

2.1. Criterios generales.

Sin perjuicio de las salvedades y reajustes planteados bien en las Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, se ha de mantener, en sus aspectos fundamentales, la parcelación originaria y su morfología espacial y edificatoria. Asimismo, se han de conservar los elementos de edificación y urbanización catalogados, en los términos establecidos bien en el propio Catálogo bien en el planeamiento especial referido al mismo.

Esos criterios se complementan con, además, los siguientes:

- * La sustitución de los elementos o construcciones en situación de ruina.
- * La posible sustitución de edificaciones no catalogadas.
- * 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, bien en el Catálogo y el PEPPUC.
- * 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 elementos o partes de las mismas deberán responder a las pautas tipológicas fundamentales y propias de la zona global en la que se integran estas parcelas.

El régimen de edificación específico de cada parcela será el establecido, en sintonía con los criterios anteriores, bien en este Plan General (en la Norma Particular del Ámbito Urbanístico), bien en el planeamiento pormenorizado.

En lo referente a la construcción de edificaciones bajo rasante y al acceso a las mismas se estará a lo que, en el contexto de los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan (artículos 59, 60, 63, etc. de este documento), se deter-

irizpide orokorren testuinguruan (dokumentu honen 59., 60., 63., eta beste artikuluetan).

2.2. Eraikigarritasuna.

Lursail horien hirigintza eraikigarritasuna (irabazikoa), bestalde, Plan Orokor honetan edo haren garapenean sustatutako plangintza xehatua ezarritakoa izango da, dagokien antolamendu xehatua zehaztearen testuinguruan, betiere dokumentu honetan bertan ezarritako irizpide orokorrekin bat eginik.(1)

Hirigintza eraikigarritasun hori osatu ahal izango da, hala badagokio, lursailean aurreikusten diren zuzkidura erabilera publikoen eraikigarritasun fisikoarekin (irabazi asmorik gabekoarekin).

2.3. Erainkuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.

Dagokien antolamendu xehatua definituko dira eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak (lerrokadurak, altuera eta solairu kopurua; eraikuntzaren forman eragina duten beste alderdi batzuk –teilatutako hegala, hegala eta atzeraemanguneak, estalkia, patioak, eta abar–).

Baldintza horiek bat datoz gaur egun dagoen eraikuntzaren baldintzekin, betiere gaur egun dituen ezaugarrietan finkatzen bada.

3. Erabilera erregimen orokorra.

Nahiz hirigintza esparruko arau partikularrean nahiz plangintza xehatua ezartzen diren birdoikuntzen kalterik gabe, «a.20. Zabalguneko bizitegi lursailtarako» ezarritako erabilera erregimena izango da aplikatzekoa (34.4 art.).

Nolanahi ere, erregimen hori honako alderdi hauetan baldintzatzen eta/edo berregokitzen da:

* Industria erabilera ezartzea debekatzen da, 1. eta 2. kategoriako erabilera salbuespen bakarrarekin –kasu horiek antolamendu xehatuaren testuinguruan zehazten diren baldintzetan eta suposizioetan baimenduko dira–.

* Lursail horietan 1. kategoriako merkataritza erabilera ezartzea baimentzen da.

Bestalde, 2. kategoriako merkataritza erabilera baimentzeko edo ez baimentzeko ondorioetarako, Plan Orokor honen Arau Partikularretan zein haren garapenean sustatutako plangintza xehatua zehazten dena izango da kontuan.

Debekatuta dago beste kategorietako merkataritza erabilera batzuk ezartzea.

Bestalde, Plan Orokor honen Arau Partikularretan edo Plan Orokorraren garapenean sustatzen den plangintza xehatua beste mota bateko xedapenak ezartzen diren kasuetan izan ezik, finkatu egiten dira Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden aipatutako kategoriak baino kategoria handiagoko merkataritza erabilera, betiere bere garaian indarrean zegoen plangintzaren arabera ezarri baziren, dagokien administrazio baimenak eskuratu ostean –udal lizentziak barne–.

* Aparkaleku erabilera baimentzeko ondorioetarako, berriz, antolamendu xehatuaren testuinguruan ezarritakoari zein plangintzaren garapenean sustatutako udal ordenantzetan ezarritakoari jarraituko zaio.

* Erabilera bereizgarri eta bateragarrien ezarpena Hirigintza Arau hauetan ezarritako baldintza orokorretara egokituko da, eta, bereziki, 11.3 eta 4 artikuluan adierazitakora.

* Etxebizitza babestuak eraikitzen zuzentzen diren tipologia horretako lursailak izanik, bizitegi erabilera bestelako era-

mine en la correspondiente ordenación pormenorizada, así como en las Ordenanzas que se promuevan en desarrollo del planeamiento.

2.2. Edificabilidad.

La edificabilidad urbanística (lucrativa) de estas parcelas será la establecida bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, en el contexto de la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este mismo documento.(1)

Dicha edificabilidad urbanística podrá ser complementada, en su caso, con la edificabilidad física (no lucrativa) vinculada a usos dotacionales públicos previstos en la parcela.

2.3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación.

Las condiciones reguladoras de la forma de la edificación (alineaciones, altura y número de plantas; otros extremos con incidencia en la citada forma edificatoria –aleros, vuelos y retranqueos, cubierta, patios, etc.–), serán las definidas en la correspondiente ordenación pormenorizada.

Esas condiciones se corresponderán con las de la edificación existente siempre que ésta se consolide con sus actuales características.

3. 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.2 Residencial de ensanche» (art. 34.4).

En todo caso, dicho régimen se condiciona y/o reajusta en los siguientes extremos:

* Se prohíbe la implantación de usos industriales, con la sola excepción de los de 1.ª y 2.ª categorías, que serán autorizados en los supuestos y condiciones que se determinen en el contexto de la ordenación pormenorizada.

* Se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.ª categoría.

Por su parte, a los efectos de la autorización o no de usos comerciales de 2.ª categoría se estará a lo que se determine, bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

Se prohíbe la implantación de nuevos usos comerciales de otras categorías.

Complementariamente, salvo en los supuestos en los que bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, se establezcan otro tipo de previsiones, se consolidan los usos comerciales de categoría superior a las citadas, existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que los mismos hubiesen sido implantados de conformidad con el planeamiento vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales.

* A los efectos de la autorización del uso de aparcamiento se estará a lo establecido tanto en el contexto de la citada ordenación pormenorizada como en las Ordenanzas municipales promovidas en desarrollo del planeamiento.

* La implantación de los usos característicos y compatibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas y en particular a lo señalado en el art. 11.3 y 4.

* Tratándose de parcelas de esta tipología, destinadas a la construcción de viviendas protegidas, la autorización de otros

bilera batzuk erabilera horietarako diren solairuetan eta/edo espazioetan baimenduko badira, bateragarriak eta/edo bideragarriak izan beharko dute, betiere etxebizitza horien berezko erregimenaren esparruan.

4. Erregimen juridikoa.

Lursail horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere titular-tasun eta erabilera pribatuko lursail baten berezko izaera edukiko du.

Edonola ere, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ondoren, hiri plangintzak zuzkidura publikoetarako diren eta titulartasun publikoaren erregimenaren mende dauden erabilerak eta lokalak antolatuta ahal izango ditu lursail tipologia horretan. Gainera, horiekin lotzen den eraikigarritasunarekin (fisikoarekin eta irabazi asmorik gabekoarekin) osatuko da.

Horrez gain, hegalarri zein zorupeari dagokionez, lursail horretako berezko kalifikazio erregimenaren erreferentziako esparru espaziala –baita bertan nagusi den erregimen juridiko pribatuaren eta/edo pareko erregimen juridikoaren erreferentziako esparru espaziala– eraikigarritasunarekin lotuko diren hegalarren eta zorupearen zatietara hedatuko da, baita hiri plangintzak sestra gainean eta sestrapean baimentzen dituen izaera juridiko bereko eraikuntzetara ere, lursail bakoitzaren osotasunera zabaldua. Zona globaleko hegalarren eta zorupearen gainerakoak jabari eta erabilera publikoaren berezko izaera izango du ondorio guztietarako.

34. artikulua. «a.2 Zabalguneko bizitegi lursailletako» erakuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.

1. Definizioa.

Lehentasunez bizitegi erabilerarako eraikuntza modulu batek edo gehiagok okupatzen duten edo okupa dezaketen lursaila. Eraikuntza modulu horiek horizontalki eta bertikalki bilduta egongo dira, eta bide sareak definitutako eraikuntza lerrokaduretara egokituko dira, patioa izango duten eraikuntza etxadi itxiak edo zati batean irekiak osatu arte.

Lursail baten barruan bi eraikuntza modulu edo gehiago egoteak albotik taldekatzea ekarriko du, mehelinen artean, eta multzo horrek adierazitako eraikuntza etxadia osatuko du.

2. Modalitate tipologikoak.

Mota horretako lursailen barruan, hirigintza lursailen honako hiru modalitate hauek bereizi dira: A. «a.20. Zabalguneko bizitegi lursaila».

Zabalguneko tipologiako eraikuntzek okupatutako lursailak, 1944ko iraileko Udal Eraikuntza Ordenantzen eta ondorengo aldatuen zehaztapenen arabera garatuak (1962ko Plan Orokorren esparruan sustatutako «R» eremuaren Plan Bereziaren kasuan izan ezik), eta 1995eko Plan Orokorren tipologiaren barruan sartzen direnak –Plan Orokor honetan horien erregimena finkatzen da–.

B. «a.21. Antzinako zabalguneko bizitegi lursaila».

Zabalguneko tipologiako eraikuntzek okupatutako lursailak, 1944ko iraileko Udal Eraikuntza Ordenantzen aurreko Ordenantzen zehaztapenen arabera garatuak edo «R» eremuaren Plan Bereziaren ezarritako horien egokitzapenaren arabera garatuak. Lursail horiek guztiak edo ia guztiak «a.210» tipologiakoak ziren 1995eko Plan Orokorrean, eta une honetan horien erregimena, orokorrean eta salbuespenen kalterik gabe, finkatu egiten da.

Horrez gain, lursail horietan kokatzen diren eraikinetako batzuk Plan Orokor honen Katalogoan sartzen dira, eraikin horien fatxadak edo interes arkitektonikoko edo kulturalako beste ele-

usos diversos del residencial en plantas y/o espacios destinados a los mismos se entenderá en todo caso supeditada a su compatibilidad y/o viabilidad en el marco del régimen propio de esas viviendas.

4. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de titularidad y uso predominantemente privado.

En todo caso, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en esta tipología de parcela usos y locales destinados a dotaciones públicas y sujetos al régimen de titularidad pública, complementados con la correspondiente edificabilidad (física y no lucrativa) vinculada a los mismos.

Complementariamente, en lo referente tanto al vuelo como al subsuelo, el ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de esta parcela, así como de su régimen jurídico predominantemente privado y/o asimilable al mismo, e extenderá, exclusivamente, a aquellas partes de dichos vuelo y subsuelo vinculadas a la edificabilidad y a las construcciones de esa misma naturaleza jurídica autorizadas sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, extendidas a la totalidad de cada parcela. El resto del vuelo y del subsuelo de la zona global tendrá a todos los efectos la condición propia del dominio y uso público.

Artículo 34. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «a.2 Residencial de ensanche».

1. Definición.

Parcela ocupada u ocupable por uno o más módulos de edificación, destinada a, preferentemente, usos residenciales agrupados vertical y horizontalmente sobre uno o más núcleos comunes de acceso vertical, con un fondo y un perfil de edificación sustancialmente uniformes, adaptados a las alineaciones de edificación definidas por la malla viaria hasta conformar manzanas edificatorias con patio, cerradas o parcialmente abiertas.

La existencia dentro de una misma parcela de dos o más módulos de edificación conlleva su agrupación lateral, entre medianeras, conformando el conjunto la indicada manzana edificatoria.

2. Modalidades tipológicas.

Dentro de este tipo de parcela se diferencian las tres modalidades de parcelas urbanísticas siguientes: A. «a.20 Residencial de ensanche común».

Parcelas ocupadas por construcciones que responden a la tipología de ensanche, desarrolladas con arreglo a las determinaciones de las Ordenanzas Municipales de Edificación de septiembre de 1944 y sus posteriores modificaciones (con excepción del Plan Especial del área «R», promovido en el marco del Plan General de 1962), integradas en la tipología «a.200» del Plan General de 1995, y cuyo régimen se consolida en este Plan General.

B. «a.21 Residencial de ensanche antiguo».

Parcelas ocupadas por construcciones que responden a la tipología de ensanche y que fueron desarrolladas con arreglo bien a las determinaciones de las Ordenanzas Municipales de Edificación anteriores a las de septiembre de 1944, bien a la adecuación de las mismas establecida en el Plan Especial del área «R». Todas o casi todas ellas tenían la condición de parcelas de tipología «a.210» en el Plan General de 1995, cuyo régimen, en términos generales y sin perjuicio de salvedades, se consolida en este momento.

Además, algunas de las edificaciones ubicadas en estas parcelas están integradas en el Catálogo de este Plan General con el objetivo de preservar bien las fachadas bien otros ele-

mentu batzuk babestearren. Era berean, beste eraikin batzuk ez dira babes horren helburu.

C. «a.22. Zabalgunek berrietako bizitegi lursaila».

«a.2. Zabalguneko bizitegi lursailarako» ezarritako eraikuntza baldintza orokorrak betetzen dituzten lursailak edo, eraikuntza berrien kasuan, bete behar dituzten lursailak, horietako bakoitzaren antolamendu xedatu bereizian ezarritako irizpideen arabera garatu direnak edo garatu behar direnak –orain finkatu egiten den aurreko hiri plangintzan ezarritakoak zein Plan Orokor honetan edo horren garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan ezarritakoak–.

Antolamendu xehatuaren testuinguruan finkatuko da lursail bakoitza zein modalitate tipologikori atxikiko zaion.

3. Erainkuntza erregimen orokorra.

3.1. Irizpide orokorrak.

* Eraikuntza baimenduaren forma antolamendu xehatuaren testuinguruan finkatutako lursailaren lerrokaduren emaitzazkoa izango da, baita dokumentu honetan zein Plan Orokor honen Arau Partikularretan eta horren garapenean sustatutako plangintza xehatuan ezarritako horren gainerako irizpide arauzaileen (altuera, solairu kopurua, etab.) emaitzazkoa ere.

* Eraikuntzak sestrapeko lursail osoa okupatzea baimentzen da.

Era berean, beheko solairuak eta behegainak okupazio hori bera izan dezakete eraikuntza etxadi itxietan sartzen diren lursailetan.

* Eraikuntzen barruan lursailleko patioak edo patio mankomunatuak antolatzea baimentzen da.

* Beheko solairuetan, behegainetan eta estalkipean goitegiak antolatzea baimentzen da, eraikuntzako udal ordenantzetan ezarritako baldintzetan.

* Oro har, baimendu egiten da lursailaren barruan lau soto solairu eraikitzea, dokumentu honetako 30. artikuluan aditzera emandako baldintzetan. Edonola ere, solairu kopuru hori gorantz nahiz beherantz birdoitu ahal izango da Plan Orokor honen Arau Partikularretan edo horren garapenean sustatutako edo sustatu beharreko plangintzan.

* Eraikin katalogatuek okupatutako lursailak direnean, eraikuntza erregimen orokorra katalogazio erregimenaren baldintza erregulatzaileen emaitzazkoa izango da ondorio guztiatarako –horietan baimentzen den eraikigarritasuna finkatzeko garaian ere bai–.

* Haien baldintzatzaileei erreparatuta, lursail eta eraikuntza batzuetan ezin dira artikulua honetan ezartzen diren eraikuntzaren forma arautzeko baldintza jakin batzuk bete. Lursail eta eraikuntza horietan, beraz, baldintza horiek kasuak kasu egoki irizten den heinean berregokitu beharko dira. Edonola ere, baldintza horiek ordezkatzeko eta/edo egokitzeko irtenbideak finkatzean, eraginpean dauden eraikinen kanpoko ingurutzaille maximoaren –arlu horretan ezarritako irizpide orokorren emaitzazkoaren– baldintza erregulatzaileak mantentzea bermatuko da.

3.2. «a.20. Zabalgunek arrunteko bizitegi lursaila».

A. Lursail aldaerak edo ordenak.

Aurrean duten kalearen edo espazio publikoaren zabalera edo dimentsioari erreparatuta, honako lursail alorreko ordena edo aldaera hauek bereizi dira:

mentos de interés arquitectónico o cultural de los edificios existentes. A su vez, otras edificaciones no son objeto de esa preservación.

C. «a.22 Residencial de nuevos ensanches».

Parcelas que responden o deben responder, en el caso de nueva edificación, a las condiciones generales de edificación establecidas para las parcelas «a.2 Residencial de ensanche», y que se han desarrollado o deben desarrollarse de conformidad con los criterios establecidos en la ordenación pormenorizada particularizada de cada una de ellas, establecida bien en el planeamiento urbanístico anterior y que ahora se consolida, bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo.

La adscripción de cada parcela a las citadas modalidades tipológicas será determinada en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada.

3. Régimen general de edificación.

3.1. Criterios generales.

* La forma de la edificación autorizada es la resultante de, por un lado, las alineaciones de la parcela fijadas en el contexto de la ordenación pormenorizada y, por otro, los restantes criterios reguladores de la misma (altura, número de plantas, etc.) establecidos tanto en este mismo documento como, en su caso, en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General y en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

* Se autoriza la ocupación por la edificación de la totalidad de la parcela bajo rasante.

Asimismo, la planta baja y el entresuelo podrán tener esa misma ocupación en las parcelas integradas en manzanas edificatorias cerradas.

* Se autoriza la disposición de patios de parcela o mancomunados en el interior de las edificaciones.

* Se autoriza la disposición de altillos en la planta baja, entresuelo y bajocubierta, en las condiciones establecidas en las Ordenanzas municipales de edificación.

* Se autoriza, con carácter general, la construcción de cuatro (4) plantas de sótano dentro de la parcela, en las condiciones expuestas en el anterior artículo 30 de este mismo documento. En todo caso, ese número de plantas podrá ser reajustado bien al alza bien a la baja en las correspondientes Normas Particulares de este Plan o en el planeamiento a promovido y/o a promover en su desarrollo.

* Tratándose de parcelas ocupadas por edificaciones catalogadas, se entenderá a todos los efectos que el régimen general de edificación, incluso en lo referente a la determinación de la edificabilidad autorizada en las mismas, es el resultante de las condiciones reguladoras del correspondiente régimen de catalogación.

* Tratándose de parcelas y edificaciones en las que, en atención a sus propios condicionantes, no resulte materialmente posible el cumplimiento de determinados requisitos reguladores de la forma de la edificación establecidos en este artículo, éstos serán reajustados en la medida en que, en cada supuesto, se estime adecuado. En todo caso, las soluciones sustitutorias y/o de adaptación serán determinadas en condiciones que garanticen el mantenimiento de las condiciones reguladoras de la envolvente exterior máxima de la edificación o edificaciones afectadas, resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto.

3.2. Parcelas «a.20 Residencial de ensanche común».

A. Variantes u órdenes de parcelas.

En atención a la anchura o dimensión de la calle o espacio público al que dan frente, se diferencian los siguientes órdenes o variantes de parcelas:

Lehen ordena: > 20,01 m.

Bigarren ordena: < 20,00 m.; > 12,01m.

Hirugarren ordena: < 12,00 m.; > 10,01 m.

Laugarren ordena: < 10,00 m.; > 8,01 m.

Bosgarren ordena: < 8,00 m.

Nolanahi ere, tipologia horretako lursailak ordenatzen dituzten Hirigintza Esparruetako Arau Partikularretako «Eraikuntza eta jabariko baldintzak» grafikoetan islatutako zehaztapenak nagusituko zaizkie zehaztapen orokor horiei. Grafiko horietan lursail bakoitzari zuzenean esleitzen zaio berariazko ordena, eta ordena horrek dagokion kaleko edo etxadiko tartearen eraikuntza ordena orokorrari erantzuten dio.

B. Lursailak zatitzeko baldintzak.

Finkatu egiten da lursailen egungo zatiketa, eta baimendu egiten da horiek zatitzea edo taldekatzea.

Ez dira onartuko fatxadaren 8,00 metro baino gutxiagoko zabalera duten beste lursail batzuk sortuko dituzten banantzeak. Finkatu egiten dira eskakizun hori betetzen ez duten baina Plan hau onartu aurretik dauden lursailak.

C. Eraikuntza lerrokadurak.

Finkatu egiten dira gaur egun dauden eraikuntza lerrokadurak, bai kanpoko fatxadei dagokienez, bai etxadi patioei dagokienez. Aurkakoa izendatuki aditzera ematen denean izan ezik, kanpoko lerrokadura horiek nahitaez bete beharko dira orokorrean.

Nolanahi ere, gaur egun dauden lerrokadurak birdoitzea baimendu egiten da, lursail osoa sestrapean zein beheko solairuan eta behegainean guztiz okupatzeko irizpide orokorra gauzatzeko beharrezkoa den heinean.

D. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

a) Oinarrizko baldintzak.

Hauek dira aurreko «A» idatz zatian aipatutako lursailen aldaeretan baimendutako eraikinen altuera eta solairu kopurua arautzeko baldintzak:

* Aurrean lehen ordenako espazioak dituzten lursailak:

– Solairu kopurua: VII (a)/IV.

– Fatxadako eraikuntza altuera: 22,50 m.

– Eraikuntzaren altuera: 25,60 m.

– Beheko solairuaren altuera: 4,50 m.

– Atikoaren atzeraemangunea: 2,00 m.

* Aurrean bigarren ordenako espazioak dituzten lursailak:

– Solairu kopurua: VI (a)/IV.

– Fatxadako eraikuntza altuera: 19,15 m.

– Eraikuntzaren altuera: 22,20 m.

– Beheko solairuaren altuera: 4,15 m.

– Atikoaren atzeraemangunea: 2,00 m.

* Aurrean hirugarren ordenako espazioak dituzten lursailak:

– Solairu kopurua: V (a)/IV.

– Fatxadako eraikuntza altuera: 15,80 m.

– Eraikuntzaren altuera: 18,90 m.

– Beheko solairuaren altuera: 3,80 m.

– Atikoaren atzeraemangunea: 2,00 m.

Primer orden: > 20,01 m.

Segundo orden: < 20,00 m.; > 12,01 m.

Tercer orden: < 12,00 m.; > 10,01 m.

Cuarto orden: < 10,00 m.; > 8,01 m.

Quinto orden: < 8,00 m.

En todo caso, sobre esas determinaciones generales prevalecerán las que, de forma particularizada, se reflejan en los gráficos «Condiciones de edificación y dominio» incluidos en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanístico en los que se ordenan parcelas de esta tipología. En esos gráficos se asigna de forma directa a cada parcela un orden específico, que responde al orden edificatorio general del correspondiente tramo de calle o manzana.

B. Condiciones de parcelación.

Con carácter general y sin perjuicio de su reajuste en la correspondiente y específica ordenación pormenorizada, se consolida la parcelación existente, al tiempo que se autoriza su división o agrupación.

No se admitirán divisiones que den lugar a nuevas parcelas con una anchura de fachada inferior a 8,00 m. Se consolidan las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan que no cumplan ese requisito.

C. Alineaciones de edificación.

Sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, resulten de las previsiones reguladoras de la correspondiente y específica ordenación pormenorizada, se consolidan las alineaciones de edificación existentes tanto en lo referente a las fachadas exteriores como a los patios de manzana. Salvo que se indique expresamente lo contrario, dichas alineaciones exteriores serán consideradas con carácter general como obligatorias.

En todo caso, se autoriza el reajuste de las alineaciones existentes en la medida en que resulte necesario para la materialización del criterio general antes expuesto de ocupación de la totalidad de la parcela tanto bajo rasante como, en su caso, en planta baja y entresuelo.

D. Número de plantas y altura de edificación.

a) Condiciones básicas.

Las condiciones reguladoras de la altura y del número de plantas de las edificaciones autorizadas en las distintas variantes de parcelas mencionadas en el anterior apartado «A» son las siguientes:

* Parcelas con frente a espacios de primer orden:

– Número de plantas: VII (a)/IV.

– Altura de edificación en fachada: 22,50 m.

– Altura de edificación 25,60 m.

– Altura de la planta baja 4,50 m.

– Retranqueo del ático: 2,00 m.

* Parcelas con frente a espacios de segundo orden:

– Número de plantas: VI (a)/IV.

– Altura de edificación en fachada: 19,15 m.

– Altura de edificación 22,20 m.

– Altura de la planta baja: 4,15 m.

– Retranqueo del ático: 2,00 m.

* Parcelas con frente a espacios de tercer orden:

– Número de plantas: V (a)/IV.

– Altura de edificación en fachada: 15,80 m.

– Altura de edificación: 18,90 m.

– Altura de la planta baja: 3,80 m.

– Retranqueo del ático: 2,00 m.

- * Aurrean laugarren ordenako espazioak dituzten lursailak:
 - Solairu kopurua: IV (a)/IV.
 - Fatxadako eraikuntza altuera: 12,80 m.
 - Eraikuntzaren altuera: 15,90 m.
 - Beheko solairuaren altuera: 3,80 m.
 - Atikoaren atzeraemangunea: 2,00 m.
- * Aurrean bosgarren ordenako espazioak dituzten lursailak:
 - Solairu kopurua: III (a)/IV.
 - Fatxadako eraikuntza altuera: 9,80 m.
 - Eraikuntzaren altuera: 12,90 m.
 - Beheko solairuaren altuera: 3,80 m.
 - Atikoaren atzeraemangunea: 2,00 m.

Eraikuntza solairuen altuera eta kopurua arautzeko azaldu-tako irizpideak osatu egingo dira hurrengo G idatz zatian zein Arau Partikular horien «58.3» artikuluan adierazitako dorreak arautzen dituzten irizpideekin, dorre horiek baimentzen diren kasuetan.

Dokumentu honen 1. Eranskinean, eraikuntzako oinarriko baldintza horiek islatzen dituzten grafikoak txertatu dira. Dagoz-kion ondorioetarako, kontuan izan behar da grafiko horietan islatzen diren solairuen barneko altuerari eta kokalekuari buruzko xedapenak orientagarriak direla eta ez lotesleak.

Oro har, eta hurrengo «b» idatz zatian azaldukoaren kalte-rik gabe eta Plan Orokor honen Arau Partikularretan ezar daitez-keen berezitasunen kalterik gabe, lursail batek hainbat ordena-tako espazioetara ematen duen kasuetan, aurreko oinarriko baldintza horiek honako irizpide hauetara, besteak beste, egoki-tuko dira:

* Espazio horietako bakoitzak ordena jakin bat definituta duenean, lursailaren aurrealde bakoitzean espazio horietarako bakoitzerako ezarritako eraikuntza erregulatzeko irizpideak izan-go dira aplikatzekoak.

* Ordena jakin bat definituta ez duten espazioen kasuan, ordena hori definituta duen lursailaren aurrealderako ezarritako eraikuntza erregulatzeko irizpideak izango dira aplikatzekoak.

b) Hainbat ordenatako espazio publikoetarako fatxadak di-tuzten kantoiko lursailetan baimendutako eraikuntzako solairu kopurua.

* Lursail horietako eraikuntzek ordena handiena duen ka-lean kokatzen direnei dagokien solairu kopurua izango dute go-ragoko mailako kalearekin bat egiten duen gunetik hasi eta 20,00 metroko luzeran, baldin eta lursailak aurrean duen beste kalea beheko hurrengo ordenakoa bada. Hala ez bada, ordena handieneko kaleko solairu kopuru bera izango du ordena txi-kiagoko kaleko fatxadaren 10,00 metroko luzeran, gehienez.

* Salbuespenez, aurreko bi kasuetan adierazitakoa baino luzera handiagoan aplikatu ahal izango da aurreko irizpidea, baldin eta aurreko irizpide orokorra aplikatzearen ondoriozko emaitza –lursailaren osotasunaren eta haren ingurunearen tes-tuinguru globalean– hirigintzaren eta arkitekturearen arloan ego-kia ez dela justifikatzen bada eta salbuespenezko irizpide ho-rren emaitzazkoa egokia dela justifikatzen bada.

Salbuespenezko irizpide horren aplikazioa eta justifikazioa honako hauen gisako alderdien baterako ebaluazioarekin lotu-ko da: lursailaren konfigurazioa eta ezaugarriak; ordena txi-kiagoko espazioetara ematen duen fatxadaren guztizko luzera eta aurreko irizpide orokorrak eta salbuespenezkoak aplikatze-aren emaitzazko eraginak; irizpide horiek aplikatzearen ondo-

- * Parcelas con frente a espacios de cuarto orden:
 - Número de plantas: IV (a)/IV.
 - Altura de edificación en fachada: 12,80 m.
 - Altura de edificación 15,90 m.
 - Altura de la planta baja: 3,80 m.
 - Retranqueo del ático: 2,00 m.
- * Parcelas con frente a espacios de quinto orden:
 - Número de plantas: III (a)/IV.
 - Altura de edificación en fachada: 9,80 m.
 - Altura de edificación: 12,90 m.
 - Altura de la planta baja: 3,80 m.
 - Retranqueo del ático: 2,00 m.

Los criterios reguladores de la altura y el número de plantas de edificación expuestos se entenderán complementados con los reguladores de los torreones mencionados tanto en el siguiente apartado G, como en el artículo «58.3» de estas Normas Particu-lares, en los supuestos en los que se autorizan los mismos.

En el anexo 1 adjunto a este documento se incluyen gráficos en los que se reflejan dichas condiciones básicas de edifi-cación. A los efectos correspondientes se ha de tener en cuenta que las previsiones referidas a la ubicación y a las alturas inte-riores de las plantas reflejadas en esos gráficos son orientativas y no vinculantes.

Con carácter general, sin perjuicio de lo expuesto en el sigui-ente apartado «b», así como de las particularidades que, en su caso, puedan establecerse en las Normas Particulares de este Plan General, la aplicación de las condiciones básicas anterio-res en los supuestos en los que una misma parcela dé frente a espacios de diverso orden se adecuará, entre otros, a los crite-rios siguientes:

* En el caso de que cada uno de esos espacios tenga definido un orden expreso, serán de aplicación en cada frente de parcela los criterios de regulación de la edificación estable-cidos para cada uno de dichos espacios.

* En el caso de los espacios que no tengan definido un orden expreso, serán de aplicación los criterios de regulación de la edificación establecidos para el frente de parcela que sí tenga definido dicho orden.

b) Número de plantas de edificación autorizadas en parce-las de esquina con fachadas a espacios públicos de distinto orden.

* Las edificaciones de esas parcelas dispondrán del número de plantas correspondiente a las de mayor orden en una longitud de 20,00 m. a partir del encuentro con la calle de orden superior, en el caso de que la otra calle a la que dé frente la parcela sea del orden inmediatamente inferior. Si no es así, el número de plantas correspondiente a la calle de orden menor será igual a la de orden mayor en una longitud máxima de 10,00 m.

* Excepcionalmente, el criterio anterior podrá aplicarse en una longitud superior a la mencionada en ambos casos siempre que se justifique que el resultado derivado de la aplicación del criterio general anterior, considerado en el contexto global de la parcela y de su entorno, no es ni urbanística ni arquitectóni-camente idóneo, y que, frente a ello, el derivado de este criterio ex-cepcional es adecuado.

La aplicación de ese criterio excepcional, así como su justi-ficación se entenderán asociadas a la evaluación conjunta de extremos como los siguientes: configuración y características de la parcela; longitud total de la fachada con frente a espacios de menor orden y efectos derivados de la aplicación de los an-teriores criterios general y excepcional en el conjunto de la

riozko hirigintzaren eta arkitekturaren arloko logikak eta eraginak; interesgarritzat jotzen den beste edozein.

* Aurreko irizpide orokorrak eta salbuesenezkoak aplikatzekoak izango dira, soilik, kantoiko lursailen eta haren fatxadaren aurrealdearen barruan –ezin izango da horiekin mugakidea den beste batzuetara zabaldu–.

c) Atikoa eraikuntzaren fatxada guztietan eman beharko da atzera, etxadi patioetako fatxadetan barne.

d) Etxadi patioetako eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Eraikuntza gorputzen etxadi patioetarako solairu kopurua eta altuera arautzen duten baldintzak eta kanpoko fatxaden baldintzak berdinak izango dira, eta erremateko erlaitza maila berean egongo da bi fatxadetan. Halaber, erlaitza abiapuntu izanik antolatuko da atikoa, halakorik badago, eta horren gainean antolatuko da baimendutako estalkiaren malda. Baldintzatzaile horiei erreparatuta, etxadi patioetako eraikuntza profila eta fatxada nagusiko eraikuntza profila simetrikoak izango dira, ondorio guztietarako.

Etxadi patioak sestrapean zein sestra gaineko lehen solairuan okupatu ahal izango dira. Behe solairuko eraikuntza berrien altuera, berriz, aurreko «a» idatz zatian finkatutakoa izango da, kokatzen den lursailaren ordenaren edo aldaeraren arabera.

e) Beste xedapen batzuk.

* Oro har, tipologia horretako lursailen baimentzen diren eraikuntzetako solairuen altuera eta kopurua aurreko idatz zatietan ezarritako irizpideetara egokitu beharko da, kasuak kasu horien aurrean dauden kale edo espazio publiko bakoitzerako ezarritako parametroak barne –haiei esleitutako ordena kontuan izanik–.

* Bestalde, irizpide horiek ez dira aplikatzekoak izango honako suposizio hauetan:

– Plan Orokor honen Arau Partikularretan barnean hartzen diren «Eraikuntza eta jabariko baldintzak» grafikoei eraikuntza ordena berezia –irizpide haiek aplikatzearen emaitzazkoak bestelakoa– esleitzen dieten kaleetara edo espazio publikoetara aurrealdean duten lursailen, betiere kasuak kasu dauden baldintzatzaile bereziak kontuan izanik.

– Eraikuntza katalogatuei okupatutako lursailen, non horiek babesteko eta zaintzeko xedapen erregulatuak aurreko irizpideen gainetik aplikatzekoak izango diren. Kasu horietan, irizpide horien aplikazioa xedapen haiek bateragarritasunaren mende egongo da, baita hirigintza ondare eraikia babesteko plan berezian eraikuntza horietarako planteatzen diren esku hartzeko jarraibideekiko bateragarritasunaren mende ere.

E. Eraikuntzaren hondoa.

Lursailaren berriazko hirigintza antolamendu xehatua izendatutako aurkakoa definitzen denean izan ezik, finkatu egiten da gaur egungo eraikuntzaren hondoa.

F. Hegalak.

* Sakonera:

– Lehen ordenako kaleak: 1,15 m.

– Bigarren ordenako kaleak: 0,95 m.

– Hirugarren ordenako kaleak: 0,85 m.

– Laugarren ordenako kaleak: 0,75 m.

– Bosgarren ordenako kaleak: 0,60 m.

– Alakak: 1,50 m.

– Etxadi patioetarako fatxadak: 0,80 m.

misma; afecciones y lógicas urbanísticas y arquitectónicas derivadas de la aplicación de esos mismos criterios; cualesquiera otros que se estimen de interés.

* Los criterios general y excepcional anteriores serán de aplicación, exclusivamente, en la parcela de esquina y dentro del correspondiente frente de fachada de la misma, sin que puedan extenderse a otras colindantes con ella.

c) El ático deberá retranquearse en todas las fachadas de la edificación, incluidas las de los patios de manzana.

d) Número de plantas y altura de edificación en los patios de manzana.

Las condiciones reguladoras del número de plantas y altura de los cuerpos de edificación en las fachadas a los patios de manzana serán las mismas que las de la fachada exterior, situándose en aquéllas la cornisa de remate al mismo nivel que en esta última. De igual modo, a partir de la cornisa se dispondrá, en su caso, el ático, y, sobre éste la pendiente de cubierta autorizada. En atención a ese tipo de condicionantes, se entenderá a todos los efectos que el perfil de edificación en el patio de manzana es simétrico al de la fachada principal.

Los patios de manzana podrán ocuparse tanto bajo rasante como en la primera planta sobre rasante. La altura de las nuevas construcciones en planta baja será la fijada para ésta en el anterior apartado «a», en función del orden o variante de parcela en la que se encuentre.

e) Otras previsiones.

* Con carácter general, la altura y el número de plantas de las edificaciones autorizadas en las parcelas de esta tipología ha de adecuarse a los criterios establecidos en los apartados anteriores, incluidos los parámetros establecidos en cada caso para cada calle o espacio público al que den frente aquéllas, en atención al orden asignado a éste.

* Complementariamente, esos criterios no serán de aplicación en los siguientes supuestos:

– Parcelas con frente a calles o espacios públicos a los que, de forma particularizada, en los gráficos «Condiciones de edificación y dominio» incluidos en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General se asigna un orden edificatorio singular, diverso del resultante de la aplicación de aquellos criterios, en atención a los condicionantes asimismo singulares existentes en cada caso.

– Parcelas ocupadas por edificaciones catalogadas, en las que las previsiones reguladoras de su protección y preservación serán de aplicación preferente a los criterios anteriores. En esos casos, la aplicación de estos criterios se entenderá supeditada a su compatibilidad con aquellas previsiones, así como con las pautas de intervención planteadas para dichas edificaciones en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido.

E. Fondo de edificación.

Salvo definición expresa en contrario en la específica ordenación urbanística pormenorizada de la parcela, se consolida el fondo de edificación existente.

F. Vuelos.

* Profundidad:

– Calles de primer orden: 1,15 m.

– Calles de segundo orden: 0,95 m.

– Calles de tercer orden: 0,85 m.

– Calles de cuarto orden: 0,75 m.

– Calles de quinto orden: 0,60 m.

– Chaflanes: 1,50 m.

– Fachadas a patio de manzana: 0,80 m.

* Solairu bakoitzean, hegaleen aldean batura lineala fatxada garapenaren % 25ekoa izan daiteke gehienez hegaleen irakien kasuan, eta beste horrenbeste hegaleen itxien kasuan.

* Hegalak gutxienez 3,00 metro atzeratu beharko dira eraikuntzaren kantoian ahurretatik eta alboko etxebizitzetatik, jarraitzen gisa antolatzen direnean izan ezik –etxebizitzaren arteko bereizketan mehelina osatuz–.

G. Estalkiak:

* Dorre apaingarriak jartzea:

Lehen ordenako bi kaleetara fatxada duten kantoiko lursailetan beste dorre batzuk baimendu ahal izango dira, Hirigintza Arau hauetako 58. artikuluan ezarritako baldintzetan. Finkatu egiten dira adierazitakoak bestelako ordenako kaleetako kantoietan gaur egun daudenak, betiere gauzatu ziren unean indarrean zegoen hirigintza erregimenaren arabera eraiki baziren. Gainerako kasuetan ez dira baimenduko.

Dorre horiek eraikinaren kantoian kokatuko dira eta 5,00 metro luze izango dira gehienez fatxadetako bakoitzean, bi letroradurek bat egiten duten gunetik abiatuta. Horrez gain, ez dira, inolara ere, fatxadarekiko atzera emango.

* Erlaitzaren gainetik bi solairu baimenduko da, eta horiek fatxadaren 3,20 metroko altuera izango dute. Horien gainean estalkia antolatuko da, eta ez da hori arautzeko berariazko baldintzarik ezarri.

* Haien funtzioagatik, eta indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera, eraikuntzaren kanpoaldean, estalkiaren gainetik gora eginez, nahitaez jarri behar diren salbuespen bakarrarekin (tximiniak; aireztatze edo hozte hodiak; irrati antenak, telebista antenak; eguzki plakak; igogailuen gelak eta instalazioak; etab.), eraikinaren instalazioen elementu teknikoak eta horiek kokatuko diren espazioak baimendutako estalkiaren inguratzailearen barnean hartu beharko dira. Ez da inolara ere ezarriko itxura uniforme hautespenaren irizpiderik.

H. Barne patioak:

* Pertsonak denbora luzez egotera zuzentzen diren etxebizitzetako gelak –egongela, sukaldea, jangela, logelak, eta abar– aireztatzeko eta argizatzeako barne patioek oinplanoan honako gutxienezko dimentsio hau izango dute: hartarako baimentzen den guztizko altueraren 1/6ko diametroa izango duen zirkulua egin ahal izango da horietan, eta gutxienez 3,00 metroko diametroa. Lehen solairuko mailatik patioaren eta estalki baimenduaren inguratzailearen arteko elkargunearen punturik baxuenera arte neurtuko da altuera.

Nolanahi ere, dimentsio minimo hori berregokitu egingo da arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenek (babes ofizialeko etxebizitzak arautzekoak, eta abar) zehaztapen zorrotzagoak ezartzen dituzten heinean.

Eraikuntzaren beheko solairuan etxebizitza erabilera dagoeanean eta/edo baimentzen denean, patio hori solairu horren zorura iritsi daiteke, eta ez haren sabaira.

Teilatu jasotzeen kasuan, gaur egun dauden patioak luzatu egin beharko dira, eta libre mantendu beharko da jatorrizko patioaren oinplanoko proiektzioa, eta, zorrotzagoak badira, lehenetxeago ezarritako dimentsio baldintzak bete beharko dira.

Baldintza horiek betetzearen ondorioz patioak zabaldu behar badira, halakotzat gauzatu beharko dira, eta ez dira inolara ere erabiliko aurrean dituzten etxebizitzaren edo lokalaren zabalpen gisa. Hasiera bateko zabalaren eta zabalera berriaren arteko

* La suma lineal de los frentes de los vuelos podrá ser, en cada planta, como máximo el 25 % del desarrollo de la fachada para los vuelos abiertos, y, otro tanto para los vuelos cerrados.

* Los vuelos deberán retirarse un mínimo de 3,00 m. de las esquinas cóncavas de la edificación y de las viviendas contiguas, con la salvedad, en este caso, de que se dispongan en continuidad, configurando medianera en la separación entre viviendas.

G. Cubiertas:

* Disposición de torreones ornamentales:

En las parcelas de esquina con fachada a dos calles de primer orden podrá autorizarse la disposición de nuevos torreones, en las condiciones establecidas en el artículo 58 de estas Normas Urbanísticas. Se consolidan los existentes en esquinas de calles de orden diverso a los mencionados, siempre que hubiesen sido construidos de conformidad con el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución. No serán autorizados en los restantes casos.

Dichos torreones se ubicarán en la esquina del edificio, con una longitud máxima de 5,00 m en cada una de las fachadas, a partir del encuentro de ambas alineaciones, y sin que los mismos deban de someterse a retranqueo alguno respecto de la fachada propiamente dicha.

* El número de plantas autorizado por encima de la cornisa de remate de fachada es dos (2). La altura en fachada de las mismas será de 3,20 m. Y sobre ellas se dispondrá la cubierta, para la que no se establecen condiciones específicas de regulación.

* Con la sola excepción de los que, en atención a su función y de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, deban colocarse necesariamente en el exterior de la edificación, elevándose sobre la cubierta (chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; antenas de radio, televisión...; placas solares; cuartos e instalaciones de ascensores; etc.), los elementos técnicos de las instalaciones del edificio, así como los espacios en los que habiliten los mismos, deberán quedar integrados dentro de la edificación, y, en su caso, en el interior de la envolvente de la cubierta autorizada, sin que por causa alguna se puedan establecer salientes que deformen el aspecto uniforme de la misma.

H. Patios interiores:

* Los patios interiores que sirvan para dar ventilación e iluminación a las habitaciones de las viviendas destinadas a la estancia habitual y prolongada de las personas –sala de estar, cocina, comedor, dormitorio, etc.– tendrán una dimensión mínima en planta tal que permita inscribir en ellos un círculo con diámetro no inferior a 1/6 de la altura total autorizada para el mismo, con un mínimo de 3,00 m. Dicha altura se medirá desde el nivel del piso de la primera planta hasta el punto más bajo de la intersección del cierre del patio con la envolvente de la cubierta autorizada.

En todo caso, esa dimensión mínima se entenderá reajustada en la medida en que las disposiciones legales vigentes en la materia (reguladoras de las viviendas de protección oficial, etc.) establezcan determinaciones más exigentes.

Siempre que en la planta baja de la edificación exista y/o se autorice el uso de vivienda, el citado patio deberá llegar al suelo de dicha planta y no a su techo.

En el caso de levantes, se deberán prolongar los patios existentes, manteniendo libre, en todo caso, la proyección en planta del patio originario, y, si resultasen más exigentes, cumplir además las condiciones dimensionales anteriormente establecidas.

Los ensanchamientos de los patios que resulten del cumplimiento de esas condiciones deben ser ejecutados como tales, sin que se puedan ser utilizados como ampliación de las viviendas o locales a los que den frente. La transición entre en

trantsizioa, bestalde, patio horietan terrazak sortzea eta barandak jartzea eragotziko duten plano inklinatu bidez ebatziko da.

Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko udal ordenantzek berregokitu eta/edo osatu ahal izango dituzte aurreko xedapenak, betiere egoki jotzen den moduan eta irismenarekin, eta behar bezala justifikatu ostean.

* Idatz zati honetan adierazitakoaz bestelako xedeetara zuzenduko diren barne patioen dimentsioen erregulazioak udal ordenantza horietan ezarritakoari jarraituko dio.

I. Goitegiak.

Beheko solairuetan, behegainetan eta estalkipeetan antolaztea baimentzen da, 5. artikuluan aipatzen diren udal ordenantzetan ezarritako baldintzetan.

3.3. «a.21. Antzinako zabalguneko bizitegi lursailak».

A. Lursail aldaerak edo ordenak.

Aurrean duten kalearen edo espazio publikoaren zabalera edo dimentsioari erreparatuta, honako lursail alorreko ordena edo aldaera hauek bereizi dira:

Lehen ordena: > 20,01 m.

Bigarren ordena: < 20,00 m.; > 12,01m.

Hirugarren ordena: < 12,00 m.; > 10,01 m.

Laugarren ordena: < 10,00 m.; > 8,01 m.

Bosgarren ordena: < 8,00 m.

Nolanahi ere, tipologia horretako lursailak ordenatzen dituzten Hirigintza Esparruetako Arau Partikularretako «Eraikuntza eta jabariko baldintzak» grafikoetan islatutako zehaztapenak nagusitu zaizkie zehaztapen orokor horiei. Grafiko horietan lursail bakoitzari zuzenean esleitzen zaio berariazko ordena, eta ordena horrek dagokion kaleko edo etxadiko tartearen eraikuntza ordena orokorrari erantzuten dio.

B. Lursailak zatitzeko baldintzak.

«a.20 Zabalguneko arrunteko bizitegi lursailarako» ezarritako baldintzak izango dira aplikatzekoak, baita udalerriko hirigintza ondare katalogatuan sartzen diren eraikinen tratamendurako eta babeserako neurriak erregulatzeko sustatu beharreko plan bereziak ezarritako baldintzak ere.

C. Erainkuntza lerrokadurak.

«a.20 Zabalguneko arrunteko bizitegi lursailarako» ezarritako baldintzak izango dira aplikatzekoak.

D. Erainkuntzaren solairu kopurua eta altuera.

a) Oinarrizko baldintzak.

Hauek dira aurreko «A» idatz zatian aipatutako lursailen aldaeretan baimendutako eraikinen altuera eta solairu kopurua arautzeko oinarrizko baldintzak:

* Aurrean lehen ordenako espazio publikoak dituzten lursailak:

solairu kopurua VI (a eta b, edo 2a, edo 2b)/IV.

— Eraikuntzaren altuera 22,50 m (3,20 m; 6,40 m).

— Solairuen altuera:

Beheko solairuaren altuera: 4,30 m.

Atikoak eta estalkipeak: 2,70 m.

— Lehen atikoko zorua bat etorriko da erlaitzaren goiko planoarekin.

— Atikoaren atzeraemangunea: 2,00 m.

ancho inicial y el nuevo de mayor amplitud se resolverá mediante planos inclinados que impidan la consecución de terrazas en dichos patios, así como la colocación de barandillas.

Las previsiones anteriores podrán ser reajustadas y/o complementadas por las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General, en los términos y con el alcance que, previa la debida justificación, se estime adecuado.

* La regulación de las dimensiones de los patios interiores que se destinan a otros fines distintos del señalado en este apartado se remite a lo establecido en las citadas Ordenanzas municipales.

I. Altillos.

Se autoriza su disposición, en las plantas bajas, entresuelos y bajocubiertas, en las condiciones establecidas en las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en artículo 5 de este documento.

3.3. Parcelas «a.21 Residencial de ensanche antiguo».

A. Variantes u órdenes de parcelas.

En atención a la anchura o dimensión de la calle o espacio público al que dan frente, se diferencian los siguientes órdenes o variantes de parcelas:

Primer orden: > 20,01 m.

Segundo orden: < 20,00 m.; > 12,01 m.

Tercer orden: < 12,00 m.; > 10,01 m.

Cuarto orden: < 10,00 m.; > 8,01 m.

Quinto orden: < 8,00 m.

En todo caso, sobre esas determinaciones generales prevalecerán las que, de forma particularizada, se reflejan en los gráficos «Condiciones de edificación y dominio» incluidos en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanístico en los que se ordenan parcelas de esta tipología. En esos gráficos se asigna de forma directa a cada parcela un orden específico, que responde al orden edificatorio general del correspondiente tramo de calle o manzana.

B. Condiciones de parcelación.

Son de aplicación las condiciones establecidas para las parcelas «a.20 Residencial de ensanche común», así como las que, en su caso, determine el plan especial a promover con el fin de regular las medidas de protección y tratamiento de las edificaciones incluidas en el patrimonio urbanístico catalogado del municipio.

C. Alineaciones de edificación.

Son de aplicación las condiciones establecidas para las parcelas «a.20 Residencial de ensanche común».

D. Número de plantas y altura de edificación.

a) Condiciones básicas.

Las condiciones básicas reguladoras de la altura y del número de plantas de las edificaciones autorizadas en las distintas variantes de parcelas mencionadas en el anterior apartado «A» son las siguientes:

* Parcelas con frente a espacios públicos de primer orden:

— Número de plantas: VI (a y b, o 2a, o 2b)/IV.

— Altura de edificación: 22,50 m (3,20 m; 6,40 m).

— Altura de las diferentes plantas:

Planta baja: 4,30 m.

Áticos y bajocubiertas: 2,70 m.

— El suelo del primer ático coincidirá con el plano superior de la cornisa.

— Retranqueo del ático: 2,00 m.

* Aurreen bigarren ordenako espazio publikoak dituzten lursailak:

- Solairu kopurua: V (a eta b, edo 2a, edo 2b)/IV.
- Eraikuntzaren altuera: 19,10 m. (3,20 m; 6,40 m).
- Beheko solairuaren altuera: 4,15 m.
- Gainerako alderdietan lehen ordenako lursailetarako eza-ritako baldintzak aplikatuko dira.

* Aurreen hirugarren ordenako espazio publikoak dituzten lursailak:

- Solairu kopurua: IV (a eta b, edo 2a, edo 2b)(1)/IV.
- Eraikuntzaren altuera: 15,80 m. (3,20 m.; 6,40 m).
- Beheko solairuaren altuera: 3,80 m.
- Gainerako alderdietan lehen ordenako lursailetarako eza-ritako baldintzak aplikatuko dira.

* Aurreen laugarren ordenako espazio publikoak dituzten lursailak:

- Solairu kopurua IV (a) edo (b)/IV.
- Eraikuntzaren altuera 15,80 m. (3,20 m).
- Beheko solairuaren altuera 3,80 m.
- Gainerako alderdietan lehen ordenako lursailetarako eza-ritako baldintzak aplikatuko dira.

* Aurreen bosgarren ordenako espazio publikoak dituzten lursailak:

- Solairu kopurua: IV /IV.
- Eraikuntzaren altuera: 15,80 m.
- Beheko solairuaren altuera: 3,80 m.
- Gainerako alderdietan lehen ordenako lursailetarako eza-ritako baldintzak aplikatuko dira.

Dokumentu honen 2. eranskinean, eraikuntzako oinarritzko baldintza horiek islatzen dituzten grafikoak txertatu dira. Grafiko horien edukia zuzen irakurtzeko eta aplikatzeko garaian, kontuan izan behar da grafiko horien helburua dela eraikinen altuera eta profil globalak islatzea eta, testuinguru horretan, soluzio bolumetrikoko edo inguratzaile maximoak islatzea. Horrela, eraikin horien goi solairuei dagokienez, soluzio horiek bateragarriak dira atiko solairuak zein estalkipeko solairuak gaitzarekin, betiere hirigintza araudiak baimentzen baditu. Edonola ere, solairu horiek inguratzaile maximoaren barruan gaitu beharko dira. Horrez gain, kontuan izan behar da grafiko horietan islatzen diren solairuen barneko altuerari eta kokalekuari buruzko xedapenak orientagarriak direla eta ez lotesleak.

Eraikuntza solairuen altuera eta kopurua arautzeko azaldu-tako irizpideak osatu egingo dira hurrengo G idatz zatian zein Arau Partikular horien «58.3» artikuluan adierazitako dorreak arautzen dituzten irizpideekin, dorre horiek baimentzen diren kasuetan.

Oro har, eta hurrengo «d» idatz zatian eta Plan Orokor honen Arau Partikularretan ezartzen diren berezitasunen kalterik gabe, lursail batek hainbat ordenatako espazioetara ematen duen kasuetan, aurreko oinarritzko baldintza horiek honako irizpide haue-tara, besteak beste, egokituko da:

* Espazio horietako bakoitzak ordena jakin bat definituta duenean, lursailaren aurrealde bakoitzean espazio horietarako bakoitzerako ezarritako eraikuntza erregulatzen irizpideak izango dira aplikatzekoak.

* Ordena jakin bat definituta ez duten espazioen kasuan, ordena hori definituta duen lursailaren aurrealde bakoitzerako ezarritako eraikuntza erregulatzen irizpideak izango dira apli-katzekoak.

* Parcelas con frente a espacios públicos de segundo orden:

- Número de plantas: V (a y b, o 2a, o 2b)/IV.
- Altura de edificación: 19,10 m (3,20 m; 6,40 m).
- Altura de la planta baja: 4,15 m.
- En los demás aspectos se aplicarán las condiciones es-tablecidas para las parcelas de primer orden.

* Parcelas con frente a espacios públicos de tercer orden:

- Número de plantas: IV (a y b, o 2a, o 2b)/IV.
- Altura de edificación: 15,80 m (3,20 m; 6,40 m).
- Altura de la planta baja: 3,80 m.
- En los demás aspectos se aplicarán las condiciones es-tablecidas para las parcelas de primer orden.

* Parcelas con frente a espacios públicos de cuarto orden:

- Número de plantas: IV (a) o (b)/IV.
- Altura de edificación: 15,80 m. (3,20 m.).
- Altura de la planta baja: 3,80 m.
- En los demás aspectos se aplicarán las condiciones es-tablecidas para las parcelas de primer orden.

* Parcelas con frente a espacios públicos de quinto orden:

- Número de plantas: IV /IV.
- Altura de edificación: 15,80 m.
- Altura de la planta baja: 3,80 m.
- En los demás aspectos se aplicarán las condiciones es-tablecidas para las parcelas de primer orden.

En el anexo 2 adjunto a este documento se incluyen gráficos en los que se reflejan dichas condiciones básicas de edificación. A los efectos de la correcta lectura y aplicación del contenido de esos gráficos se ha de tener en cuenta que el objetivo de los mismos es el de reflejar la altura y el perfil globales de las corres-pondientes edificaciones, y, en ese contexto, las consiguientes soluciones volumétricas o envolventes máximas. Así, en lo refe-rente a las plantas altas de esas edificaciones, dichas soluciones son compatibles con la habilitación bien de plantas de ático, bien de plantas bajocubierta, siempre que la normativa urbanística las autorice. Eso sí, esas plantas han de ser habilitadas dentro de la correspondiente envolvente máxima. Complementariamente, se ha de tener en cuenta que las previsiones referidas a la ubi-cación y a las alturas interiores de las plantas reflejadas en esos gráficos son orientativas y no vinculantes.

Los criterios reguladores de la altura y el número de plantas de edificación expuestos se entenderán complementados con los reguladores de los torreones mencionados tanto en el siguiente apartado G, como en el artículo «58.3» de estas Normas Particu-lares, en los supuestos en los que se autorizan los mismos.

Con carácter general, sin perjuicio de las particularidades es-tablecidas tanto en el siguiente apartado «d», como en las corres-pondientes Normas Particulares de este Plan General, la aplica-ción de las condiciones básicas anteriores en los supuestos en los que una misma parcela dé frente a espacios de diverso orden se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

* En el caso de que cada uno de esos espacios tenga definido un orden expreso, serán de aplicación en cada frente de parcela los criterios de regulación de la edificación estable-cidos para cada uno de dichos espacios.

* En el caso de los espacios que no tengan definido un orden expreso, serán de aplicación los criterios de regulación de la edificación establecidos para el frente de parcela que sí tenga definido dicho orden.

Nolanahi ere, altuera horri dagokionez zein idatz zati honetan azaltzen diren gainerako xedapenei dagokienez, hiriko hirigintza ondare katalogatua tratatzeko eta babesteko neurriak arautzeko sustatu beharreko plan berezian ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira lehentasunez. Horrela, xedapen horiek nahitaez aplikatu beharko dira plan berezikoarekin bateragarriak diren heinean eta/edo horiekin kontraesanean ez dauden heinean.

b) Oinarrizko baldintza horiek egokitzeke irizpide orokorrak.

* Hurrengo «c» idatz zatian aipatzen diren baldintza formal berezien mende ez dauden eta lursailaren ordenari esleitutako beheko solairuen kopurua baino kopuru txikiagoa duten eraikuntzak izanik, fatxadaren erlaitzaren beheko mailatik abiatuta eta oinarrizko profilerako ezarritako eraikuntza altueraren barruan altxatuko dira baimendutako profilak ahalbidetzen dituen solairu gehigarriak –irizpide filologikoekin erreproduzitu da behoko solairuen tratamendua eta jatorrizko erlaitza fatxadaren erremate gisa jarriko da dagokion altueran–.

Erlaitz horretatik abiatuta antolatuko dira orokorrean baimendutako atikoak eta estalkia.

* Hurrengo «c» idatz zatian aipatzen diren eta lursailari esleitutako ordenaren oinarrizko profilerak egokitzen diren baldintza formal berezien eraginpean ez dauden eraikuntzak izanik, gaur egun dagoen fatxadaren erlaitzetik antolatuko dira orokorrean baimendutako atikoak eta estalkia.

* Lursailari esleitutako ordenaren oinarrizko profila baino profil handiagoa duten eraikuntzak izanik, honako hau ezarriko da:

– Orokorrean baimendutako estalkia soilik, betiere gaur egun dagoen fatxadaren erlaitzetik eta 0,45 metroko atzeraemangunearekin, baldin eta fatxadak oinarrizko profila solairu batean (1) gainditzen badu. Kasu horretan ez da atikoa eraikitzea baimenduko.

– % 40ko malda baimendua soilik, 0,45 metroko atzeraemangunearekin, bi (2) solairu gehiago baditu. Kasu horretan ezin izango da gainerako kasuetan baimentzen den estalkipe mantsardaturik gaitu.

c) Baldintza formal berezien mende dauden eraikuntza katalogatuak.

Aurreko «a» idatz zatian aditzera emandakoak bestelako baldintza formal berezien mende dauden eraikuntzak dituzten lursailak izanik, Plan Orokor honen Arau Partikularretan eta udalerriko hirigintza ondarearen tratamendurako irizpideak zehazteko ondorioetarako sustatutako edo sustatu beharreko plangintza berezian ezarriko dira eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak (solairu kopurua eta altuera).

d) Hainbat ordenatako espazio publikoetarako fatxadak dituzten kantoiko lursailetan kokatutako eraikuntzetako solairu kopurua.

«a.20 Zabalgunerako bizitegi lursailarako» ezarritako baldintzak izango dira aplikatzeakoak, ondoren adierazten den salbuespenarekin.

Salbuespen horrek baldintza formal bereziei lotzen zaizkien eraikin katalogatuei dagokie; eraikin horietan, beraz, baldintza formal bereziei jarraituko zaie.

e) Etxadi patioetako eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera:

Hirigintza ondare katalogatua babesteko plangintza berezian ezarritako babes irizpideekin bateragarriak diren heinean, eta ondoren adierazten den salbuespenarekin, «a.20 Zabalgunerako lursailarako» ezarritako baldintzak izango dira aplikatzeakoak.

En todo caso, tanto en lo referente a la citada altura, como en cuanto a las restantes previsiones expuestas en este apartado se entenderán de aplicación preferente las determinaciones establecidas en el plan especial a promover con el fin de regular las medidas de protección y tratamiento del patrimonio urbanístico catalogado de la ciudad. Así, aquellas previsiones serán de aplicación obligatoria en la medida en que sean compatibles y/o no sean contradictorias con las de ese plan especial.

b) Criterios generales de adaptación de las citadas condiciones básicas.

* Tratándose de edificaciones no sujetas a las condiciones formales singulares a las que se hace referencia en el siguiente apartado «c» y que cuenten con un número de plantas inferior a las asignadas al orden atribuido a la parcela, a partir del nivel inferior de la cornisa de la fachada existente, y dentro de la altura de edificación establecida para el correspondiente perfil básico, se levantarán las plantas adicionales que posibilite el perfil autorizado, reproduciendo con criterios filológicos el tratamiento de las plantas inferiores y, recolocando la cornisa originaria como remate de la fachada a la altura correspondiente.

A partir de dicha cornisa se dispondrán el o los áticos y la cubierta autorizados con carácter general.

* Tratándose de edificaciones no afectadas por las condiciones formales singulares mencionadas en el siguiente apartado «c» y que se adecuen al perfil básico del orden asignado a la parcela, se dispondrán, a partir de la cornisa de la fachada existente, el o los áticos y la cubierta autorizados con carácter general.

* Tratándose de edificaciones con un perfil superior al básico del orden asignado a la parcela, se dispondrá:

– Exclusivamente la cubierta autorizada con carácter general, a partir de la cornisa de la fachada existente y con un retranqueo de 0,45 m., si la fachada supera en una (1) planta el citado perfil básico. No se autoriza en ese caso la construcción de un ático.

– Exclusivamente la pendiente autorizada del 40 % con el citado retranqueo de 0,45 m., si el exceso es de dos (2) plantas, sin que pueda habilitarse la bajocubierta amansardada autorizada en el resto de los casos.

c) Edificaciones catalogadas sujetas a condiciones formales singulares.

Tratándose de parcelas con edificaciones sujetas a condiciones formales singulares, diversas de las expuestas en el anterior apartado «a», los parámetros reguladores de la forma de la edificación (número de plantas y altura) serán los establecidos en, por un lado, las Normas Particulares de este Plan General, y, por otro, el planeamiento especial promovido o a promover a los efectos de la determinación de los criterios de tratamiento del patrimonio urbanístico municipal.

d) Número de plantas de los edificios de las parcelas de esquina, con fachadas a espacios públicos de distinto orden.

Con la salvedad que se expone a continuación, serán de aplicación las condiciones establecidas para las parcelas «a.20 Residencial de ensanche común».

Dicha salvedad afecta a las edificaciones catalogadas sujetas a las referidas condiciones formales singulares, en las que se estará a lo resultante de éstas.

e) Número de plantas y altura de edificación en los patios de manzana:

En la medida en que resulten compatibles con los criterios de preservación establecidos en el planeamiento especial de protección del patrimonio urbanístico catalogado, y con la salvedad que se expone a continuación, serán de aplicación las condiciones establecidas para las parcelas «a.20 Residencial de ensanche común».

Salbuespen horrek baldintza formal bereziei lotzen zaizkien eraikin katalogatuei dagokie; eraikin horietan, beraz, baldintza formal bereziei jarraituko zaie.

f) Hirigintza ondare katalogatua babesteko plangintza berezian ezarritako babes irizpideekin bateragarriak diren heinean, eta ondoren adierazten den salbuespenarekin, oro har baimendu egiten da lursailaren barruan lau (4) soto solairu eraikitzea, betiere dokumentu honetako 30. artikuluan aditzera emandako baldintza orokorretan. Edonola ere, solairu kopuru hori gorantz nahiz beherantz birdoitu ahal izango da Plan Orokor honen Arau Partikularretan edo horren garapenean sustatutako edo sustatu beharreko plangintzan.

Salbuespen horrek baldintza formal bereziei lotzen zaizkien eraikin katalogatuei dagokie; eraikin horietan, beraz, baldintza formal bereziei jarraituko zaie.

g) Beste xedapen batzuk.

* Oro har, tipologia horretako lursailetan baimentzen diren eraikuntzetako solairuen altuera eta kopurua aurreko idatz zatietan ezarritako irizpideetara egokitu beharko da, kasuak kasu horien aurrean dauden kale edo espazio publiko bakoitzerako ezarritako parametroak barne -haiei esleitutako ordena kontuan izanik-.

* Bestalde, irizpide horiek ez dira aplikatzekoak izango honako suposizio hauetan:

– Plan Orokor honen Arau Partikularretan barnean hartzen diren «Eraikuntza eta jabariko baldintzak» grafikoetan eraikuntza ordena berezia, irizpide haiek aplikatzearen emaitzazkoak beselakoa, esleitzen zaien kaleetara edo espazio publikoetara aurrealdea duten lursailetan, betiere kasuak kasu dauden baldintzatzaile bereziak kontuan izanik.

– Eraikuntza katalogatuek okupatutako lursailak, non horiek babesteko eta zaintzeko xedapen erregulatuak aurreko irizpideen gainetik aplikatzekoak izango diren. Kasu horietan, irizpide horien aplikazioa xedapen haiek bateragarritasunaren mende egongo da, baita hirigintza ondare eraikia babesteko plan berezian eraikuntza horietarako planteatzen diren esku hartzeko jarraibideekiko bateragarritasunaren mende ere.

E. Goitegiak:

Beheko solairuetan, behegainetan eta estalkipeetan antolaztea baimentzen da, 5. artikuluan aipatzen diren udal ordenantzetan ezarritako baldintzetan.

F. Hegalak:

* Kanpoko fatxadetako hegalak:

Zaindu beharreko fatxadetan hiriko hirigintza ondare katalogatua arautzen duen plangintza berezian ezarritakoari jarraituko zaio.

* Etxadi patioetarako fatxadetako hegalak:

Etxadi patioetarako fatxadetan, bestalde, hiriko hirigintza ondare katalogatua tratatzeko eta babesteko neurriak arautzeko sustatu beharreko plangintza berezian ezarritakoari jarraituko zaio.

Plan horrek baimentzen duen eta/edo debekatzen ez duen suposizioetan, eta bertan beste berariazko irizpide batzuk definitu ahal izatearen kalterik gabe, «a.20 Zabalgune arrunteko bizitegi lursailak» tipologiako lursailentarako ezarritako xedapenak izango dira aplikatzekoak, orokorrean.

G. Estalki profila (irtenbide orokorra):

* Etxadi patioetarako fatxadan, estalki profila fatxada nagusiko estalki profilarekiko simetrikoa izango da.

Dicha salvedad afecta a las edificaciones catalogadas sujetas a las referidas condiciones formales singulares, en las que se estará a lo resultante de éstas.

f) En la medida en que resulten compatibles con los criterios de preservación establecidos en el planeamiento especial de protección del patrimonio urbanístico catalogado, con la salvedad que se expone a continuación, se autoriza, con carácter general, la construcción de cuatro (4) plantas de sótano dentro de la parcela, en las condiciones generales expuestas en el anterior artículo 30 de este mismo documento. En todo caso, ese número de plantas podrá ser reajustado bien al alza bien a la baja en las correspondientes Normas Particulares de este Plan o en el planeamiento a promovido y/o a promover en su desarrollo.

Dicha salvedad afecta a las edificaciones catalogadas sujetas a las referidas condiciones formales singulares, en las que se estará a lo resultante de éstas.

g) Otras previsiones.

* Con carácter general, la altura y el número de plantas de las edificaciones autorizadas en las parcelas de esta tipología ha de adecuarse a los criterios establecidos en los apartados anteriores, incluidos los parámetros establecidos en cada caso para cada calle o espacio público al que den frente aquéllas, en atención al orden asignado a éste.

* Complementariamente, esos criterios no serán de aplicación en los siguientes supuestos:

– Parcelas con frente a calles o espacios públicos a los que, de forma particularizada, en los gráficos «Condiciones de edificación y dominio» incluidos en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General se asigna un orden edificatorio singular, diverso del resultante de la aplicación de aquellos criterios, en atención a los condicionantes asimismo singulares existentes en cada caso.

– Parcelas ocupadas por edificaciones catalogadas, en las que las previsiones reguladoras de su protección y preservación serán de aplicación preferente a los criterios anteriores. En esos casos, la aplicación de estos criterios se entenderá supeditada a su compatibilidad con aquellas previsiones, así como con las pautas de intervención planteadas para dichas edificaciones en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido.

E. Altillos:

Se autoriza su disposición, en las plantas bajas, entresuelos y bajocubiertas, en las condiciones establecidas en las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en artículo 5 de este documento.

F. Vuelos:

* Vuelos en las fachadas exteriores:

En las fachadas a preservar se estará a lo establecido en el planeamiento especial regulador del patrimonio urbanístico catalogado de la ciudad.

* Vuelos en las fachadas a patios de manzana:

En las fachadas a patios de manzana se estará a lo establecido en el planeamiento especial a promover con el fin de regular las medidas de protección y tratamiento del patrimonio urbanístico catalogado de la ciudad.

En el supuesto de que dicho plan lo autorice y/o no lo prohíba, y sin perjuicio de que el mismo pueda definir otros criterios específicos, se entenderán de aplicación general las previsiones establecidas a ese respecto para las parcelas de tipología «a.20 Residencial de ensanche común».

G. Perfil de cubierta (solución general):

* En la fachada a los patios de manzana, el perfil de cubierta será simétrico del correspondiente a la fachada principal.

* Horrela definitutako profiletatik, orokorrean baimentzen diren elementuez gain, kanto-dorreak nabarmendu ahal izango dira –plangintza berezian eta/edo udal ordenantzetan baimentzen diren kasuetan–, baita txapitulak ere –azken solairua amantsardatua den kasuetan–. Nolanahi ere, elementu horiek dagozkien Arau Partikularretan ezarritako tratamendu baldintzak bete beharko dituzte.

Adierazitako dorreei eta horien tratamenduari dagokionez, Arau Partikular hauetako 58. artikuluan xedatutakoa izango da kontuan.

* Ezarritako atzeraemandako atikoak eta estalki profilak osatutako inguratzailearen barruan, ebatzi ahal izango da fatxada errematatzen duen erlaitzaren gaineko azken bi solairuen tratamendua, honako irtenbide alternatibo hauen arabera:

– Atiko bat eta, horren gainean, baimendutako inguratzaile osoa okupatuko duen estalkipe amantsardatua.

– Bi atiko, 2,00 metroko atzeraemangunearekin eta bakoitzak 3,20 metroko altuera fatxadan, horietako azkenaren gainean izango da estalkia –baimentzen den % 40ko malda maximoarekin–.

– Bi estalkipe amantsardatu baimendutako baterako inguratzailearen barruan.

Nolanahi ere, baldintza formal berezietan lotzen zaizkien erai-kin katalogatuetan baldintza formal berezietan jarraituko zaie.

* Haien funtzioagatik, eta indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera, eraikuntzaren kanpoaldean, estalkiaren gainetik gora eginez, nahitaez jarri behar diren salbuespen bakarrekin (tximiniak; aireztatze edo hozte hodiak; irrati antenak, telebista antenak,.; eguzki plakak; igogailuen gelak eta instalazioak; etab.), eraikinaren instalazioen elementu teknikoak eta horiek kokatuko diren espazioak baimendutako estalkiaren inguratzailearen barnean hartu beharko dira. Ez da inola ere ezarriko itxura uniforme hautsiko duen irtegunerik. Edonola ere, hiriko hirigintza ondare katalogatua tratatzeko eta babesteko neurriak arautzeko sustatu beharreko plangintza berezian ezarritakoari jarraituko zaio.

H. Atikoen eta estalkien tratamendua.

* Txapitulak jartzea:

– Estalkipe amantsardatuetan baimendutako estalki profiletik irtengo diren txapitulak jartzea baimenduko da.

– Horien fatxadaren aurrealdea gutxienez 0,80 metro eman beharko da atzera mantsardaren faldoiaren punturik aurreratueneretik –estalkipearen zoru forjatuaren eta estalkiaren profilarik arteko elkarguneak definituta–, eta altuerak ez du inola ere gaindituko mantsardaren faldoiaren goialdeko muturra.

– Eraikin katalogatuen kasuan, txapitula horien antolamendua –eta horien baimena bera– aurreko irizpideetara egokitzeaz gain, hiriko hirigintza ondarearen tratamendurako eta zaintzarako irizpideak zehazteko sustatu beharreko plangintza berezian ezarritako irizpideetara eta/edo 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzetan ezarritako irizpideetara ere egokituko da.

– Katalogatu gabeko tipologia horretako eraikuntzen kasuan, ordenantza horietan ezarritakoak izango dira txapitula horien gainerako ezarpen baldintzak.

* Dorreak jartzea:

– Lehen ordenako bi kaleetara fatxada duten kantoiko lur-sailetan, beste apaindura-dorreak baimendu ahal izango dira,

* De los perfiles así definidos podrán sobresalir, además de los elementos autorizados de forma general, torreones de esquina en los casos en que así se autorice en el planeamiento especial y/o en las Ordenanzas municipales, y buhardillas, en los casos de disposición amansardada de la última planta, los cuales deberán cumplir, asimismo, las condiciones de tratamiento establecidas en las correspondientes Normas Particulares.

En lo referente a los citados torreones y a su tratamiento se estará, además, a lo expuesto en el artículo 58 de estas Normas Urbanísticas.

* Dentro de la envolvente configurada por el ático retranqueado y el perfil de cubierta establecidos podrá resolverse el tratamiento de las dos últimas plantas, por encima de la cornisa que remata la fachada, con arreglo a las siguientes soluciones alternativas:

– Un ático y, sobre el mismo, una bajocubierta amansardada que ocupe la totalidad de la envolvente autorizada.

– Dos áticos, con 2,00 m. de retranqueo, y, 3,20 m. de altura en fachada cada uno, disponiéndose sobre el último de ellos la cubierta con la pendiente máxima del 40 % autorizada.

– Dos bajocubiertas amansardadas dentro de la envolvente conjunta autorizada.

En todo caso, en las edificaciones catalogadas sujetas a condiciones formales singulares se estará a lo resultante de la aplicación de éstas.

* Con la sola excepción de los que, en atención a su función y de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, deban colocarse necesariamente en el exterior de la edificación, elevándose sobre la cubierta (chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; antenas de radio, televisión...; placas solares; cuartos e instalaciones de ascensores; etc.), los elementos técnicos de las instalaciones del edificio, así como los espacios en los que habiliten los mismos, deberán quedar integrados dentro de la edificación, y, en su caso, en el interior de la envolvente de la cubierta autorizada, sin que por causa alguna se puedan establecer salientes que deformen el aspecto uniforme de la misma. En todo caso, se estará a ese respecto a los criterios que establezca el plan especial a promover a los efectos de regular las medidas de preservación y tratamiento del patrimonio urbanístico catalogado de la ciudad.

H. Tratamiento de áticos y cubiertas.

* Disposición de buhardillas:

– En las bajocubiertas amansardadas se autoriza la disposición de buhardillas que sobresalgan del perfil de cubierta autorizado.

– El frente de fachada de las mismas deberá retranquearse como mínimo 0,80 m. del punto más adelantado del faldón de la mansarda, definido por la intersección del forjado de piso de la bajocubierta con el perfil de cubierta, y, su altura en ningún caso podrá sobrepasar el extremo superior del faldón de la mansarda.

– Tratándose de edificaciones catalogadas, la disposición de las citadas buhardillas, así como su propia autorización, se adecuará, además de a los anteriores, a los criterios establecidos en el planeamiento especial a promover para la determinación de los criterios de tratamiento y preservación del patrimonio urbanístico de la ciudad y/o en las Ordenanzas municipales mencionadas en el anterior artículo 5.

– Tratándose de edificaciones de esta tipología no catalogadas, las restantes condiciones de implantación de las citadas buhardillas serán las establecidas en las referidas Ordenanzas.

* Disposición de torreones:

– En las parcelas de esquina con fachada a dos calles de primer orden, podrá autorizarse la disposición de torreones or-

Hirigintza Arau hauetako 58. artikuluan ezarritako baldintzetan eta/edo xedeekin. Gainerako kasuetan ez dira baimenduko.

Finkatu egiten dira adierazitakoaz bestelako ordenako kaleetako kantoietan gaur egun dauden dorreak, betiere, batetik, gauzatu ziren unean indarrean zegoen hirigintza erregimenaren arabera eraiki baziren, eta, bestetik, Plan Orokor honen Katalogoan sartzen diren eraikinetan kokatzen direnean, hiriko hirigintza ondare katalogatuaren babeserako eta tratamendurako neurriak arautzeko sustatu beharreko plangintza berezian ezarritako tratatzeko eta zaintzeko erregimenarekin bat badatzo.

– Eraikinaren kantoian kokatuko dira eta 5,00 metro luze izango dira gehienez fatxadetako bakoitzean, bi lerrokadurek bat egiten duten gunetik abiatuta. Horrez gain, ez dira, inola ere, fatxadarekiko atzera emango.

– Erlaitzaren gainetik bi solairu baimenduko da –bat atikorik gabeko profilen kasu zehatzetan–, eta horiek fatxadan 3,20 metroko altuera izango dute. Horien gainean estalkia antolatuko da, eta ez da hori arautzeko berariazko baldintzarik ezarri.

– Edonola ere, eraikin katalogatuak direnean, dorre horien antolamendua –eta baimena bera– hiriko hirigintza ondare katalogatua tratatzeko eta babesteko neurriak arautzeko sustatu beharreko plangintza berezian ezarritakora egokituko da.

* Atikoen eta estalkien elementuen materialak:

– Atikoen fatxadak:

Atikoen fatxadak eraikinaren gainerako fatxaden antzeko irizpidearekin ebatziko dira konposizioari eta materialei dagokienez, edota, hautabidez, gainerako fatxadetik guztiz bereizten den eta erlaitzaren gainetik eraikuntzaren osotasunean egoki integratzen den tratamendu batekin. Kasu horietan, estalki amantsardatuen tratamendurako oro har zehaztutako materialak erabiliko dira.

– Estalkien tratamendua:

Estalki amantsardatuak –bertan kokatzen diren txapitulak barne–, eta, hautabidez, atikoetako fatxadak arbelarekin, zinkarekin, kobrarekin, altzairuarekin edo beirarekin ebatzi ahal izango dira. Izendatuki debekatzen da txapitulek ageriko harrizko materialekin egindako tratamendu berezia izatea –harriarekin, harri artifizialarekin, adreiluarekin, emokadurekin edo antzeko beste batzuekin–.

Azken solairua atiko antolamenduaren arabera ebazten bada, kolore naturaleko zeramikazko teila erabili ahal izango da estalkia egiteko. Kasu horretan, beharrezko elementu osagarriak ere zeramikazkoak izango dira –erremateak, gailurrak eta beste batzuk–, eta metalezko edo beirazko txapekin estaliko dira estalkiaren profilaren gainetik irteten diren elementu baimenduak.

Euri urak erretenetan bilduko dira, eta erreten horiek estalkiaren erremateetan txertatuko dira. Erretenak agerikoak badira, zinkekoak, kobrezkoak edo altzairu herdoilgaitzekoak izango dira.

– Katalogatu gabeko tipologiako eraikinak badira, aurreko baldintzak osatu eta/edo berregokitu ahal izango dira dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal ordenantzekin.

– Eraikin katalogatuak badira, berriz, hiriko hirigintza ondarearen tratamendurako eta zaintzarako irizpideak zehazteko sustatu beharreko plangintza berezian ezarritakoari jarraituko zaio. Testuinguru horretan, plan horrek aurreko baldintzak finkatu eta/edo berregokitu ahal izango ditu.

namentales, en las condiciones y/o con los fines establecidos en el artículo 58 de estas Normas Urbanísticas. No se autorizan en el resto de los casos.

Se consolidan los torreones existentes en esquinas de calles de orden diverso al mencionado, siempre que, por un lado, hubiesen sido construidos de conformidad con el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución, y, por otro, en el caso de que se ubiquen en edificaciones integradas en el Catálogo de este Plan General, sean acordes con el régimen de tratamiento y preservación de las mismas establecido en el planeamiento especial a promover con el fin de regular las medidas de protección y tratamiento del patrimonio urbanístico catalogado de la ciudad.

– Se ubicarán en la esquina del edificio, con una longitud máxima de 5,00 en cada una de las fachadas, a partir del encuentro de ambas alineaciones, y sin que deban someterse a retranqueo alguno respecto de la fachada propiamente dicha.

– El número de plantas autorizado por encima de la cornisa es dos –uno en los casos particulares de perfil sin ático–, y, 3,20 m. la altura en fachada de las mismas, disponiéndose sobre ellas la cubierta, para la que no se establecen condiciones específicas de regulación.

– En todo caso, tratándose de edificaciones catalogadas, la disposición de dichos torreones, así como su propia autorización, se adecuará a los criterios establecidos en el plan especial a promover a los efectos de regular las medidas de preservación y tratamiento del patrimonio urbanístico catalogado de la ciudad.

* Materiales de los elementos de áticos y cubiertas:

– Fachadas de los áticos:

Las fachadas de los áticos se resolverán con similar criterio en cuanto composición y materiales, que el resto de las fachadas del edificio, o, alternativamente, con un tratamiento netamente diferenciado respecto de estas últimas, e integrado en el del conjunto de la edificación por encima de la cornisa. En este caso los materiales a utilizar serán los especificados con carácter general para el tratamiento de las cubiertas amansardadas.

– Tratamiento de las cubiertas:

Las cubiertas amansardadas –incluyendo las buhardillas que se dispongan en ellas– y, opcionalmente, las fachadas de los áticos podrán resolverse con pizarra, zinc, cobre, acero o cristal. Se prohíbe expresamente el tratamiento diferenciado de las buhardillas con materiales pétreos aparentes –piedra, piedra artificial, ladrillo, revocos u otros similares–.

En los casos en los que la última planta se resuelva con arreglo a una disposición en ático, para la formación de la cubierta se autorizará, asimismo, la utilización de la teja cerámica en su color natural. En ese caso serán también cerámicos los elementos complementarios que se requieran –remates, cumbres y otros– resolviéndose con recubrimientos de chapa metálica o cristal los elementos autorizados que sobresalgan del perfil de cubierta.

Las aguas pluviales se recogerán en canalones que preferentemente irán incorporados en los remates de la cubierta. Si los canalones son vistos, serán de zinc, cobre o acero inoxidable.

– Tratándose de edificaciones de esta tipología no catalogadas, las condiciones anteriores serán complementadas y/o incluso podrán ser reajustadas, por las Ordenanzas municipales mencionadas en el anterior artículo 5 de este documento.

– Tratándose de edificaciones catalogadas, se estará a lo establecido en el plan especial a promover para la determinación de los criterios de tratamiento y preservación del patrimonio urbanístico de la ciudad. En ese contexto, dicho plan podrá consolidar y/o reajustar las condiciones anteriores.

I. Patioak:

«a.20 Zabalgune arrunteko bizitegi lursailetarako» ezarritako baldintzak izango dira aplikatzekoak, ondoren adierazten den salbuespenarekin.

Salbuespen horrek tipologia horretako eraikuntza katalogatuetan izango du eragina. Kasu horietan, hiriko ondare eraikia babesteko plan bereziak zehazten duenari jarraituko zaio.

J. Tratamendu estetikoaren baldintzak.

Eraikin katalogatuak izanik, hiriko hirigintza ondarearen tratamendua arautzeko plangintza berezian ezarritako baldintzak, edo aurreko 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzetan ezarritako baldintzak, edo bietan ezarritako baldintzak izango dira kontuan.

Halaber, katalogatu gabeko eraikuntzen kasuan, ordenantza horietan ezarritako baldintzak izango dira.

3.4. «a.22. Zabalgune berrietako bizitegi lursailak».

Antolamendu xehatua zehazteko testuinguruan, lursail baikoitza zehazki ezarritako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimena izango da, Plan Orokor honetan horri dagokionez ezarritako irizpide orokorren arabera.

4. Erabilera erregimen orokorra.

Lursail tipologia horren –modalitate guztiak barne– erabilera erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

A. 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).

B. Erabilera bateragarriak:

* Hirugarren sektoreko erabilerak, bulego, ostatu, eta merkataritzako erabileretan (1. eta 2. kategoriako merkataritza erabileretan; goragoko mailako ostalaritza erabileretan, arlo horretan indarrean dauden eta/edo sustatutako diren udal ordenantzek baimentzen badute); jolas erabileretan (jolas elkarteetan edo elkarte gastronomikoetan; zinemetan eta antzokietan; zorizko jokoen aretoetan eta kasinoetan; bizitegi erabilerekin bateragarriak diren beste batzuetan); erabilera soziokulturaletan (arte galerietan; erakusketa aretoetan; liburutegietan; hitzaldi aretoetan; elkarteetan, alderdi politikoen eta sindikatuen egoitzetan; bizitegi erabilerekin bateragarriak diren beste batzuetan); osasun erabileretan; laguntza erabileretan; irakaskuntza erabileretan; eta kirol erabileretan (gimnasioetan, igerilekuetan, eta abar).

Kasuak kasu, erabilera horiek baimenduko badira, bizitegi erabilerekin bateragarriak direla justifikatu beharko da.

Ondoren aditzera ematen den salbuespenaren kalterik gabe, 3. eta 4. kategoriako merkataritza erabilerak ezarriko badira, izendatuki aurreikusitako beharko da dagokion Arau Partikularrean zein plangintza zehaztu. Edonola ere, erabilera horiek ezarriko badira, etxebizitzetan eta eraikinean eta horren ingurunean baimendutako gainerako erabileretan mota orotako eragozpenak eta eraginak (trafikoa, zamalanak, ...) saihesteko beharrezkotzat jotzen diren neurri zuzentzaileak zehaztu eta hartu beharko dira aurretik. Bestalde, adierazitako salbuespena zuzenean lotzen da lursailean gaur egun dagoen eta/edo proiektatzen den eraikuntza hirugarren sektoreko erabileretara osorik zuzentzen den kasuekin. Kasu horretan, 3. kategoriako merkataritza erabilerak baimenduko dira, baina gehienez 1.000 m²(s)-ko sabaiarekin. Adierazitakoa baino sabai azalera handiagoa izango duten kategoria horretako merkataritza erabilerak baimenduko badira, arlo horretan aurretik azaldutako irizpideak bete beharko dira.

I. Patios:

Con la salvedad que se expone a continuación, serán de aplicación las condiciones establecidas para las parcelas «a.20 Residencial de ensanche común».

Dicha salvedad afecta a las edificaciones catalogadas de esta tipología. En esos casos se estará a lo que determine el plan especial de protección del patrimonio construido de la ciudad.

J. Condiciones de tratamiento estético.

Tratándose de edificaciones catalogadas, dichas condiciones serán las establecidas bien en el planeamiento especial regulador del tratamiento del patrimonio urbanístico de la ciudad, bien en las Ordenanzas municipales mencionadas en el anterior artículo 5, bien en ambos.

A su vez, tratándose de edificaciones no catalogadas, dichas condiciones serán las establecidas en las referidas Ordenanzas.

3.4. Parcelas «a.22 Residencial de nuevos ensanches».

El régimen de edificación, uso y dominio es el establecido de forma particularizada para cada parcela, y de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan General, en el contexto de la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada.

4. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta tipología de parcela, incluidas las distintas modalidades de la misma, responde a los siguientes parámetros:

A. 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.–.

B. Usos compatibles:

* Usos terciarios en las modalidades de usos de oficinas, hospedaje, 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), recreativos (asociaciones recreativas o gastronómicas; cines y teatros; salas de juego de azar y casinos; otros compatibles con los usos residenciales), socioculturales (galerías de arte; salas de exposiciones; bibliotecas; salas de conferencias; sedes de asociaciones, partidos y sindicatos; otros compatibles con los residenciales), sanitarios, asistenciales, docentes y deportivos (gimnasios, piscinas, etc.).

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

Sin perjuicio de la salvedad que se expone a continuación, la implantación de usos comerciales de 3.ª y 4.ª 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 así como en su entorno (tráfico, carga y descarga...). Por su parte, la indicada salvedad está asociada a los supuestos en los que la edificación existente y/o proyectada en la parcela se destine en su integridad a usos terciarios; en este caso, se autorizan los usos comerciales de 3.ª categoría con un techo máximo de 1.000 m²(t). La autorización de usos comerciales de esa categoría con un techo superior al mencionado se adecuará a los criterios expuestos con anterioridad a ese respecto.

Testuinguru horretan finkatuzat jo beharko dira Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden 3. eta 4. kategoriako merkataritza erabilerak, betiere bere garaian indarrean zegoen hiri plangintzaren arabera ezarri badira, dagozkion administrazio baimenak lortu ostean –udal lizentziak barne–.

Horrez gain, merkataritza erabileren ezarpena hiri plangintzan –Plan Orokor honetan barne– ezarritako irizpide orokorretara egokituko da, baita Plan honen garapenean sustatu beharreko udal ordenantzetan horietako guztiei edo batzuei dagokionez (ostalaritza, banku jarduerak, finantza jarduerak etab.) ezarritako berariazko irizpideetara ere.

* 1. eta 2. kategoriako industria erabilerak, xede horretara edo merkataritza erabileretarako diren lokaletan.

* Aparkaleku erabilera.

* Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

Bizitegi erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan, haien aldamenean edo haiekin mugakide.

* Garatutako hiriko zerbitzu azpiegituren erabilerak:

– Lursailerako zein eraikuntzarako berarako zuzeneko zerbitzu gisa.

– Jarduera ekonomiko autonomo eta berezi baten moduan.

Edonola ere, hiri plangintza xehatuan, xehetasun azterlanean edo Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko udal ordenantzetan ezarritako irizpideetara egokituko da erabilera horien ezarpena.

C. Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.

D. Erabilera bereizgarri eta bateragarrien ezarpena, berriz, Hirigintza Arau hauetan ezarritako baldintza orokorretara egokituko da, eta bereziki, 12.3 eta 4 artikuluan adierazitakora.

E. Etxebizitza babestuak eraikitzen zuzentzen diren tipologia horretako lursailak izanik, bizitegi erabileraz bestelako erabilera batzuk erabilera horietarako diren solairuetan eta/edo espazioetan baimenduko badira, bateragarriak eta/edo bideragarriak izan beharko dute, betiere etxebizitza horien berezko erregimenaren esparruan.

5. Erregimen juridikoa.

Lursail horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere titulartasun eta erabilera pribatuko lursail baten berezko izaera edukiko du.

Edonola ere, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ondoren, hiri plangintzak zuzkidura publikoetarako diren eta titulartasun publikoaren erregimenaren mende dauden erabilerak eta lokalak antolatu ahal izango ditu lursail tipologia horretan. Gainera, horiekin lotzen den eraikigarritasunarekin (fisikoarekin eta irabazi asmorik gabekoarekin) osatuko da.

Horrez gain, hegalari zein zorupeari dagokionez, lursail horretako berezko kalifikazio erregimenaren erreferentziatzko esparru espaziala –baita bertan nagusi den erregimen juridiko pribatuaren erregimen juridikoaren erreferentziatzko esparru espaziala– eraikigarritasunarekin lotuko diren hegalaren eta zorupearen zatietara hedatuko da, baita hiri plangintzak sestra gainean eta sestrapean baimentzen dituen izaera juridiko bereko eraikuntzetara ere, lursail bakoitzaren osotasunera zabaldua. Zona globaleko hegalaren eta zorupearen gainerakoak jabari eta erabilera publikoaren berezko izaera izango du ondorio guztietarako.

En ese contexto, han de entenderse consolidados los usos comerciales de 3.ª y 4.ª categorías existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que los mismos hubiesen sido implantados de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales.

Además, la implantación de los usos comerciales se adecuará tanto a los criterios generales establecidos en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, como a los específicos que en relación con todos o algunos de ellos (hostelería, actividades bancarias y financieras, etc.) se determinen en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan.

* Usos industriales de 1.ª y 2.ª categorías, en locales destinados a ese fin o a usos comerciales.

* Uso de aparcamiento.

* Usos de equipamiento comunitario.

En las modalidades compatibles con los usos residenciales, en contigüidad o colindancia con éstos.

* Usos de infraestructuras de servicios urbanos desarrollados:

– Bien como servicio directo a la parcela y a la edificación de la misma.

– Bien a la manera de una actividad económica autónoma y diferenciada.

Su implantación se adecuará, en todo caso, a los criterios establecidos bien en el planeamiento urbanístico pormenorizado, bien en los correspondientes estudios de detalle, bien en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

C. Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores.

D. La implantación de los usos característicos y compatibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas y en particular a lo señalado en el art. 12.3 y 4.

E. Tratándose de parcelas de esta tipología, destinadas a la construcción de viviendas protegidas, la autorización de otros usos diversos del residencial en plantas y/o espacios destinados a los mismos se entenderá en todo caso supeditada a su compatibilidad y/o viabilidad en el marco del régimen propio de esas viviendas.

5. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de titularidad y uso predominantemente privado.

En todo caso, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en esta tipología de parcela usos y locales destinados a dotaciones públicas y sujetos al régimen de titularidad pública, complementados con la correspondiente edificabilidad (física y no lucrativa) vinculada a los mismos.

Complementariamente, en lo referente tanto al vuelo como al subsuelo, el ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de esta parcela, así como de su régimen jurídico predominantemente privado se extenderá, exclusivamente, a aquellas partes de dichos vuelo y subsuelo vinculadas a la edificabilidad y a las construcciones de esa misma naturaleza jurídica autorizadas sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, extendidas a la totalidad de cada parcela. El resto del vuelo y del subsuelo de la zona global tendrá a todos los efectos la condición propia del dominio y uso público.

35. artikulua. «a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi lursaila-
ta» eraikuntza, erabilerara eta jabariko erregimen orokorra.

1. Definizioa.

Tipologia irekiko eraikuntza bereziek edo albotik, elkarzut, gainjarrita eta abar atxikitakoek okupatzen duten edo okupa dezaketen lursaila. Eraikuntzak bloke edo dorre modukoak izango dira, eta lehentasunez etxebizitza erabilerara zuzenduko dira. Sargune komun bertikaleko gune komun baten gainean bertikal-ki eta horizontalki bilduko diren etxebizitzak izango dira, eraikuntza modulu bat edo gehiago eratuz. Espazio eraiki gabeak eta patioak izan ditzakete edo ez.

2. Eraikuntza erregimen orokorra.

2.1. Lursailen zatiketa.

A. Orokorrean, lursail zatiketa dagokion antolamendu xehatuaren testuinguruan eta, hala badagokio, berau gauzatzeko espedienteetan definitutakoa izango da.

Lursail zatiketa, bestalde, Plan Orokor honetan edo haren garapenean sustatutako plangintza xehatua ildo horretan ezarritako irizpide orokorretara egokituko da, betiere plangintza horretan zehaztutako salbuespenekin eta birdoikuntzekin, hala badagokio.

B. Finkatu egiten da –plangintza horretan ezarritako birdoikuntzekin, hala badagokio– gaur egun dagoen lursail zatiketa, bertan dauden eta finkatzen diren eraikuntzekin lotzen dena.

Finkatze hori zabaldu egiten da haien ezaugarri objektiboengatik irizpide orokorrak bete ezin dituzten lursaila- kasuak kasu planteatzen den azalera minimoa baino azalera txikiagoa izateagatik edota beste edozein zirkunstantziagatik (espazio publikorako lursailaren aurrealdea, eta abar)–.

Azken suposizio horretan izan ezik, adierazitako irizpide orokorretara egokituko da gaur egun dagoen lursail zatiketaren aldaketa.

Gaur egun dagoen eraikuntza ordeztzeko esku hartzeek nahitaez izango dute eragina lursail horretan dagoen eraikuntza gutxian, lursailak bere baitan formalki eta/edo fisikoki loturarik ez duten hainbat eraikuntza finkatu hartzen dituenen izan ezik.

C. Lursail zatiketaren aldaketa, berriz, helburu horretarako egoki irizten zaion bidezko espedientearen bidez gauzatu da.

2.2. Hirigintza eraikigarritasuna.

A. Eraikuntza berriak.

Lursail bakoitzaren hirigintza eraikigarritasuna, bestalde, Plan Orokor honetan edo haren garapenean sustatutako plangintza xehatua ezarritakoa izango da.

B. Lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzak.

Plan Orokor honen Arau Partikularretan edo haren garapenean sustatutako plangintza xehatua ezarritako birdoikuntzen kalterik gabe, lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzak haien eraikigarritasunarekin baliozkotzen dira, betiere gauzatzeko unean indarrean dagoen hirigintza legeriarekin bat badatoz eta/edo ondoren legezatu badira. Horrexegatik hain zuzen ere, ulertuko da eraikigarritasun finkatua bat datorrela kasuak kasu eta orokorrean aurreikusten denarekin eta eraikuntza horiek gauzatzeko eta/edo legezatzeko unean baimendutakoarekin.

Dena den, hirigintza eraikigarritasun hori Plan Orokor honek sestrapean baimentzen duenak osatuko duela ulertuko da, dokumetu honen 30. artikuluan azaldutako baldintzetan.

Artículo 35. Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas «a.30 Residencial de edificación abierta».

1. Definición.

Parcela ocupada u ocupable por edificaciones de tipología abierta, exentas o adosadas lateralmente, perpendicularmente, de forma solapada, etc., con forma de bloque o torre, destinadas a, preferentemente, viviendas agrupadas vertical y horizontalmente sobre un núcleo común de accesos verticales, configurando uno o varios módulos de edificación. Podrán o no disponer de espacios no edificados, así como de patios.

2. Régimen general de edificación.

2.1. Parcelación.

A. Con carácter general, la parcelación será la definida en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, y, en su caso, en los expedientes de ejecución de la misma.

Con las salvedades y reajustes que, en su caso, se determinen bien en este mismo Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, la parcelación se adecuará a los criterios generales establecidos a ese respecto en dicho planeamiento.

B. Con los reajustes establecidos, en su caso, en el referido planeamiento, se consolida la parcelación existente vinculada en cada caso a las edificaciones asimismo existentes y consolidadas.

Aquella consolidación se extiende incluso a las parcelas que, en atención a sus características objetivas, no puedan cumplir aquellos criterios generales, bien por contar con una superficie inferior a la mínima planteada en cada caso, bien por cualesquiera otras circunstancias (frente de parcela a espacio público, etc.).

Salvo en ese último supuesto, la modificación de la parcelación existente se adecuará a los indicados criterios generales.

Las intervenciones de sustitución de la citada edificación existente incidirán obligatoriamente en la totalidad de la existente en dicha parcela, salvo que ésta acoja varias edificaciones consolidadas formal y/o físicamente independientes.

C. La modificación de la parcelación será efectuada mediante la formulación del expediente que, en cada caso, se estime adecuado para la consecución de dicho objetivo.

2.2. Edificabilidad urbanística.

A. Nuevas edificaciones.

La edificabilidad urbanística de cada parcela será la establecida bien en este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado promovido 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 promovido en su desarrollo, las edificaciones preexistentes y consolidadas se convalidan con su edificabilidad, siempre que aquéllas y ésta fuesen acordes con la legalidad urbanística vigente en el momento de su ejecución y/o hubiesen sido legalizadas con posterioridad. 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 y/o legalización 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 30 de este mismo documento.

2.3. Erainkuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.

A. Lerrokadurak.

* Dagokion antolamendu xehatuen definitutako lerrokadurak izango dira erainkuntzaren lerrokadurak, fatxaden osotasunean, eta, hala badagokio, zorupean.

* Hala badagokio, lerrokadura horiek bat etorriko dira gaur egun dagoen erainkuntzaren lerrokadurekin, baldin eta erainkuntza hori finkatzen bada, eta ildo horretan ezarritako irizpide orokorretara egokitzearen kalterik gabe, ahal den guztietan.

B. Erainkuntzaren altuera eta solairu kopuru maximoak.

Lursail bakoitzean baimendutako erainkuntzen altuera eta solairu kopurua, kasu bakoitzean, nahiz Plan Orokor honen arau partikularrean nahiz berau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuen ezarritakoa izango da.

Parametro horiek bat datoz -plangintza horretan ezarritako birdoikuntzekin, hala badagokio- gaur egun dagoen erainkuntzaren parametroekin, betiere gaur egungo egoeran finkatzen bada.

Hirigintza erainkuntzaren xedapen arautzaileak betezearen kalterik gabe, oro har, baimendu egiten da lursailaren barruan lau (4) soto solairu erakitzea, dokumentu honetako 30. artikuluan aditzera emandako baldintzetan. Edonola ere, solairu kopuru hori gorantz nahiz beherantz birdoitu ahal izango da Plan Orokor honen Arau Partikularretan edo horren garapenean sustatutako edo sustatu beharreko plangintzan.

Edonola ere, erainkuntza katalogatuak direnez gero, HEOBPBn ezartzen diren baldintzetan finkatutakoa hartuko da aintzat, eta horiek bertan ezartzen diren baldintzetan babestea ere hartuko da kontuan.

2.4. Beste baldintza batzuk.

A. Goitegiak.

Lursail jakin baten berariazko antolamendu xehatuaren tesuinguruan debekatzearen kalterik gabe, baimendu egiten da beheko solairuetan, behegainean eta estalkipean goitegiak antolatzea, dokumentu honetako 5. artikuluan aipatzen diren udal ordenantzetan ezarritako baldintzetan.

B. Teilatu hegala.

Teilatu hegala gehienez ere 1,20 metro irtengo da fatxada gainazaletik. Hegalak dauden fatxada tarteetan, teilatu hegala 50 zentimetro irten ahal izango da horietatik.

Zehaztuen horiek dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal ordenantzetan berraztertu ahal izango dira, horretarako izendatutako gaituta daude-eta.

C. Hegalak eta atzeraemanguneak.

Hegalak itxiak -begiratokiak, galeriak eta antzekoak- eta irekiak -balkoiak, terrazak eta antzekoak- izan daitezke. Fatxada gainazalarekiko sakonera ez da 100 zentimetro baino handiago izango.

Aurrean duten espazio publikoaren edo lur eremu urbanizatuaren sestraren gainean 2,80 metrotik gorako altueran besteirik ez dira baimenduko hegala.

Hegalak gutxienez 3,00 metro atzeratu beharko dira erainkuntzaren kantoi ahurretatik eta alboko etxebizitzetatik, jarraipen gisa antolatzen direnean izan ezik -etxebizitzaren arteko bereizketan mehelina osatuz-.

Aurreko xedapenak behar bezala eta justifikatuta birdoitu ahal izango dira nahiz dagozkien Plan Orokor hau garatzeko sus-

2.3. 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 definidas en la correspondiente ordenación pormenorizada.

* Esas alineaciones se corresponderán, en su caso, con las de la edificación existente, siempre que la misma se consolide en su actual situación, y sin perjuicio de su adecuación, siempre que resulte posible, a los criterios generales establecidos a ese respecto.

B. Altura y número de plantas máximos de la edificación.

La altura y el número de plantas de las edificaciones autorizadas en cada parcela serán, en cada caso, las establecidas bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo.

Con los reajustes que, en su caso, establezca el citado planeamiento, esos parámetros se corresponderán con los de la edificación existente, siempre que la misma se consolide en su actual situación.

Sin perjuicio del preceptivo cumplimiento de las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística, se autoriza, con carácter general, la construcción de cuatro (4) plantas de sótano dentro de la parcela, en las condiciones expuestas en el anterior artículo 30 de este mismo documento. En todo caso, ese número de plantas podrá ser reajustado bien al alza bien a la baja en las correspondientes Normas Particulares de este Plan o en el planeamiento a promovido y/o a promover en su desarrollo.

En todo caso, tratándose de edificaciones catalogadas se estará a ese respecto a lo que resulte de las condiciones establecidas en el PEPPUC, y a la preservación de aquéllas en las condiciones establecidas en éste.

2.4. Otras condiciones.

A. Altillos.

Sin perjuicio de su prohibición en el contexto de la ordenación pormenorizada específica de una determinada parcela, se autoriza la habilitación de altillos en las planta baja, entre-suelo y bajocubierta, en las condiciones establecidas en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este documento.

B. 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 éstos.

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.

C. 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.

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.

Los vuelos deberán retirarse un mínimo de 3,00 m de las esquinas cóncavas de la edificación y de las viviendas contiguas, con la salvedad, en este caso, de que se dispongan en continuidad, configurando medianera en la separación entre viviendas.

Las previsiones anteriores podrán ser debida y justificadamente reajustadas bien en las en el planeamiento pormenoriza-

tatuko den plangintza xehatuan, nahiz dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal ordenantzetan, horretarako izendatuki gaituta daude-eta.

D. Estalkiak.

Nolanahi ere, ezarritako profil baimenduaren baldintza orokorrak beteko dituzte.

Baimendutako estalki profiletik elementu hauek besterik ezin izango dira irten: tximiniak; aireztatzeko edo hozteko hodiak; sabai leihoak; estalki gainazalarekiko paralelo doazen eta 0,40 metro baino altuera txikiagoa duten argi zuloak; gehienez 2,00 metroko aurrealdea duten, alboko finkoetatik gutxienez 1,20 metrotara kokatzen diren eta eraikinaren gailurra baino baxuagoak diren txapitulak -horien artean gutxienez 2,40 metroko tartea egongo da-; irratik eta telebistarako antenak, eguzki plakak, eta arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera estalkiaren gainetik nahitaez goratu behar diren instalazioetako gainerako elementu teknikoak, eta abar.

Eraikuntzaren elementu teknikoek eraikuntzaren barruan eta, hala badagokio, estali baimenduaren ingurutzailerean barruan integratuta geratu beharko dute, eta ezin izango dira, inola ere, eraikuntzaren itxura uniforme hausten duten irtenguneak ezarri.

Zehaztapen horiek adierazitako udal ordenantzetan garatu eta berraztertu ahal izango dira, horretarako izendatuki gaituta daude-eta.

E. Patioak.

Pertsonak denbora luzez egotera zuzentzen diren etxebizitzetako gelak -egongela, sukaldea, jangela, logelak, eta abar- aireztatzeko eta argiztatzeko eta beste xede batzuetako barne patioak antolatzea baimentzen da.

«a.20 Zabalgunerako bizitegi lursailen» eraikuntzarako aurreko 34. artikuluan ezarritako irizpideen arabera antolatu eta gauzatu dira patioak, baita arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoaren arabera ere (Eraikuntzako Kode Teknikoa; babes ofizialeko etxebizitzak diseinatzeko ordenantzak; eta abar).

Nolanahi ere, eta beste legezko xedapen horietan ezarritakora egokitzearen kalterik gabe, horretarako izendatuki gaitutako eraikuntzako udal ordenantzek berregokitu ahal izango dituzte irizpide horiek.

F. Sestra gainean eraiki ezin diren erabilera pribatuko espazioak.

Oro har, ez da inolako eraikuntzarik baimentzen espazio horietan.

Baimendu egiten da haien ezaugarriengatik hirigintza eraikigarritasun gisa zenbatu daitezkeen elementurik gabeko kirolerako eta jolaserako aire zabaleko instalazioak gaitzea. Haatik, pilotalekuak, igerilekuak edo sestra gainean eta/edo sestrapen 1,20 metrotik gorako altuera duten eraikuntzak eskatzen dituzten antzeko instalazioak direnean, kasuak kasu ezarritako mugekiko distantziak errespetatu beharko dira.

Era berean, bizikletak aparkatzeko instalazioak gaitzea baimenduko da, dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal ordenantzetan ezarritako baldintzetan.

3. Erabilera erregimen orokorra.

Lursail honen erabilera erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

A. Erabilera bereizgarriak: bizitegi erabilera.

Sestra gainean eraiki gabeko espazioetan aurrekoaren erabilera osagarriak ezartzea baimenduko da -sarbideak, aparkalekua, lorategiak, kirol instalazioak, gas likidotuen biltegiak eta abar-.

do 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.

D. Cubiertas.

Cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas.

Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir: las chimeneas; los conductos de ventilación o refrigeración; las claraboyas; los lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m; las 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; las antenas de radio y televisión; las placas solares y demás elementos técnicos de las instalaciones, incluidas las de accesibilidad, que, necesariamente y de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, deban elevarse sobre la cubierta; etc.

Los elementos técnicos de la edificación diversos deberán quedar integrados dentro de la edificación, y, en su caso, en el interior de la envolvente de la cubierta autorizada, sin que por causa alguna se puedan establecer salientes que deformen el aspecto uniforme de la misma.

Estas determinaciones podrán ser objeto de desarrollo y (re)consideración mediante las referidas Ordenanzas municipales, que quedan expresamente habilitadas para ello.

E. Patios.

Se autoriza la disposición de patios interiores destinados tanto a la ventilación e iluminación de habitaciones de las viviendas dedicadas a la estancia habitual y prolongada de personas -sala de estar, cocina, comedor, dormitorios, etc.-, como a otros fines.

Su ordenación y ejecución se adecuará a los mismos criterios establecidos en el anterior artículo 34 para las edificaciones de las parcelas «a.20 Residencial de ensanche común», además de a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia (Código Técnico de Edificación; Ordenanzas de diseño de las viviendas de protección oficial; etc.).

En todo caso, sin perjuicio de su adecuación a lo establecido en esas otras disposiciones legales, aquellos criterios podrán ser reajustados por las Ordenanzas municipales de edificación, que quedan expresamente habilitadas para ello.

F. Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.

Con carácter general, no se autorizan construcciones de ningún tipo en esos espacios.

Se autoriza la habilitación de instalaciones deportivas y recreativas descubiertas, carentes de elementos que por sus características tengan carácter computable como edificabilidad urbanística. En todo caso, siempre que se trate de frontones, piscinas o instalaciones similares que conlleven construcciones sobre y/o bajo rasante, con una altura superior a 1,20 m, deberán respetar las separaciones a linderos establecidas en cada caso.

Se autoriza asimismo la habilitación de instalaciones para el aparcamiento de bicicletas, en las condiciones establecidas en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este documento.

3. Régimen general de uso.

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

A. 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.-.

B. Erabilera bateragarriak:

* Hirugarren sektoreko erabilerak, bulego, ostatu, eta merkataritzako erabileretan (1. eta 2. kategoriakoa merkataritza erabileretan; goragoko mailako ostalaritza erabileretan, arlo horretan indarrean dauden eta/edo sustatuko diren udal ordenantzak baimentzen badute); jolas erabileretan (jolas elkarteetan edo elkarte gastronomikoetan; zinemetan eta antzokietan; zorziko jokoaren aretoetan eta kasinoetan; bizitegi erabilerekin bateragarriak diren beste batzuetan); erabilera soziokulturaletan (arte galerietan; erakusketa aretoetan; liburategietan; hitzaldi aretoetan; elkarteetan, alderdi politikoen eta sindikatuen egoitzetan; bizitegi erabilerekin bateragarriak diren beste batzuetan); osasun erabileretan; laguntza erabileretan; irakaskuntza erabileretan; eta kirol erabileretan (gimnasioetan, igerilekuetan, eta abar).

Kasuak kasu, erabilera horiek baimenduko badira, bizitegi erabilerekin bateragarriak direla justifikatu beharko da.

3. eta 4. kategoriako merkataritza erabilerak ezarriko badira, izendatuki aurreikusitako beharko da dagokion Arau Partikularrean zein plangintza xehatua. Edonola ere, erabilera horiek ezarriko badira, etxebizitzetan eta eraikinean eta horren ingurunean baimendutako gainerako erabileretan mota orotako eragozpenak eta eraginak (trafikoa, zamalanak, ...) saihesteko beharrezkotzat jotzen diren neurri zuzentzaileak zehaztu eta hartu beharko dira aurretik.

Lursailean gaur egun dagoen eta/edo proiektatzen den eraikuntza hirugarren sektoreko erabileretara osorik zuzentzen den kasuak; 3. kategoriako merkataritza erabilerak baimenduko dira, baina gehienez 1.000 m²(s)-ko sabaiarekin. Adierazitakoa baino sabai azalera handiagoa izango duten kategoriatan merkataritza erabilerak baimenduko badira, arlo horretan aurretik azaldutako irizpideak bete beharko dira.

Testuinguru horretan finkatuztat jo beharko dira Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden 3. eta 4. kategoriako merkataritza erabilerak, betiere bere garaian indarrean zegoen hiri plangintzaren arabera ezarri badira, dagozkion administrazio baimenak lortu ostean –udal lizentziak barne–.

Merkataritza erabileren ezarpena hiri plangintzan –Plan Orokor honetan barne– ezarritako irizpide orokorretara egokituko da, baita Plan honen garapenean sustatu beharreko udal ordenantzetan horietako guztiei edo batzuei dagokienez (ostalaritza, banku jarduerak, finantza jarduerak etab.) ezarritako beraritzako irizpideetara ere.

* 1. eta 2. kategoriako industria erabilerak, erabilera horietara zein merkataritza erabileretarako diren lokaletan soilik.

* Aparkaleku erabilera.

* Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

Bizitegi erabileraren ondoan edo mugan bateragarriak diren modalitateetan.

* Garatutako hiriko zerbitzu azpiegituren erabilerak:

– Lursailerako zein eraikuntzarako berarako zuzeneko zerbitzu gisa.

– Jarduera ekonomiko autonomo eta berezi baten moduan.

Edonola ere, hiri plangintza xehatua, xehetasun azterlanean edo Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko udal ordenantzetan ezarritako irizpideetara egokituko da erabilera horien ezarpena.

C. Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.

B. Usos compatibles:

Usos terciarios en las modalidades de usos de oficinas, hospedaje, 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), recreativos (asociaciones recreativas o gastronómicas; cines y teatros; salas de juego de azar y casinos; otros compatibles con los usos residenciales), socioculturales (galerías de arte; salas de exposiciones; bibliotecas; salas de conferencias; sedes de asociaciones, partidos y sindicatos; otros compatibles con los residenciales), sanitarios, asistenciales, docentes y deportivos (gimnasios, piscinas, etc.).

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 de 3.ª y 4.ª 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 y en su entorno (tráfico, carga y descarga...).

En los supuestos en los que la edificación existente y/o proyectada en la parcela se destine en su integridad a usos terciarios, se autorizan los usos comerciales de 3.ª categoría con un techo máximo de 1.000 m²(t). La autorización de usos comerciales de esa categoría con un techo superior al mencionado se adecuará a los criterios expuestos con anterioridad a ese respecto.

En ese contexto, han de entenderse consolidados los usos comerciales de 3.ª y 4.ª categorías existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que los mismos hubiesen sido implantados de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales.

La implantación de los usos comerciales se adecuará tanto a los criterios generales establecidos en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, como a los específicos que en relación con todos o algunos de ellos (hostelería, actividades bancarias y financieras, etc.) se determinen en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan.

* Usos industriales de 1.ª y 2.ª categorías, exclusivamente en locales destinados bien a esos, bien a usos comerciales.

* Uso de aparcamiento.

* Usos de equipamiento comunitario.

En las modalidades compatibles en contigüidad o colindancia con los usos residenciales.

* Usos de infraestructuras de servicios urbanos desarrollados:

– Bien como servicio directo a la parcela y a la edificación de la misma.

– Bien a la manera de una actividad económica autónoma y diferenciada.

Su implantación se adecuará, en todo caso, a los criterios establecidos bien en el planeamiento urbanístico pormenorizado, bien en los correspondientes estudios de detalle, bien en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

C. Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores.

D. Erabilera bereizgarri eta bateragarrien ezarpena, berriz, Hirigintza Arau hauetan ezarritako baldintza orokorretara egokituko da, eta, bereziki, 13.3 eta 4 artikuluan adierazitakora.

E. Etxebizitza babestuak eraikitzaera zuzentzen diren tipologia horretako lursailak izanik, bizitegi erabilera bestelako erabilera batzuk erabilera horietarako diren solairuetan eta/edo espazioetan baimenduko badira, bateragarriak eta/edo bideragarriak izan beharko dute, betiere etxebizitza horien berezko erregimenaren esparruan.

4. Erregimen juridikoa.

Lursail horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere titular-tasun eta erabilera pribatuko lursail baten berezko izaera edukiko du.

Edonola ere, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ondoren, hiri plangintzak zuzkidura publikoetarako diren eta titulartasun publikoaren erregimenaren mende dauden erabilera eta lokalak antolatu ahal izango ditu lursail tipologia horretan. Gainera, horiekin lotzen den eraikigarritasunarekin (fisikoarekin eta irabazi asmorik gabekoarekin) osatuko da.

Horrez gain, hegalaria zein zorupeari dagokionez, lursail horretako berezko kalifikazio erregimenaren erreferentziazko esparru espaziala –baita bertan nagusi den erregimen juridiko pribatuaren erregimen juridikoaren erreferentziazko esparru espaziala– eraikigarritasunarekin lotuko diren hegalararen eta zorupearen zatietara hedatuko da, baita hiri plangintzak sestra gainean eta sestrapean baimentzen dituen izaera juridiko bereko eraikuntzetara ere, lursail bakoitzaren osotasunera zabaldua. Zona globaleko hegalararen eta zorupearen gainerakoak jabari eta erabilera publikoaren berezko izaera izango du ondorio guztietarako.

36. artikulua. «a.40 Garapen txikiko bizitegi lursailetakoa» eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.

1. Definizioa.

Garapen txikiko tipologia irekiko eraikuntzek okupatzen dituzten edo okupa ditzaketen lursailak. Eraikuntzak bloke modukoak, edo bakartuak, edo atxikiak izango dira, lehentasunez etxebizitza erabilera zuzenduak, etxebizitza bakoitzeko sargune komun bertikala edo sarbide autonomoa izango dute, eta eraikuntza modulu bat edo gehiago. Gainera, lurrazalean eraiki gabeko espazio erantsiak izango dituzte.

Lursail bakoitzeko eraikinen eta etxebizitzaren kopurua edozein izanik ere, horietako bakoitzean ibilgailuentzako sarbide bakarra (sarrera eta irteera) gaitzea baimentzen da, eta, hautabidez, sarrerako sarbide bat eta irteerako beste bat, udal ordenantzetan ezarritako dimentsioekin eta ezaugarriekin. Haatik, bi lursailek edo gehiagok ibilgailuentzako sarbide bera edo berak partekatu ahal izango dituzte.

2. Eraikuntza tipologiako modalitateak.

A. «a.40 Garapen txikiko bizitegi lursailak» berez hirigintza lursail xehatu bereizi bakarra osatzen du, eta bertan honako bi eraikuntza tipologia hauek ezartzea baimentzen da:

* «a.400. Blokeko garapen txikiko eraikuntzako bizitegia».

* «a.41. Eraikuntza atxikiko bizitegia».

B. Bi eraikuntza tipologia horiek honako alderdi hauei dagozkien, besteak beste, esku hartzeko irizpide bereziekin lotzen dira:

* Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak, eraikuntzarako eta etxebizitzetarako sarbidearekin lotzen direnak barne, besteak beste.

D. La implantación de los usos característicos y compatibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas y en particular a lo señalado en el art. 13.3 y 4.

E. Tratándose de parcelas de esta tipología, destinadas a la construcción de viviendas protegidas, la autorización de otros usos diversos del residencial en plantas y/o espacios destinados a los mismos se entenderá en todo caso supeditada a su compatibilidad y/o viabilidad en el marco del régimen propio de esas viviendas.

4. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de titularidad y uso predominantemente privado.

En todo caso, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en esta tipología de parcela usos y locales destinados a dotaciones públicas y sujetos al régimen de titularidad pública, complementados con la correspondiente edificabilidad (física y no lucrativa) vinculada a los mismos.

Complementariamente, en lo referente tanto al vuelo como al subsuelo, el ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de esta parcela, así como de su régimen jurídico predominantemente privado se extenderá, exclusivamente, a aquellas partes de dichos vuelo y subsuelo vinculadas a la edificabilidad y a las construcciones de esa misma naturaleza jurídica autorizadas sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, extendidas a la totalidad de cada parcela. El resto del vuelo y del subsuelo de la zona global tendrá a todos los efectos la condición propia del dominio y uso público.

Artículo 36. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «a.40 Residencial de bajo desarrollo».

1. Definición.

Parcelas ocupadas u ocupables por edificaciones de tipología abierta de bajo desarrollo, bien en bloque, bien aislada, bien adosada, destinadas preferentemente a uso de vivienda, con acceso bien mediante un núcleo común vertical, bien autónomo por cada vivienda, que cuentan con uno o varios módulos de edificación, y que disponen en todo caso de espacios anejos no edificados en superficie.

Cualquiera que sea el número de edificaciones y viviendas de cada parcela, se autoriza la habilitación, con carácter general, de un único acceso rodado (entrada y salida) en cada una de ellas, y, alternativamente, un acceso de entrada y otro de salida, con dimensiones y características acordes con las establecidas en las Ordenanzas municipales. Eso, sin perjuicio de que dos o más parcelas puedan compartir uno o unos mismos accesos rodados.

2. Modalidades de tipología edificatoria.

A. La parcela «a.40 Residencial de bajo desarrollo» conforma en sí misma una única tipología de parcela urbanística pormenorizada diferenciada en la que se autoriza la implantación de las dos tipologías edificatorias siguientes:

* «a.400 Residencial de edificación de bajo desarrollo en bloque».

* «a.401 Residencial de edificación adosada».

B. Esas dos tipologías edificatorias están asociadas a criterios de intervención diferenciados en lo referente, básicamente y entre otros extremos, a las siguientes cuestiones:

* Los parámetros reguladores de la forma de la edificación, incluidos, entre otros, los relacionados con el acceso a la edificación y a las viviendas.

Zehazki, artikuluko honetan ezarritako irizpideekin bat datozen eraikuntza multzoekin lotzen da «a.400» eraikuntza tipologia, eta bertan dauden etxebizitzetara zerbitzu egiten dieten sarbide kolektiboan edo komun bidez (normalean bertikalak) sartzen da horietara.

Bestalde, «a.401» eraikuntza tipologia etxebizitza modulu berezietan eta neurri batean edo bestean elkarri atxikiez osatuta dago, eta moduluko edo etxebizitzako oinezkoentzako sarbide bereziak dituzte.

* Etxebizitzaren batez besteko tamaina eta, horrenbestez, kasuak kasu baimentzen den etxebizitza kopurua arautzeko parametroak.

C. Adierazitakoarekin bat eginik, «a.400» eta «a.401» tipologiak eraikuntza tipologiaren berezko izaera dute, eta ez hirigintza lursaileko tipologia eta/edo azpizona xehatuen tipologia.

Horrenbestez, bi eraikuntza tipologia horiek azpizona xehatuan edo «a.40 Garapen txikiko bizitegi lursailean» ezarri ahal izango dira. Bata edo bestea osatzeak edo bata bestearekin ordezkatzeko ez du zonakatzeko xehatua aldatzea eragingo.

Edonola ere, eta horien ondoriozko eraginek eta ondorioek justifikatzen badute, Udalak eraikuntza tipologia bat edo bestea ezartzea edo aurretik dagoena ordezkatzeko baldintzatu ahal izango du, eta aurretik Xehetasun Azterlana formulatzea eta bideratzea eskatu ahal izango du.

3. Eraikuntza erregimen orokorra.

3.1. Lursailen zatiketa.

A. Lursail minimoa eta horren baldintza erregulatzaileak.

* Lursail tipologia horren eraikuntzekin lotzen den emaitzako lursailaren gutxienezko azalera 1.000 m²-koa izango da bi modalitate horietako edozeinetan.

– Batetik, adierazitako azalera ezin izango da ez gorantz ez beharantz berregokitu Plan orokor honen Arau Partikularretan eta/edo Plan honen garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan edo finkatuan.

– Bestetik, Arau Partikular horietan eta plangintza xehatuan ezartzen denaren kalterik gabe, lursail zatiketarako gutxienezko azalera orokor hura betetzen ez duen suposizioetan, finkatu egingo da dagoen lursail zatiketa.

* Emaitzako lursailak gutxienez 20 metroko zabalerako aurrealdea izan behar izango dute espazio publiko edo sarbiderako bidera (publikoa edo pribatua izan behar izango da).

Kasu horretan ere aplikatzekoak izango dira lehentxeago aditzera emandako bi egoera haiekin lotzen diren salbuespenak, adierazitako moduan.

B. Dagokion antolamenduan (egiturazkoan eta/edo xehatuan) ezarritako irizpideetara zein hartan ezarritako baldintzen arabera hirigintza gauzatzeko espedienteetan ezarritako irizpideetara egokituko da lursail zatiketa.

Behar bezala hartuko dira aintzat eta, hala badagokio, bereiziko dira, esparru horretan, eraikuntza berriekin eta lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzekin lotzen diren lursail zatiketaren tratamendurako irizpideak.

Eraikuntza berrietarako ezarritako xedapenetara egokituko dira, ahal den heinean, lehendik dauden beste eraikuntza batzuk ordezkatzeko sustatzen diren eraikuntzak. Edonola ere, gaur egun dagoen lursail zatiketa finkatu egiten da xedapen horietara egokitu ezin diren alderdietan.

C. Gaur egungo lursail zatiketa berregokitu eta aldatu ahal izango da kasuak kasu xede horretarako egoki irizten zaion hirigintza espedientearen formulazioaren bitartez. Planteatutako helburuak lortzeko desegokitzat jotzen den kasuetan izan ezik,

En concreto, la tipología edificatoria «a.400» está asociada a bloques edificatorios acordes con los criterios establecidos en este artículo, y a los que se accede mediante núcleos de acceso colectivos o comunes (normalmente verticales) que dan servicio a las viviendas existentes en los mismos,

Por su parte, la tipología edificatoria «a.401» está constituida por módulos de vivienda diferenciados, adosados entre sí en mayor o menor cuantía, que disponen de accesos peatonales individualizados por módulo o vivienda.

* Los parámetros reguladores del tamaño promedio de vivienda, y, en consonancia con ello, del número de viviendas autorizado en cada supuesto.

C. De conformidad con lo expuesto, las tipologías «a.400» y «a.401» tienen la naturaleza propia de tipologías edificatorias y no de tipologías de parcela urbanística y/o subzonas pormenorizadas.

En consonancia con ello, ambas tipologías edificatorias son susceptibles de implantación en la subzona pormenorizada o parcela «a.40 Residencial de bajo desarrollo» sin que la implantación de una u otra, o la sustitución de una por otra conlleve la modificación de la zonificación pormenorizada.

En todo caso, siempre que las afecciones y repercusiones derivadas de las mismas lo justifiquen, el Ayuntamiento podrá condicionar la implantación de una u otra tipología edificatoria, o la sustitución de la preexistente, en la referida parcela urbanística, a la previa formulación y tramitación de un Estudio de Detalle.

3. Régimen general de edificación.

3.1. Parcelación.

A. Parcela mínima y condiciones reguladoras de la misma.

La superficie mínima de la parcela resultante vinculada a las edificaciones de esta tipología de parcela, en cualquiera de las dos citadas modalidades, será de 1.000 m².

– Por un lado, la indicada superficie podrá ser reajustada bien al alza bien a la baja en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General y/o en el planeamiento pormenorizado, consolidado o a promover en desarrollo de ese Plan.

– Por otro, sin perjuicio de lo establecido al respecto en dichas Normas Particulares y en el planeamiento pormenorizado, se consolida la parcelación existente en los supuestos en los que la misma no cumpla aquella superficie mínima general.

* Las parcelas resultantes dispondrán de un frente de, como mínimo, 20 m de ancho, a espacio público o viario de acceso (que podrá ser público o privado).

También en este caso serán de aplicación las salvedades asociadas a las dos situaciones antes expuestas, en los términos indicados.

B. La parcelación se ajustará a los criterios establecidos en el marco bien de la correspondiente ordenación (estructural y/o pormenorizada), bien de los consiguientes expedientes de ejecución urbanística de conformidad con las condiciones establecidas en aquélla.

Serán objeto de la debida consideración y, en su caso, diferenciación, en ese marco, los criterios de tratamiento de la parcelación vinculada a las nuevas edificaciones y a las preexistentes y consolidadas.

Las edificaciones que se promuevan en sustitución de otras preexistentes se adecuarán, en lo posible, a las previsiones establecidas para las nuevas edificaciones. En todo caso, se consolida la parcelación existente en los extremos que no puedan adecuarse a dichas previsiones.

C. La parcelación actual podrá ser reajustada y modificada mediante la formulación del expediente urbanístico que, en cada caso y con ese fin, se estime adecuado. Salvo en los supuestos en los que el mismo se estime inadecuado para la conse-

lursail zatiketa hori berririo banatzeko eta/edo aldatzeko espediente formulatu ahal izango da, dagokion udal lizentzia bideratzeko eta lortzeko ondorioetarako.

Nolanahi ere, xede horretarako sustatzen den espediente edozein izanik ere, planteatutako lursail zatiketa aldatzeko eta/edo berririo banantzeko baimena lortuko bada, ondoren aditzera ematen diren hiru baldintza hauek, besteak beste, bete beharko dira. Batetik, emaitzako lursailen konfigurazioa kasuak kasu ezarritako gutxieneko baldintzetara egokitu beharko da eta horiek betetzen direla bermatu beharko da (gutxieneko azalera; espazio publikorako edo ibilgailuen biderako gutxieneko aurrealdea; eta abar). Bestalde, emaitzako lursailak lursail horietako bakoitzean dagoen eta/edo proiektatzen den eraikuntzari beharrezko estaldura emateko azalera egokia izan beharko dute. Horretarako, horiekin lotzen den eraikigarritasuna izan beharko da kontuan. Azkenik, eraginpean dauden lursailekin lotzen diren eta/edo horietan ezartzen diren gainerako hirigintza eskakizunak betetzen direla justifikatu eta bermatu beharko da, hirigintza kargak eta hirigintza betebeharrak barne.

3.2. Hirigintza eraikigarritasuna.

Hirigintza eraikigarritasuna, bestalde, antolamendu xehatu definituko da, bai Plan Orokor honen Arau Partikularretan, bai haren garapenean sustatutako plangintza xehatuan.

Baliozkotu egiten da lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzen eraikigarritasuna, betiere eraikigarritasun horrek irizpide orokorren emaitzako eraikigarritasuna gainditzen duen kasuetan -eraikin horiek aurretik indarrean zegoen plangintzaren arabera eraikitakoak izango dira edo plangintza horrek legeztatutakoak-. Halaber, irizpide horien beraien emaitzako eraikigarritasuna baino eraikigarritasun txikiagoa duten gaur egungo eraikuntzak eraikigarritasun hori osatu arte zabaldu ahal izango dira.

3.3. Eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.

A. Eraikuntzaren tipologia arautzeko baldintza orokorrak.

a) Eraikuntzaren forma -sestra gaineko eta sestrapeko solairuko okupazioa barne- lursailaren ordenantza orokorren birtatez edo horietako bakoitzerako ordenantza zehatz baten birtatez arautu ahal izango da. Ordenantza zehatzu hori dagozkion arau partikularretan edo plangintza xehatuan definituko da.

Ordenantza zehatz horrek eta bertan bildutako xedapenek xehetasun azterlanen berezko maila izango dute azterlan horien berezko gaitetan eta esku hartzeko eremuan eragina duten alderdi guztietan. Horrenbestez, ordenantza eta xedapen horiek, baldintza horietan, adierazitako xehetasun azterlanen birtatez aldatu ahal izango dira.

b) «a.400. Blokeko garapen txikiko eraikuntzako bizitegia» eraikuntza tipologia.

Bloke bakartu eta/edo albotik atxikiak osatutako eraikuntza, sarbide bertikaleko gune baten edo hainbaten gainean bertikalki eta/edo horizontalki taldekatutako etxebizitza moduluak eratua -gehenez sei (6) etxebizitza sargune bakoitzeko eta hamabi (12) bloke bakoitzeko-. Salbuespenez, eta aurretik dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikuntzak izanik, etxebizitzaren kopurua aipatutakoa baino handiagoa izan daiteke.

Lursail berebirean bloke bat edo gehiago eraikitzea baimentzen da.

Dagokion antolamendu xehatu definituko dira sestra gaineko zein sestrapeko eraikuntzek lursaila okupatzeko irizpideak. Behar bezala hartuko dira aintzat eta, hala badagokio, bereiziko dira eraikuntza berrien eta lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzen tratamendurako irizpideak. Indarrean dagoen antolamenduan ezartzen diren salbuespenen kalterik gabe, finkatutako irizpide orokorretara egokitzen ez diren parametro formalak

de los objetivos planteados, podrá procederse con ese fin a la formulación de un expediente de segregación y/o modificación de la citada parcelación a los efectos de la tramitación y obtención de la correspondiente licencia municipal.

En todo caso, cualquiera que sea el expediente que se promueva con dicho fin, la autorización de la modificación y/o segregación de la parcelación planteada requerirá el cumplimiento, entre otras, de las tres condiciones que se exponen a continuación. Por un lado, la configuración de las parcelas resultantes deberá adecuarse a los requisitos mínimos establecidos en cada caso, debiendo garantizarse el cumplimiento de los mismos (superficie mínima; frente mínimo a espacio público o viario rodado; etc.). Por otro, las parcelas resultantes deberán contar con la superficie adecuada para dar la necesaria cobertura a la edificación existente y/o proyectada en cada una de ellas, teniendo en cuenta a ese respecto la edificabilidad asociada a las mismas. Por último, deberá justificarse y garantizarse el cumplimiento de los restantes requisitos urbanísticos asociados a las parcelas afectadas y/o establecidos sobre las mismas, incluidas cargas u obligaciones urbanísticas.

3.2. Edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística será la definida en la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en las Normas Particulares de este mismo Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

Se convalida la edificabilidad de las edificaciones preexistentes y consolidadas, construidas de conformidad con el planeamiento vigente con anterioridad o legalizadas por el mismo, en los casos en los que aquélla supere la resultante de los criterios generales establecidos. A su vez, las edificaciones existentes con edificabilidad inferior a la resultante de esos mismos criterios podrán ser ampliadas hasta la materialización de la misma.

3.3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación.

A. Condiciones generales reguladoras de la tipología de la edificación.

a) 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 las correspondientes Normas Particulares 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.

b) Tipología edificatoria «a.400 Residencial de edificación de bajo desarrollo en bloque».

Edificación configurada por bloques exentos y/o adosados lateralmente constituidos por módulos de vivienda agrupados vertical y/o horizontalmente sobre uno o varios núcleos de acceso vertical, con un máximo de seis (6) viviendas por núcleo de acceso y doce (12) viviendas por bloque. Excepcionalmente, tratándose de edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General, el número de viviendas podrá ser superior al citado.

Se autoriza la construcción de uno o más bloques en una misma parcela.

Los criterios de ocupación de la parcela por la edificación tanto sobre, como bajo rasante serán los definidos en la correspondiente ordenación pormenorizada. Serán objeto de la debida consideración y, en su caso, diferenciación, a ese respecto, los criterios de tratamiento de las nuevas edificaciones y de las preexistentes y consolidadas. Sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se establezcan en la ordenación vigente, se

dituzten gaur egungo eraikuntzak finkatuko dira -parametro horiek gainditzen dituztenak barne-. Eraikuntza horiek ordezkatzearen kasuan, eraikuntza berriak irizpide horietara egokituko dira, hala den heinean eta bete daitekeen heinean, baita gaur egun dauden aurretiazko eraikuntzekin lotzen diren irizpideetara ere.

Eraikuntza tipologia horretako garapen berriak izanik, eta antolamendu xehatuak arlo horretako berariazko xedapenak zehazten ez dituen bitartean, lursailaren okupazioa % 60tik beherakoa izango da sestra gainean eta % 80tik beherakoa sestrapean.

c) «a.401 Eraikuntza atxikiko bizitegia» eraikuntza tipologia.

* Etxebizitza bateko (1) modulu berezietz osatutako eraikuntza. Modulu horiek albotik atxikita daude, eta gehienez zortzi (8) moduluko multzoak osatzen dituzte garapen berrien kasuan. Dena den, multzo handiagoak izan daitezke gaur egun dauden eta finkatzen diren kasuetan. Modulu horietako bakoitzean etxebizitza bakar bat gaitzea baimentzen da.

* Eraikuntza modulu horietako bakoitzak oinezkoentzako sarbide berezia izango du lursail pribatuaren barrutik, baita sestra gaineko erabilera pribatiboko espazio erantsi eraiki gabek ere.

* Lursail bakoitzerako eta bertan dauden eraikuntzen multzorako ibilgailuentzako sarbidea komuna eta bakarra izango da.

* Lursail berean eraikuntza moduluen multzo bat edo gehiago eraikitzea baimentzen da, eta erabilera osagarri pribatibotara edo komunetara zuzenduko diren sestrapeko eraikuntzak izan ahal izango dituzte.

* Dagokion antolamendu xehatuan definituko dira sestra gaineko zein sestrapeko eraikuntzek lursaila okupatzeko irizpideak. Behar bezala hartuko dira aintzat eta, hala badagokio, bereiziko dira eraikuntza berrien eta lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzen tratamendurako irizpideak. Indarrean dagoen antolamenduan ezartzen diren salbuespenen kalterik gabe, finkatutako irizpide orokorretara egokitzen ez diren parametro formalak dituzten gaur egungo eraikuntzak finkatuko dira -parametro horiek gainditzen dituztenak barne-. Eraikuntza horiek ordezkatzearen kasuan, eraikuntza berriak irizpide horietara egokituko dira, hala den heinean eta bete daitekeen heinean, baita gaur egun dauden aurretiazko eraikuntzekin lotzen diren irizpideetara ere.

Eraikuntza tipologia horretako garapen berriak izanik, eta antolamendu xehatuak arlo horretako berariazko xedapenak zehazten ez dituen bitartean, lursailaren okupazioa % 60tik beherakoa izango da sestra gainean eta % 80tik beherakoa sestrapean.

B. Lerroakurak eta atzeraemanguneak.

* Dagokion antolamendu xehatuan definituko dira, kasuak kasu, sestra gaineko zein sestrapeko eraikuntzak lursaila okupatzeko irizpideak.

* Ondoren adierazten den salbuespenarekin, eta Plan Orokor honen Arau Partikularretan eta/edo dagokion antolamendu xehatuaren testuinguruan, gorantz birdoitzearen kalterik gabe, eraikuntza berrien atzerapena sestra gainean zein sestrapean gutxienez 3 metrokoa izango da lursailaren mugarekiko, eta eraikuntzaren edozein elementurako (hegalak eta teilatu hegalak barne).

Salbuespen horrek sestrapeko eraikuntzetan izango du eragina, baldin eta antolamendu xehatuan atzerapen txikiagoa ezartzen bada edo atzerapenik aurreikusten ez bada.

* Finkatu egiten dira irizpide horiek betetzen ez dituzten eraikuntzak eta lursailak. Horiek ordezkatzuz gero, eta lursaila-

consolidan las edificaciones existentes cuyos parámetros formales no se adecuen a los criterios generales establecidos al respecto, incluidos los que los sobrepasen. En caso de sustitución de las mismas, las nuevas edificaciones se adecuarán, en lo posible y en la medida en que puedan cumplirse, a esos criterios generales, y, en cuanto al resto, a las asociadas a las edificaciones preexistentes.

Tratándose de nuevos desarrollos de esta tipología edificatoria, siempre que la citada ordenación pormenorizada no determine previsiones específicas a ese respecto, la ocupación de la parcela por la edificación será inferior al 60 % sobre rasante y al 80 % bajo rasante.

c) Tipología edificatoria «a.401 Residencial de edificación adosada».

* Edificación configurada por módulos diferenciados de una (1) vivienda, adosados lateralmente, formando conjuntos de un máximo bien de ocho (8) módulos, en el caso de nuevos desarrollos, bien superior, en el caso de los existentes y consolidados. Se autoriza la habilitación de una sola vivienda en cada uno de esos módulos.

* Cada uno de los citados módulos de edificación dispondrá de acceso peatonal individualizado desde el interior de la parcela privada, y de espacios no edificados sobre rasante, anejos y de uso privativo.

* El acceso rodado a cada parcela y al conjunto de las edificaciones existentes en la misma será común y único.

* Se autoriza la construcción de uno o más conjuntos de módulos de edificación en una misma parcela, que podrán disponer de construcciones bajo rasante destinadas a usos auxiliares bien privativos bien comunes.

* Los criterios de ocupación de la parcela por la edificación tanto sobre como bajo rasante serán los definidos en la correspondiente ordenación pormenorizada. Serán objeto de la debida consideración y, en su caso, diferenciación, a ese respecto, los criterios de tratamiento de las nuevas edificaciones y de las preexistentes y consolidadas. Sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se establezcan en la ordenación vigente, se consolidan las edificaciones existentes cuyos parámetros formales no se adecuen a los criterios generales establecidos al respecto, incluidos los que los sobrepasen. En caso de sustitución de las mismas, las nuevas edificaciones se adecuarán, en lo posible y en la medida en que puedan cumplirse, a esos criterios generales, y, en cuanto al resto, a las asociadas a las edificaciones preexistentes.

Tratándose de nuevos desarrollos de esta tipología edificatoria, siempre que la citada ordenación pormenorizada no determine previsiones específicas a ese respecto, la ocupación de la parcela por la edificación será inferior al 60 % sobre rasante y al 80 % bajo rasante.

B. Alineaciones y retiros.

* Las alineaciones tanto de la parcela como de la edificación serán las definidas en cada caso en la correspondiente ordenación pormenorizada.

* Con la salvedad que se indica a continuación, sin perjuicio de su reajuste al alza en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General y/o en el contexto del planeamiento pormenorizado, el retiro de las nuevas edificaciones tanto sobre, como bajo rasante, y para cualquier elemento de la edificación (incluidos vuelos y aleros), respecto del límite de la parcela será, como mínimo de 3 metros.

Dicha salvedad afecta a las edificaciones bajo rasante para los que la ordenación pormenorizada establezca un retiro inferior, o no prevea retiro alguno.

* Se consolidan las parcelas y edificaciones existentes que incumplan los mencionados criterios. En caso de sustitución

ren ezaugarriek aukera ematen duten bitartean, eraikuntza berria irizpide horietara egokituko da.

* Aurreko xedapenek ez dute eraginik izango, ondorio guttiararako, bi lursailetan edo gehiagotan sestrapean proiektatutako eraikuntzetako sarbideetan eta irteeretan, baldin eta horiek guztiek sarbide/irteerako sistema bera erabiltzen badute.

C. Eraikuntzaren altuera eta solairu kopuru maximoak.

a) «a.400. Blokeko garapen txikiko eraikuntzako bizitegia» eraikuntza tipologia.

Eraikuntza berriak izanik, oro har baimendu egiten da sestra gainean lau (4) solairuko eraikuntzak eraikitzea. Edonola ere, aurretik behar bezala justifikatuta, eta eraginpean dagoen ingurune baldintzatzaile bereziei zein planteatutako helburuei erreparatuta, solairu kopuru hori gehitu ahal izango da salbuesenez.

Parametro hori gaintzen duten gaur egungo eraikuntzak finkatu egingo dira.

Dagokion antolamendu xehatuan definituko da eraikuntza bakoitzerako baimendutako eraikuntzen altuera.

Era berean, hirigintza eraikigarritasunaren xedapen arautzaileak betetzearen kalterik gabe, oro har, baimendu egiten da sestrapean baimendutako hirigintza eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezko solairu kopurua eraikitzea sestrapean, dokumentu honetako aurreko 30. artikuluan aditzera emandako baldintzetan. Nolanahi ere, xedapen hori beherantz birdoitu ahal izango da Plan Orokor honen Arau Partikularretan edo horren garapenean sustatutako eta/edo sustatu beharreko plangintzan.

b) «a.401 Eraikuntza atxikiko bizitegia» eraikuntza tipologia.

Plan honen Arau Partikularretan zein horren garapenean sustatu beharreko plangintzan birdoitzeko aukeraren kalterik gabe, oro har baimendu egiten da sestra gainean lau (4) solairuko eraikuntzak eraikitzea.

Parametro hori gaintzen duten gaur egungo eraikuntzak finkatu egingo dira.

Dagokion antolamendu xehatuan definituko da eraikuntza bakoitzerako baimendutako eraikuntzen altuera.

Era berean, hirigintza eraikigarritasunaren xedapen arautzaileak betetzearen kalterik gabe, oro har, baimendu egiten da sestrapean baimendutako hirigintza eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezko solairu kopurua eraikitzea sestrapean, dokumentu honetako aurreko 30. artikuluan aditzera emandako baldintzetan. Nolanahi ere, xedapen hori beherantz birdoitu ahal izango da Plan Orokor honen Arau Partikularretan edo horren garapenean sustatutako eta/edo sustatu beharreko plangintzan.

D. Hegalak eta atzeraemanguneak.

Antolamendu xehatuan arlo horretan ezar daitezkeen irizpideen kalterik gabe, hegalean eta atzeraemanguneen antolamendua librea izango da, hasiera batean bederen. Haatik, ezarritako atzerapen baldintzak errespetatu beharko dira beti.

E. Barne patioak.

Ez da baimentzen pertsonak denbora luzez egotera zuzentzen diren etxebizitzetako gelak edo espazioak -egongela, sukalde, jangela, logelak, eta abar- aireztatzeko eta argiztatzeko barne patioak antolatzea.

Haatik, beste xede batzuetarako barne patioak antolatzea baimentzen da, Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko udal ordenantzetan ezarritako baldintzetan (dimentsionamendua eta abar).

ción de las mismas, y siempre que las características de la parcela lo permitan, la nueva edificación se ajustará a dichos criterios.

* Se entenderá a todos los efectos que las previsiones anteriores no inciden en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante en dos o más parcelas, cuando todas éstas se sirvan de un mismo sistema de acceso /salida.

C. Altura y número de plantas máximos de la edificación.

a) Tipología edificatoria «a.400 Residencial de edificación de bajo desarrollo en bloque».

Tratándose de nuevas edificaciones, se autoriza con carácter general la construcción de edificaciones de cuatro (4) plantas sobre rasante. En todo caso, previa la debida justificación, y en atención tanto a los condicionantes específicos del entorno afectado como a los objetivos planteados, ese número de plantas podrá ser excepcionalmente incrementado.

Se consolidan las edificaciones existentes que superen ese parámetro.

La altura de las edificaciones autorizadas será la definida para cada edificación en la correspondiente ordenación pormenorizada.

A su vez, sin perjuicio del preceptivo cumplimiento de las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística, se autoriza, con carácter general, la construcción bajo rasante del número de plantas necesario para la ejecución de la edificabilidad urbanística autorizada asimismo bajo rasante, en las condiciones expuestas en el anterior artículo 30 de este mismo documento. En todo caso, dicha previsión podrá ser reajustada a la baja en las correspondientes Normas Particulares de este Plan o en el planeamiento promovido y/o a promover en su desarrollo.

b) Tipología edificatoria «a.401 Residencial de edificación adosada».

Sin perjuicio de su reajuste bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento a promover en su desarrollo, se autoriza con carácter general la construcción de edificaciones de cuatro (4) plantas sobre rasante.

Se consolidan las edificaciones existentes que superen ese parámetro.

La altura de las edificaciones autorizadas será la definida para cada edificación en la correspondiente ordenación pormenorizada.

A su vez, sin perjuicio del preceptivo cumplimiento de las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística, se autoriza, con carácter general, la construcción bajo rasante del número de plantas necesario para la ejecución de la edificabilidad urbanística autorizada asimismo bajo rasante, en las condiciones expuestas en el anterior artículo 30 de este mismo documento. En todo caso, dicha previsión podrá ser reajustada a la baja en las correspondientes Normas Particulares de este Plan o en el planeamiento promovido y/o a promover en su desarrollo.

D. Vuelos y retranqueos.

Sin perjuicio de los criterios que a este respecto pudieran establecerse en la ordenación pormenorizada, la disposición de los vuelos y retranqueos será, en principio, libre. Deben respetarse, en todo caso, las condiciones de retiro establecidas.

E. Patios interiores.

No se autoriza la disposición de patios interiores destinados a la ventilación e iluminación de habitaciones o espacios de las viviendas destinados a la estancia habitual y prolongada de personas -sala de estar, cocinas, comedor, dormitorio, etc.-.

Por su parte, se autoriza la disposición de patios interiores destinados a otros fines, en las condiciones (dimensionamiento, etc.) establecidos en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

F. Estalkiak.

«a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi lursaila» tipologiako lursailentarako ezarritako irizpideak izango dira aplikatzekoak. (35.2.4.D art.).

G. Sestra gainean eraiki ezin diren espazioak.

«a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi lursaila» tipologiako lursailentarako ezarritako irizpideak izango dira aplikatzekoak. (35.2.4.F art.) Lursailaren mugen itxitura, dokumentu honen 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzetan horri dagokionez ezarritako irizpideen arabera gauzatuko da.

H. Sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarri eta baldintza hauetara egokitu behar dira urbanizazio elementuen antolamenduak: indarrean da goen legerian, Plan Orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxienezko dimentsio baldintzak.

4. Erabilera erregimen orokorra.

Lursail honen erabilera erregimen orokorra honako parametro hauei erantzuten die:

A. Erabilera bereizgarriak: bizitegi erabilera.

Sestra gainean eraiki gabeko espazioetan aurrekoaren erabilera osagarriak ezartzea baimenduko da –sarbideak, aparkalekua, lorategiak, kirol instalazioak, gas likidotuen biltegiak eta abar–.

B. Erabilera bateragarriak:

* Hirugarren sektoreko erabilera, bulego, ostatu, eta merkataritzako erabileretan (1. eta 2. kategoriakoa merkataritza erabileretan; goragoko mailako ostalaritza erabileretan, arlo horretan indarrean dauden eta/edo sustatutako diren udal ordenantzak baimentzen badute); jolas erabileretan (jolas elkarteetan edo elkarte gastronomikoetan; zorizko jokoen aretoetan eta kasinoetan); bizitegi erabilerekin bateragarriak diren beste batzuetan); erabilera soziokulturala (arte galerietan; erakusketa aretoetan; liburutegietan; hitzaldi aretoetan; elkarteetan, alderdi politikoetan eta sindikatuen egoitzetan); bizitegi erabilerekin bateragarriak diren beste batzuetan); osasun erabileretan; laguntza erabileretan; irakaskuntza erabileretan; eta kirol erabileretan (gimnasioetan, igerilekuetan, eta abar).

Kasuak kasu, erabilera horiek baimenduko badira, bizitegi erabilerekin bateragarriak direla justifikatu behar da.

Oro har, lursailaren osotasuna okupatzen dutenean soilik onartzen dira ostalaritza erabilera, eta arlo hori arautzeko sustatutako den udal ordenantza ezarritako baldintzetan. Irizpide hori birdoitu ahal izango da, aurretik justifikatuta, egoki irizten zaion suposizioetan, betiere plangintza xehatuaren testuinguruan.

Horrez gain, merkataritza erabilera ezartzea hiri plangintza –Plan Orokor honetan barne– ezarritako irizpide orokortara egokituko da, baita Plan honen garapenean sustatu beharreko udal ordenantzetan horietako guztiei edo batzuei dagokionez (ostalaritza, banku jarduerak, bulegoak, etab.) ezarritako berariazko irizpideetara ere.

Bestalde, finkatutaz jo behar da Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden adierazitako kategoriako baino kategoria handiagoko merkataritza erabilera, betiere bere garaian indarrean zegoen hiri plangintzaren arabera ezarri badira, dagokion administrazio baimenak lortu ostean –udal lizentziak barne–.

F. Cubiertas.

Serán de aplicación los criterios establecidos para las parcelas de tipología «a.30 Residencial de edificación abierta». (Art. 35.2.4.D).

G. Espacios no edificados sobre rasante.

Serán de aplicación los criterios establecidos para las parcelas de tipología «a.30 Residencial de edificación abierta». (Art. 35.2.4.F). Se deberá proceder al cierre de los linderos de la parcela de conformidad con los criterios establecidos al respecto en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este documento.

H. 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 adecuarse a 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.

4. Régimen general de uso.

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

A. 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.–.

B. Usos compatibles:

* Usos terciarios en las modalidades de usos de oficinas, hospedaje, 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), recreativos (asociaciones recreativas o gastronómicas; salas de juego de azar y casinos; otros compatibles con los usos residenciales), socioculturales (galerías de arte; salas de exposiciones; bibliotecas; salas de conferencias; sedes de asociaciones, partidos y sindicatos; otros compatibles con los residenciales), sanitarios, asistenciales, docentes y deportivos (gimnasios, piscinas, etc.).

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

Con carácter general, los usos hosteleros se autorizan, exclusivamente, ocupando la totalidad de la parcela, en las condiciones establecidas en la Ordenanza municipal que, en su caso, se promueva para la regulación de dicha materia. Dicho criterio podrá ser reajustado en los supuestos que, previa la debida justificación, se estime conveniente mediante en el contexto del correspondiente planeamiento pormenorizado.

Además, la implantación de los usos comerciales se adecuará tanto a los criterios generales establecidos en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, como a los específicos que en relación con todos o algunos de ellos (hostelería, actividades bancarias y oficinas, etc.) se determinen en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan.

Complementariamente, han de entenderse consolidados los usos comerciales de categoría superior a las mencionadas existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que los mismos hubiesen sido implantados de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales.

- * Industria erabilerak: 1. kategoriakoak.
- * Aparkaleku erabilera.
- * Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

Bizitegi erabileraren ondoan edo mugan bateragarriak diren modalitateetan.

- * Garatutako hiriko zerbitzu azpiegituren erabilerak:

– Lursailerako zein eraikuntzarako berarako zuzeneko zerbitzu gisa.

– Jarduera ekonomiko autonomo eta berezi baten moduan.

Edonola ere, hiri plangintza xehatua, xehetasun azterlanean edo Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko udal ordenantzetan ezarritako irizpideetara egokituko da erabilera horien ezarpena.

C. Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.

D. Erabilera bereizgarrien eta bateragarrien ezarpena, berriz, Hirigintza Arau hauetan ezarritako baldintza orokorretara egokituko da; bereziki, 14.3 eta 4 artikuluan adierazitakora.

E. Etxebizitza babestuak eraikitza zuzentzen diren tipologia horretako lursailak izanik, bizitegi erabileraz bestelako erabilera batzuk erabilera horietarako diren solairuetan eta/edo espazioetan baimenduko badira, bateragarriak eta/edo bideragarriak izan beharko dute, betiere etxebizitza horien berezko erregimenaren esparruan.

5. Erregimen juridikoa.

Lursail horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere titularitasun eta erabilera pribatuko lursail baten berezko izaera edukiko du.

Edonola ere, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ondoren, hiri plangintzak zuzkidura publikoetarako diren eta titularitasun publikoaren erregimenaren mende dauden erabilerak eta lokalak antolatu ahal izango ditu lursail tipologia horretan. Gainera, horiekin lotzen den eraikigarritasunarekin (fisikoarekin eta irabazi asmorik gabekoarekin) osatuko da.

Horrez gain, hegalari zein zorupeari dagokionez, lursail horretako berezko kalifikazio erregimenaren erreferentziako esparru espaziala –baita bertan nagusi den erregimen juridiko pribatuaren eta/edo pareko erregimen juridikoaren erreferentziako esparru espaziala– eraikigarritasunarekin lotuko diren hegalarren eta zorupearen zatietara hedatuko da, baita hiri plangintzak sestra gainean eta sestrapean baimentzen dituen izaera juridiko bereko eraikuntzetara ere, lursail bakoitzaren osotasunera zabalduta. Zona globaleko hegalarren eta zorupearen gainerakoak jabari eta erabilera publikoaren berezko izaera izango du ondorio guztietarako.

37. artikulua. «b.10 Industria erabilerako lursail etako» eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.

1. Definizioa.

Funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo gehiagori loturik dauden tipologia intentsiboko edo bakartuko industria eraikuntzak batik bat ezartzeko lursailak.

2. Eraikuntza erregimen orokorra.

Lursail honen eraikuntza erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzun die:

- * Plan Orokor honetan zein haren garapenean sustatutako plangintza xehatua ezarritako lursail bakoitzaren berariazko eraikuntza erregimena (eraikigarritasuna, lerrokadurak, atzera-

- * Usos industriales: de 1.ª categoría.

- * Uso de aparcamiento.

- * Usos de equipamiento comunitario.

En las modalidades compatibles en contigüidad o colindancia con los usos residenciales.

- * Usos de infraestructuras de servicios urbanos desarrollados:

– Bien como servicio directo a la parcela y a la edificación de la misma.

– Bien a la manera de una actividad económica autónoma y diferenciada.

Su implantación se adecuará, en todo caso, a los criterios establecidos bien en el planeamiento urbanístico pormenorizado, bien en los correspondientes estudios de detalle, bien en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

C. Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores.

D. La implantación de los usos característicos y compatibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas y en particular a lo señalado en el art. 14.3 y 4.

E. Tratándose de parcelas de esta tipología, destinadas a la construcción de viviendas protegidas, la autorización de otros usos diversos del residencial en plantas y/o espacios destinados a los mismos se entenderá en todo caso supeditada a su compatibilidad y/o viabilidad en el marco del régimen propio de esas viviendas.

5. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de titularidad y uso predominantemente privado.

En todo caso, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en esta tipología de parcela usos y locales destinados a dotaciones públicas y sujetos al régimen de titularidad pública, complementados con la correspondiente edificabilidad (física y no lucrativa) vinculada a los mismos.

Complementariamente, en lo referente tanto al vuelo como al subsuelo, el ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de esta parcela, así como de su régimen jurídico predominantemente privado y/o asimilable al mismo se entenderá, exclusivamente, a aquellas partes de dichos vuelo y subsuelo vinculadas a la edificabilidad y a las construcciones de esa misma naturaleza jurídica autorizadas sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, extendidas a la totalidad de cada parcela. El resto del vuelo y del subsuelo de la zona global tendrá a todos los efectos la condición propia del dominio y uso público.

Artículo 37. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «b.10 Uso industrial».

1. 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.

2. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de esta parcela responderá a los siguientes parámetros:

- * El régimen de edificación específico (edificabilidad, alineaciones, retiros, número de plantas, altura, etc.) de cada parcela será el establecido bien en este Plan General, bien en el

penak, solairu kopurua, altuera, etab.), betiere Hirigintza Arau hauetan horri dagokionez ezarritako irizpide orokorren arabera.

* Halaber, plangintza horretan lursail zatiketari, eraikuntzen banaketari –baita banaketa horizontalari ere– eta lursaila eta eraikuntza jarduera berezieki okupatzeari buruz xedatutakoari jarraitu ko zaio.

* Eraikuntzaren forma –sestra gaineko eta sestrapeko solairuko okupazioa barne– lursailaren ordenantza orokorren birtartez edo horietako bakoitzerako ordenantza zehatz baten birtartez arautu ahal izango da. Ordenantza zehatzu hori dagokion arau partikularrean edo plangintza xehatuan definituko da.

Ordenantza zehatz horrek eta bertan bildutako xedapenek xehetasun azterlanen berezko maila izango dute azterlan horien berezko gaietan eta esku hartzeko eremuan eragina duten alderdi guztietan. Horrenbestez, ordenantza eta xedapen horiek, baldintza horietan, adierazitako xehetasun azterlanen birtartez aldatu ahal izango dira.

* Nahiz Plan Orokor honen Arau Partikularretan, nahiz haren garapenean sustatutako plangintza xehatuan, justifikatuta eta gorantz zein beherantz, ezar daitezkeen berariazko zehaztapenen kalterik gabe, lehentasunez industria erabilera duten lursailetan orokorrean baimentzen den eraikuntza altuera maximoa 12,00 metrokoa izango da. Oro har, altuera hori 16,00 metroraino goratu ahal izango da, hainbat kotatan kokatutako bideen birtartez sarbidea duten solairuetako industria eraikuntzetan.

Altuera horretatik gora, 2,50 metrora arte gehienez, estalki elementuak irten daitezke. Ezaugarri teknikoengatik ezinbestekoa denean, instalazio, industria tresneria eta abarren elementuek ere gaintu ahal izango dute altuera maximo hori. Dena den, elementu horiek –ahal izanez gero, eta hori eragozten duen arrazoirik ez badago– lurraren mailan koka daitezken eskatuko da, eta ez eraikuntzaren goiko solairuetan, ikus inpaktua minimizatzeko.

Estalki elementu horiek honako hauek izango dira: tximiniak; aireztatzeko edo hozteko hodiak; sabai leihoak; estalki gainazalarekiko paralelo doazen eta 0,40 metro baino altuera txikiagoa duten argi zuloak; irrati eta telebistarako antenak; eguzki plakak eta arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera estalkiaren gainetik nahitaez goratu behar diren instalazioetako gainerako elementu teknikoak; Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko Ordenantzek, hala badagokie, adierazten dituzten gainerako elementuak; eta abar.

* Orokorrean, eta udalerriko hirigintza ordenantzek ezar ditzaketen behar bezala justifikatutako salbuespenen kalterik gabe, eta baimendutako goitegiak ezartzearekin lotzen diren salbuespenen kaltetan izan gabe, solairu bakoitzaren altuera libre ez da 4,00 metrotik beherakoa izango.

* Goitegiak jar daitezke, baina dagokion antolamendu xehatuaren testuinguruan edo udalerriko hirigintza ordenantzetan ezarritako baldintzetan.

* Oro har, eta lursailen eraikuntza bat edo gehiago egoitearen kalterik gabe, lursailtako bakoitzak inguruko bide eta/edo espazio publikoetatik zuzenean sartzeko aukera emango duen ibilgailuentzako sarbidea izango du.

Edonola ere, finkatu egingo dira baldintza hori betetzen ez duten baina aurretik dauden egoerak, baldin eta egoera horiek Plan Orokor honek baliozkotzen duen 1995eko Plan Orokorraren esparruan definitutako antolamenduan jatorria badute.(1)

* Sestra gainean eraiki ezin diren lursailen zati horietan, honako hauek besterik ezin izango dira ezarri: instalazioen ele-

planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en estas Normas Urbanísticas.

* También se estará a lo dispuesto en dicho planeamiento 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.

* 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 correspondiente Norma Particular de este 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.

* Sin perjuicio de las determinaciones específicas que, justificadamente y tanto al alza como a la baja, puedan establecerse bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, la altura de edificación máxima autorizada con carácter general en las parcelas de uso preferentemente industrial es de 12,00 m. Esta altura podrá elevarse, también con carácter general, hasta 16,00 m, en los supuestos de edificación o edificaciones industriales que cuenten con plantas a las que se acceda a través de viario diverso situado en cotas diferenciadas.

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 esos 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.

Como tales elementos de cubierta serán considerados: las chimeneas; los conductos de ventilación o refrigeración; las claraboyas; los lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m; las antenas de radio y televisión; las placas solares y demás elementos técnicos de las instalaciones, incluidas las de accesibilidad, que, necesariamente y de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, deban elevarse sobre la cubierta; los restantes elementos que, en su caso, determinen las Ordenanzas a promover en desarrollo de este Plan General; etc.

* Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades debidamente justificadas que puedan establecer las Ordenanzas urbanísticas municipales, así como las relacionadas con la implantación de altillos autorizados, la altura libre de cada planta no será inferior a 4,00 m.

* Se autoriza la disposición de altillos en las condiciones establecidas bien en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en las Ordenanzas urbanísticas municipales.

* Con carácter general, y sin perjuicio de la existencia en las mismas de una o más edificaciones, cada una de las parcelas deberá disponer de un acceso rodado directo desde las vías y/o espacios públicos perimetrales.

Se consolidan, en todo caso, las situaciones preexistentes en las que no se cumpla dicha condición, siempre que las mismas tengan su origen en la ordenación definida en el marco del Plan General de 1995 y que este Plan General convalida.(1)

* En aquellas partes de las citadas parcelas no edificables sobre rasante se autoriza, exclusivamente, la implantación

mentuak, zerbitzu azpiegituren zentroak, baskulak, biltegiak eta abar, itxi gabeak eta ibilgailuen babes hutserako gaituak.

Elementu horiek ez dira zenbatuko lursailaren eraikigarritasuna zehazteko ondorioetarako.

* Lursail horietan sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarri eta baldintza hauek bete beharko ditu urbanizazio elementuen antolamenduak: indarrean dagoen legerian eta Plan Orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako gainerako planetan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio baldintzak.

3. Erabilera erregimen orokorra.

Lursail honen erabilera erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzungo die:

A. Erabilera bereizgarriak: industria erabilerak, Plan Orokor honen Arau Partikularretan eta plangintza xehatuan kasuak kasu ezartzen diren kategorietan.

B. Erabilera bateragarriak:

* Hirugarren sektoreko erabilerak.

– Merkataritza erabilerak, 3. kategoriara arte, hori barne. Gogoko kategoriako erabilerak ezartzea baimentzen da, betiere Plan Orokor honen Arau Partikularretan, horrek finkatutako plangintzan edo haren garapenean sustatutako plangintzan izendatuki hala aurreikusten den kasuetan.

Testuinguru horretan finkatutaz jo beharko dira Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden 3. eta 4. kategoriako merkataritza erabilerak, betiere bere garaian indarrean zegoen hiri plangintzaren arabera ezarri badira, dagozkion administrazio baimenak lortu ostean –udal lizentziak barne–.

– Ostatu eta ostalaritza erabilera autonomoak.

– Bulego erabilerak.

– Jolas erabilerak.

– Industria erabilerekin bateragarriak diren hirugarren sektoreko beste modalitate batzuk.

* Etxebizitza erabilera.

Salbuespen gisa, eta premia justifikatu ostean, baimendu egiten da 4. eta 5. kategoriako industria jarduera bakoitzarekin lotzen den etxebizitza osagarria gaitzea (etxebizitza bat lursail bakoitzeko). Nolanahi ere, izendatuki aurreikusita egon beharko da horretarako baimena, bai plan honetan, bai horren garapenean sustatutako plangintza xehatuan. Etxebizitza horren gehieneko azalera 90 m²(s)-koa izango da beti.

* Aparkaleku erabilera.

* Ekipamendu komunitarioko erabilera.

* Garatutako hiriko zerbitzu azpiegituren erabilerak:

– Zuzkidura izaerako oinarriko zerbitzuen erabilera gisa.

– Jarduera ekonomiko autonomo eta bereizi gisa, bai eta modalitate zehatz horren zerbitzu publikoko industria erabileren berezko baldintzak betetzen dituztenean ere.

Edonola ere, hiri plangintza xehatuan, xehetasun azterlanean edo Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko udal ordenantzetan ezarritako irizpideetara egokituko da erabilera horien ezarpena.

de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos, etc. no cerrados y habilitados para la mera protección de vehículos.

Esos elementos no serán computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad de la parcela.

* Siempre que dichas parcelas dispongan de espacios no edificables sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplir 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.

3. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta parcela responderá a los siguientes parámetros:

A. Usos característicos: usos industriales, en las categorías establecidas en cada caso en las Normas Particulares de este Plan General y en el planeamiento pormenorizado.

B. Usos compatibles:

* Usos terciarios.

– Usos comerciales, hasta 3.ª categoría, incluida. Se autoriza la implantación de usos de categoría superior en los supuestos en los que así se prevea expresamente bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento consolidado por él, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

En ese contexto, han de entenderse consolidados los usos comerciales de 3.ª y 4.ª categorías existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que los mismos hubiesen sido implantados de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales.

– Usos de hospedaje y hosteleros, con carácter autónomo.

– Usos de oficina.

– Usos recreativos.

– Otras modalidades de usos terciarios compatibles con los usos industriales.

* Uso de vivienda.

Excepcionalmente y previa justificación de su necesidad, se autoriza la habilitación de una vivienda auxiliar vinculada a cada actividad industrial de 4.ª y 5.ª categoría (1 viv. por parcela). En todo caso, su autorización deberá estar expresamente prevista bien en este Plan bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo. La superficie máxima de dicha vivienda será, en todo caso, de 90 m²(t).

* Uso de aparcamiento.

* Uso de equipamiento comunitario.

* Usos de infraestructuras de servicios urbanos desarrollados:

– Bien como usos de servicios básicos de carácter dotacional.

– Bien a la manera de una actividad económica autónoma y diferenciada, incluso en el supuesto de que la misma reúna las condiciones propias de los usos industriales de servicio público de esa concreta modalidad.

Su implantación se adecuará, en todo caso, a los criterios establecidos bien en el planeamiento urbanístico pormenorizado, bien en los correspondientes estudios de detalle, bien en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

C. Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.

D. Erabilera bereizgarrien eta onargarrien ezarpena, berriaz, Hirigintza Arau hauetan ezarritako baldintza orokorretara egokituko da.

4. Erregimen juridikoa.

Lursail horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere titular-tasun eta erabilera pribatuko titulartasuneko eta erabilerako lursail baten berezko izaera edukiko du.

Edonola ere, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ondoren, hiri plangintzak zuzkidura publikoetarako diren eta titulartasun publikoaren erregimenaren mende dauden erabilerak eta lokalak antolatu ahal izango ditu lursail tipologia horretan. Gainera, horiekin lotzen den eraikigarritasunarekin (fisikoarekin eta irabazi asmorik gabekoarekin) osatuko da.

Horrez gain, hegalaria zein zorupeari dagokionez, lursail horretako berezko kalifikazio erregimenaren erreferentziatzko esparru espaziala –baita bertan nagusi den erregimen juridiko pribatuaren eta/edo pareko erregimen juridikoaren erreferentziatzko esparru espaziala– eraikigarritasunarekin lotuko diren hegalarren eta zorupearen zatietara hedatuko da, baita hiri plangintzak sestra gainean eta sestrapean baimentzen dituen izaera juridiko bereko eraikuntzetara ere, lursail bakoitzaren osotasunera zabaldua. Zona globaleko hegalarren eta zorupearen gainerakoak jabari eta erabilera publikoaren berezko izaera izango du ondorio guztietarako.

38. artikulua. «b.30 Hirugarren sektoreko erabilerako lursailtako» eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.

1. Definizioa.

Funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo gehiagori loturik dauden tipologia intentsiboko edo bakartuko eraikuntzak, lehen-tasunez hirugarren sektoreko erabileretara zuzenduak, ezartzeko lursailak.

2. Erainkuntza erregimen orokorra.

Lursail honen eraikuntza erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

* Eraikuntzak erregimen arauemaile berezi bati erantzungo dio; erregimen hori Plan Orokor honen araudi partikularrean edo, hala badagokio, plangintza xehatuan arautuko da, esleutako 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 zehatzu hori dagokion arau partikularrean edo plangintza xehatuan definituko da.

Ordenantza zehatz horrek eta bertan bildutako xedapenek xehetasun azterlanen berezko maila izango dute azterlan horien berezko gaietan eta esku hartzeko eremuan eragina duten alderdi guztietan. Horrenbestez, ordenantza eta xedapen horiek, baldintza horietan, adierazitako xehetasun azterlanen bitartez alda-tu ahal izango dira.

* Goitegiak jar daitezke, baina dagokion antolamendu xehatuaren testuinguruan edo udalerriko hirigintza ordenantzetan ezarritako baldintzetan.

* Testuinguru horretan, instalazio horiek guztiek tratamendu bateratua eta koordinatua izango dute eraikuntzan oro har modu harmonikoan eta integratuta aurreikustearen eta ezartzearen ondorioetarako, eta orotariko inpaktuak (ikus inpaktuak, paisajistikoak, akustikoak,..) ezabatzea edo murriztea eragingo duten baldintzetan. Komenigarria eta egokia irizten zaion heine-

C. Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores.

D. La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas.

4. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de titularidad y uso predominantemente privado.

En todo caso, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en esta tipología de parcela usos y locales destinados a dotaciones públicas y sujetos al régimen de titularidad pública, complementados con la correspondiente edificabilidad (física y no lucrativa) vinculada a los mismos.

Complementariamente, en lo referente tanto al vuelo como al subsuelo, el ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de esta parcela, así como de su régimen jurídico predominantemente privado y/o asimilable al mismo, se extenderá, exclusivamente, a aquellas partes de dichos vuelo y subsuelo vinculadas a la edificabilidad y a las construcciones de esa misma naturaleza jurídica autorizadas sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, extendidas a la totalidad de cada parcela. El resto del vuelo y del subsuelo de la zona global tendrá a todos los efectos la condición propia del dominio y uso público.

Artículo 38. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «b.20 Uso terciario».

1. 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.

2. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de esta parcela responde a los siguientes parámetros:

* 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 ordenanza y previsiones podrán ser, por lo tanto y en esas condiciones, modificadas mediante los citados estudios de detalle.

* Se autoriza la disposición de altillos en las condiciones establecidas bien en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en las Ordenanzas urbanísticas municipales.

* En ese contexto, el conjunto de las citadas instalaciones serán objeto de tratamiento unitario y coordinado a los efectos de su previsión e implantación de manera globalmente armónica e integrada en la edificación, en condiciones que conlleven la eliminación o minimización de todo tipo de impactos (visuales, paisajísticos, acústicos...). En la medida en que se es-

an, eraginpean dagoen espazioa ikuspegi global eta integraletik behar bezala antolatutako oinplano tekniko baten moduan antolatuko da.

* Sestra gainean eraiki ezin diren lursailen zati horietan, honako hauek besterik ezin izango dira ezarri: instalazioen elementuak, zerbitzu azpiegituren zentroak, baskulak, biltegiak edo ibilgailuak babesteko teilape arinak, itxi gabeak eta material eziraunkorrekin eginak.

Elementu horiek ezin izango dira zenbatu lursailaren eraikigarritasuna zehaztearen ondorioetarako.

* Lursail horietan sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarri eta baldintza hauek bete beharko ditu urbanizazio elementuen antolamenduak: indarrean dagoen legerian eta Plan Orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako gainerako planetan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio baldintzak.

3. Erabilera erregimen orokorra.

Lursail honen erabilera erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

A. Erabilera bereizgarriak: hirugarren sektoreko erabilerak.

Nolanahi ere, merkataritza erabilerak baimenduko badira, honako baldintza hauek bete beharko dira:

* Oro har, lursail horietan 1., 2. eta 3. kategoriako merkataritza erabilerak ezartzea baimentzen da.

* Bestalde, tipologia horretako lursailetan 4. kategoriako merkataritza erabilerak ezartzea baimenduko da –kokatzen diren zona globala edozein izanik ere–, baina soilik Plan Orokor honen Arau Partikularretan, horrek finkatzen duen plangintzan edo haren garapenean sustatu beharreko plangintzan izendatu ki aurreikusten diren kasuetan.

Testuinguru horretan finkatuztat jo beharko dira Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden 4. kategoriako merkataritza erabilerak, betiere bere garaian indarrean zegoen hiri plangintzaren arabera ezarri badira, dagozkion administrazio baimenak lortu ostean –udal lizentziak barne–.

* Kokatzen diren edo kokatu nahi diren zona globala edozein izanik ere, 3. eta 4. kategoriako merkataritza erabilerak eta, hala badagokio, 2. kategoriakoak baimenduko badira, aurretik eta/edo aldi berean zehaztu eta gauzatu egin beharko dira trafikoaren, zarataren edo zamalaren arloko eragin edo inpaktu negatiboak –edo ezarpen horren ondorioz sortzen diren edo sor daitezkeen beste arlo batzuetako eragin edo inpaktu negatiboak– ezabatzeke eta/edo murrizteko beharrezko neurriak zehaztea edo gauzatea.

* Osagarri gisa, mugatuztat jo behar da 4. kategoriako merkataritza erabileren gehieneko dimentsionamendua, Merkataritza Establezimendu Handien Lurralde Antolamenduari buruzko 2019ko ekainaren 27ko 10/2019 Legean edo aplikatzekoak den haren ordezkio araudian ezarritako parametroen arabera.

B. Erabilera bateragarriak:

* Bizitegi erabilerak.

– Etxebizitza, erabilera osagarri gisa, dagokion arau partikularrean edo plangintza xehatuan ezarritako baldintzetan, baldin eta lursaileko hirugarren sektoreko erabilera bereizgarriekin bateragarria bada, eta ezartzeko beharra behar bezala justifikatzen bada. Gehienez etxebizitza bat (1) gaitu ahal izango da lursail bakoitzeko, eta, erregistroari dagokionez, harekin lotzen diren hirugarren sektoreko erabileraz bereizteko izango da.

time conveniente e idóneo, el espacio afectado será ordenado a la manera de una planta técnica debidamente ordenada desde una perspectiva global e integral.

* 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.

* 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 cumplir 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.

3. Régimen general de uso.

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

A. Usos característicos: usos terciarios.

En todo caso, la autorización de los usos comerciales se entenderá asociada al cumplimiento de las siguientes condiciones:

* Se autoriza, con carácter general, la implantación de usos comerciales de 1.ª, 2.ª y 3.ª categorías.

* Por su parte, la implantación de usos comerciales de 4.ª categoría en parcelas de esta tipología, cualquiera que sea la zona global en la que estén emplazadas, ha de entenderse autorizada, exclusivamente, en los supuestos expresamente previstos bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento consolidado por él, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo.

En ese contexto, han de entenderse consolidados los usos comerciales de 4.ª categoría existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que los mismos hubiesen sido implantados de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales.

* Cualquiera que sea la zona global en la que estén o se pretendan emplazar, la autorización de los usos comerciales de 3.ª y 4.ª categorías, y, en su caso, también las de 2.ª, ha de entenderse condicionada a la previa y/o simultánea determinación y ejecución de las medidas que se estimen necesarias para eliminar y/o minimizar las afecciones e impactos negativos que en materia de tráfico, ruido, carga y descarga o cualesquiera otras se deriven o puedan derivar de su implantación.

* Complementariamente, el dimensionamiento máximo de los usos comerciales de 4.ª categoría ha de entenderse limitado de conformidad con los parámetros establecidos en la vigente Ley 10/2019 de 27 de junio de «Ordenación Territorial de Grandes Establecimientos Comerciales» o normativa aplicable que la sustituya.

B. Usos compatibles:

* Usos residenciales.

– Uso de vivienda, como uso auxiliar, 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, y la necesidad de su implantación sea debidamente justificada. Se autorizará la habilitación de, como máximo, una (1) vivienda por parcela, que será registralmente inseparable del uso o usos terciarios a los que se vincule.

– Bizitegi kolektiboko erabilera, lursailaren osotasuna okupatuta.

* Industria erabilerak:

– 1. kategoria: hirugarren sektoreko erabileretik erabilera parekatuak.

– 2. kategoria: dagokien arau partikularrean edo plangintza xehatuan horiek ezartzea baimentzen denean.

– Salbuespen gisa, baldin eta hirigintza esparruko arau partikularrean edo garapen plangintza izendatuki baimentzen bada, 3. kategoriako industria erabilerak ezarri ahal izango dira, suposizio bakoitzean ezartzen diren modalitate eta baldintza zehatzetan. Edonola ere, erabilera horiek ezarriko badira, dagokien eraikinean baimendutako gainerako erabileretan mota orotako eragozpenak eta eraginak saihesteko beharrezkotzat jotzen diren neurri zuzentzaileak zehaztu eta hartu beharko dira aurretik.

* Aparkalekua.

* Ekipamendu komunitarioa, hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

* Garatutako hiriko zerbitzu azpiegituren erabilerak:

– Zuzkidura izaerako oinarriko zerbitzuen erabilera gisa.

– Jarduera ekonomiko autonomo eta bereizi gisa, baita modalitate zehatz horren zerbitzu publikoko industria erabileren berezko baldintzak betetzen dituztenean ere.

Edonola ere, hiri plangintza xehatuan, xehetasun azterlanean edo Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko udal ordenantzetan ezarritako irizpideetara egokituko da erabilera horien ezarpena.

C. Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

4. Erregimen juridikoa.

Lursail horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere titulartasun eta erabilera pribatuko lursail baten berezko izaera edukiko du.

Edonola ere, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideetik egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ondoren, hiri plangintzak zuzkidura publikoetarako diren eta titulartasun publikoaren erregimenaren mende dauden erabilerak eta lokalak antolatu ahal izango ditu lursail tipologia horretan. Gainera, horiekin lotzen den eraikigarritasunarekin (fisikoarekin eta irabazi asmorik gabekoarekin) osatuko da.

Horrez gain, hegalari zein zorupeari dagokionez, lursail horretako berezko kalifikazio erregimenaren erreferentziazko esparru espaziala –baita bertan nagusi den erregimen juridiko pribatuaren eta/edo pareko erregimen juridikoaren erreferentziazko esparru espaziala– eraikigarritasunarekin lotuko diren hegalaren eta zorupearen zatietara hedatuko da, baita hiri plangintzak sestra gainean eta sestrapean baimentzen dituen izaera juridiko bereko eraikuntzetara ere, lursail bakoitzaren osotasunera zabaldua. Zona globaleko hegalaren eta zorupearen gainerakoak jabari eta erabilera publikoaren berezko izaera izango du ondorio guztietarako.

39. artikulua. «e.10 Bide komunikazioen sarea» azpizone-tako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.

1. Definizioa.

Tokiko komunikazio azpiegiturek eta orokorrek osatzen dituzten azpizonak, erabiltzen den mugikortasun bitartekoa dena dela ere (ibilgailuena edo ez; motorduna edo ez; oinezkoak, bi-

– Uso de residencia colectiva, ocupando la totalidad de la parcela.

* Usos industriales:

– 1.ª categoría: como usos asimilados a los usos terciarios.

– 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 supuesto. 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.

* Aparcamiento.

* Equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con los usos terciarios.

* Usos de infraestructuras de servicios urbanos desarrollados:

– Bien como usos de servicios básicos de carácter dotacional.

– Bien a la manera de una actividad económica autónoma y diferenciada, incluso en el supuesto de que la misma reúna las condiciones propias de los usos industriales de servicio público de esa concreta modalidad.

Su implantación se adecuará, en todo caso, a los criterios establecidos bien en el planeamiento urbanístico pormenorizado, bien en los correspondientes estudios de detalle, bien en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

C. Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

4. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de titularidad y uso predominantemente privado.

En todo caso, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en esta tipología de parcela usos y locales destinados a dotaciones públicas y sujetos al régimen de titularidad pública, complementados con la correspondiente edificabilidad (física y no lucrativa) vinculada a los mismos.

Complementariamente, en lo referente tanto al vuelo como al subsuelo, el ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de esta parcela, así como de su régimen jurídico predominantemente privado y/o asimilable al mismo, se extenderá, exclusivamente, a aquellas partes de dichos vuelo y subsuelo vinculadas a la edificabilidad y a las construcciones de esa misma naturaleza jurídica autorizadas sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, extendidas a la totalidad de cada parcela. El resto del vuelo y del subsuelo de la zona global tendrá a todos los efectos la condición propia del dominio y uso público.

Artículo 39. Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas «e.10 Red de comunicación viaria».

1. Definición.

Subzonas conformadas por las infraestructuras locales y también generales de comunicación, cualquiera que sea el medio de movilidad que se utilice (rodado o no; motorizado o no;

zikletak, automobilak; garraio publikoa edo pribatua; etab.), baldin eta komunikazio eta mugikortasun horiek bide ardatz edo bide 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 berariazko plan eta proiektuetan (urbanizazioak, trafikokoak, etab.) definitzen direnak izango dira. Era berean, mugikortasun modu horietako bakoitzean berariaz zuzendutako espazioak plan eta proiektu horietan zehaztutakoak izango dira.

Bi tipologia modalitate hauek bereizten dira:

- * «e.10. Bide komunikazioen sarea (konbentzionala)».
- * «e.11. Koexistentziako komunikazioen sarea».

Bi modalitateon arteko desberdintasunak horien erabilera erregimenarekin lotuta daude, ondorengo 3. atalean azaldutakoarekin bat etorriz.

2. Erainkuntza erregimen orokorra.

Azpizona hauetan, salbuespen jakin batzuekin, ez da erainkuntza baimentzen. Salbuespen horiek honako hauek baimentzearekin eta ezartzearekin lotzen dira:

- * Bide sarearen (errepideen, kaleen, oinezkoentzako sareen, bidegorrien eta abar) erabilera osagarrietarako diren erainkuntzak, instalazioak eta elementu funtzionalak, eta gasolindegia eta zerbitzuguneak, horiek ezartzea komenigarri irizten zaion kasuetan eta arlo horretan indarrean dagoen legerian eta indarrean dagoen hiri plangintzan –Plan Orokor honetan barne– ezarritako irizpideetara egokitzen bada. Gasolindegia eta zerbitzuguneak ezartzea izendatuki hartu beharko da aintzat hirigintza antolamendu xehatuaren esparruan.

- * Aparkaleku erabileretarako erainkuntzak, sestra gainean eta sestrapean. Erainkuntza horiek gaitu eta gauzatuko badira, antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusi beharko da espresuki, egokitasuna justifikatu ostean –antolamendua, edozein arrazoi dela eta, egitura antolamenduaren testuinguruan aintzat hartzen denean izan ezik–.

- * Titulartasun publikoko hiriko zerbitzu azpiegiturak eta horiekin lotzen diren instalazioak, azpizona horren sestrapean soilik.

- * Salbuespenez, horien beharra eta/edo azpizona mota horretako –horren sestrapean soilik– erabilera bereizgarriekiko bateragarritasuna justifikatu ondoren, eta antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusitako kasuetan, betiere, edozein arrazoiengatik, horien antolamendua egitura antolamenduaren testuinguruan aintzat hartzen denean izan ezik:

- Titulartasun pribatuko hiriko zerbitzu azpiegiturak eta horiekin lotzen diren instalazioak.

- Jarduera ekonomikoko eta ekipamenduko erabileretarako erainkuntzak: Erabilera horietarako diren erainkuntzen ondoriozko eraginak, halakorik badago, albokoak izango dira, hau da, azpizona horren mugakideak diren lursailetan eta espazioetan nagusiki ezarritako eraikinak zabaltzea eta/edo egokitzea.

Eraikinetarako sarbideak legerian eta proiektu honetan bertan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio baldintzak bete beharko ditu.

3. Erabilera erregimen orokorra.

3.1. «e.10. Bide komunikazioen sare konbentzionala» modalitatearen erabilera erregimen orokorra.

Azpizona modalitate horren erabilera erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

peatonal, bicicleta, automóvil; transporte público o privado; etc.), y siempre que dichas comunicación y movilidad requieran y se sirvan de un eje o elemento viario lineal (carretera y calles con, en su caso, su calzada y aceras; red peatonal; 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.

Se diferencian las dos modalidades de tipologías siguientes:

- * «e.10. Red de comunicaciones viaria (convencional)».
- * «e.11. Red de comunicación de coexistencia».

Las diferencias entre esas dos modalidades están asociadas al régimen de uso de las mismas, de conformidad con lo expuesto en el siguiente apartado 3.

2. Régimen general de edificación.

Subzonas en las que, con determinadas salvedades, no se autoriza la edificación. Esas salvedades están relacionadas con la autorización e implantación de:

- * Edificaciones, instalaciones y elementos funcionales destinados a usos auxiliares de la red viaria (carreteras, calles, redes peatonales, bidegorris, etc.), así como gasolineras y estaciones de servicio en los supuestos en los que su implantación se estime conveniente y se adecue a los criterios establecidos tanto en la legislación vigente en la materia como en el planeamiento urbanístico asimismo vigente, incluido este Plan General. La implantación de gasolineras y estaciones de servicio deberá estar en todo caso expresamente contemplada en el marco de la ordenación urbanística pormenorizada.

- * Edificaciones destinadas a uso de aparcamiento, sobre y bajo rasante. Su habilitación y ejecución deberá estar expresamente prevista en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, previa justificación de su idoneidad, salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural.

- * Infraestructuras de servicios urbanos de titularidad pública e instalaciones vinculadas a las mismas, exclusivamente bajo la rasante de esta subzona.

- * Excepcionalmente, previa justificación de su necesidad, así como de su compatibilidad con los usos característicos de este tipo de subzona, exclusivamente bajo la rasante de la misma y en los supuestos expresamente previstos en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural:

- Infraestructuras de servicios urbanos de titularidad privada e instalaciones vinculadas a los mismos.

- Edificaciones destinadas a usos de actividades económicas y de equipamiento. Las afecciones derivadas de las edificaciones destinadas a estos usos deberán ser en todo caso colateral, debiendo tratarse de ampliaciones y/o adecuaciones de edificaciones predominantemente implantadas en parcelas y espacios colindantes con esta subzona.

El viario de acceso a las edificaciones deberá cumplir las características y los requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente como en este mismo proyecto.

3. Régimen general de uso.

3.1. Régimen general de uso de la modalidad «e.10. Red de comunicación viaria convencional».

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

A. Erabilera bereizgarriak: oinezkoen, bizikleten eta ibilgai motordunen zirkulazioko erabilera.

B. Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

* Erabilera bereizgarrien zerbitzuguneak.

* Bide sarearen erabilera osagarriak, gasolindegia eta zerbitzuguneak barne –berez errepide esandako kasuan–, gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin bat etorritik.

* Aparkalekua (sestra gainean eta sestrapean), aurreko 2. idatz zatian azaldutako irizpideen arabera antolatutako eraikuntzetan.

* Titulartasun publikoko zerbitzu azpiegiturak.

* Espazio libreak.

* Salbuespenez, horien beharra eta/edo azpizona mota horretako –horren sestrapean soilik– erabilera bereizgarriekiko bateragarritasuna justifikatu ondoren, eta antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusitako kasuetan, betiere, edozein arrazoiengatik, horien antolamendua egitura antolamenduaren testuinguruan aintzat hartzen denean izan ezik:

– Titulartasun pribatuko hiriko zerbitzu azpiegiturak eta horiekien lotzen diren instalazioak.

– Jarduera ekonomikoaren erabilerak, azpizona horretako erabilera bereizgarriekin, bide arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin bateragarriak diren modalitateetan, eta beti haren sestrapean eta aurreko 2. atalean azaldutako irizpideetara egokitutako eraikuntzetan.

– Ekipamendu erabilerak, azpizona horretako erabilera bereizgarriekin, bide arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin bateragarriak diren modalitateetan, eta beti haren sestrapean eta aurreko 2. atalean azaldutako irizpideetara egokitutako eraikuntzetan.

C. Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta azpizona honen izaerarekin eta berezko helburrekin bateraezina direnak.

D. Erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko, hiri plangintzan ezarritakoak ez ezik, gai horretan indarrean dagoen legerian araututako irizpideak eta baldintzak ere bete beharko dira.

3.2. «e.10. Bide komunikazioen sare konbentzionala» modalitatearen erabilera erregimen orokorra.

Azpizona modalitate honen erabilera erregimena bat dator arestiko 3.12 atalean azaldutako erabilerarekin, salbu eta erabilera bereizgarriei dagokienez (oinetzkoentzako, bizikletetarako eta ibilgailu motordunentzako zirkulazioa); horiek halako molde ezarri eta antolatu behar dira, non guztien koexistenzia eta bateragarritasuna ahalbidetuko baita, eta betiere lehentasuna eman behar zaie motorrik gabe mugitzeko moduei (oinetz eta bizikletaz) eta motordunentzat abiadura mugatu behar da.

4. Erregimen juridikoa.

Azpizona honek, dagozkion ondorioetarako eta oro har, batez ere erabilera eta titulartasun publikoko azpizona baten berezko izaera edukiko du.

Edonola ere, salbuespenez eta arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ostean, hiri plangintzak azpizona horien zorupean horietan baimentzen diren erabilerak eta eraikuntzak antolatu ahal izango ditu, titulartasun pribatuko erregimenean. Erregimen horrek jarduera ekonomikoetako, ekipamenduko erabileretara edo beste erabilera baimendu etarako diren eraikuntzetan izan dezake eragina. Horretarako, eta beharrezkoa edo komenigarria denean, titulartasun pribatuko erabilera eta/edo eraikuntza horietara lotzen diren azpizonen zatiak aske geratuko dira.

A. Usos característicos: usos de circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada.

B. Usos compatibles o admisibles:

* Áreas de servicio de los usos característicos.

* 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.

* Aparcamiento (sobre y bajo rasante), en construcciones ordenadas de conformidad con los criterios expuestos en el anterior apartado 2.

* Infraestructuras de servicios de titularidad pública.

* Espacios libres.

* Excepcionalmente, previa justificación de su necesidad, así como de su compatibilidad con los usos característicos de este tipo de subzona, exclusivamente bajo la rasante de la misma y en los supuestos expresamente previstos en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural:

– Infraestructuras de servicios urbanos de titularidad privada e instalaciones vinculadas a los mismos.

– Usos de actividades económicas, en las modalidades que resulten compatibles con los usos característicos de esta subzona, así como con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia viaria y, en todo caso, bajo la rasante de la misma y en construcciones ajustadas a los criterios expuestos en el anterior apartado 2.

– Usos de equipamiento, en las modalidades que resulten compatibles con los usos característicos de esta subzona, así como con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia viaria, y, en todo caso, bajo la rasante de la misma y en construcciones ajustadas a los criterios expuestos en el anterior apartado 2.

C. Usos prohibidos: usos no incluidos en las modalidades anteriores e incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta subzona.

D. 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.

3.2. Régimen general de uso de la modalidad «e.11. Red de comunicación de coexistencia».

El régimen de uso de esta modalidad de subzona se corresponde con el uso expuesto en el anterior apartado «3.1» salvo en lo referente a que los usos característicos de la misma (circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada) han de implantarse y organizarse en condiciones que conlleven la coexistencia y compatibilidad de todos ellos, dando preferencia en todo caso a los medios de movilidad no motorizada (peatonal y ciclista) y limitando la velocidad de los motorizados.

4. Régimen jurídico.

Esta subzona tendrá, a los efectos correspondientes y con carácter general, la condición propia de una subzona de titularidad y uso predominantemente público.

En todo caso, excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en el subsuelo de esta subzona usos y edificaciones autorizados en la misma y sujetos al régimen de titularidad privada. Este régimen podrá incidir en edificaciones destinadas a usos de actividades económicas, equipamiento u otros autorizados.

40. artikulua. «e.20 Trenbide komunikazioen sarea» azpizonetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.

1. Definizioa.

Trenbide komunikazioen azpiegiturek eta horien berezko instalazio eta elementuek eta/edo haien zerbitzura daudenean (geltokiak eta geralekuak, etab.) osatzen duten azpizona.

2. Erainkuntza erregimen orokorra.

Trenbide erabilerei eta horien erabilera osagarriekin 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.

3. Erabilera erregimen orokorra.

Azpizona horren erabilera erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

A. Erabilera bereizgarriak: trenbide erabilera.

B. Erabilera bateragarriak:

* Trenbide erabilerearen erabilera osagarriak, gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera.

* Beste komunikazio erabilera batzuk, sestra gaineko eta sestrapeko aparkaleku erabilera barne, baldin eta trenbide erabilerekin bateragarriak badira.

* Erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren hirugarren sektoreko erabilerak.

* Erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren ekipamendu erabilerak.

* Erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren beste erabilera bateragarri batzuk.

C. Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.

D. Erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko, hiri plangintzan ezarritakoak ez ezik, gai horretan indarrean dagoen legerian araututako irizpideak eta baldintzak ere bete behar dira.

4. Erregimen juridikoa.

Azpizona horrek, dagozkion ondorioetarako, erabilera publiko zona baten berezko izaera edukiko du.

Nolanahi ere, salbuespenez, eta haren beharra eta trenbide alorrean indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideetarako egokitzapena justifikatu ostean, hiri plangintzak titulartasun pribatuko erabilerak eta/edo eraikuntzak antolatu ahal izango ditu azpizona honetan, dagokion hirigintza eraikigarritasunarekin osatuta (irabazizkoa).

41. artikulua. «e.30 Portu espazioa» azpizonetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.

1. Definizioa.

Portu zona globalean barne hartzen den azpizona, portu zonen berezko erabilereara eta jardueretarako dena.

2. Erainkuntza erregimen orokorra.

Arlo horretan indarrean dagoen legerian ez ezik, Plan Orokorraren Arau Partikularreko antolamendu xehatuan edo plangintza xehatuko antolamendu xehatuan ere ezarritako eraikuntza erregimen orokorra izango da.

3. Erabilera erregimen orokorra.

Azpizona horren erabilera erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

Artículo 40. Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas «e.20 Red de comunicación ferroviaria».

1. Definición.

Subzona conformada por las infraestructuras de comunicación ferroviaria, incluidos los elementos y las instalaciones propios y/o al servicio de las mismas (estaciones y apeaderos, etc.).

2. 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.

3. Régimen general de uso.

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

A. Usos característicos: uso ferroviario.

B. Usos compatibles:

* Usos auxiliares del ferroviario, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente en la materia.

* Otros usos de comunicaciones, incluido el de aparcamiento sobre y bajo rasante, siempre que sean compatibles con los ferroviarios.

* Usos terciarios compatibles con los característicos.

* Usos de equipamiento compatibles con los característicos.

* Otros usos compatibles con los característicos.

C. Usos prohibidos: usos no incluidos en las modalidades anteriores.

D. 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.

4. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una subzona de uso público.

En todo caso, excepcionalmente, previa justificación de su necesidad, así como de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación vigente en materia ferroviaria, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en esta subzona usos y/o edificaciones de titularidad privada, complementados con la correspondiente edificabilidad urbanística (lucrativa).

Artículo 41. Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas «e.30 Espacio portuario».

1. Definición.

Subzona integrada en una zona global portuaria, destinada a los usos y actividades propios de la misma.

2. Régimen general de edificación.

Dicho régimen será, en cada caso, el establecido en la legislación vigente en la materia, así como en la correspondiente ordenación pormenorizada, incluida bien en la consiguiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado.

3. Régimen general de uso.

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

A. Erabilera bereizgarriak: portu erabilerak.

B. Erabilera bateragarriak edo onargarriak: arlo horretan indarrean dagoen legerian aurreikusten direnak eta dagokion antolamendu xehatuan aurreikusten direnak, aparkaleku erabilera barne.

C. Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.

4. Erregimen juridikoa.

Azpizona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera eta titulartasun publikoko azpizona baten berezko izaera edukiko du.

Nolanahi ere, salbuespenez, eta haren egokitasuna eta portu alorrean indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideetarako egokitzapena justifikatu ostean, hiri plangintzak titulartasun pribatuko erabilerak eta/edo eraikuntzak antolatu ahal izango ditu azpizona honetan, dagokion hirigintza eraikigarritasunarekin osatuta (irabazizkoa).

42. artikulua. «e.40 Aparkalekua» lursailetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.

1. Definizioa.

Aparkaleku erabilerako lursailak, dagokion antolamendu xehatuan kasuak kasu ezartzen diren baldintzetan.

2. Erainkuntza erregimen orokorra.

Lursail hauetan eraikuntzak erregimen arauemaile berezi bati erantzungo dio; erregimen hori Plan Orokor honen Arau Partikularretan edo, hala badagokio, plangintza xehatuan arautuko 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 zehaztu hori dagozkion arau partikularretan edo plangintza xehatuan definituko da.

Ordenantza zehatz horrek eta bertan bildutako xedapenek xehetasun azterlanen berezko maila izango dute azterlan horien berezko gaitan eta esku hartzeko eremuan eragina duten alderdi guztietan. Horrenbestez, ordenantza eta xedapen horiek, baldintza horietan, adierazitako xehetasun azterlanen bitartez aldatu ahal izango dira.

3. Erabilera erregimen orokorra.

Azpizona horren erabilera erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

A. Erabilera bereizgarriak: aparkaleku erabilera, sestra gainean zein sestrapean.

B. Erabilera bateragarriak:

* Lur gaineko espazio libre publiko edo pribatuen erabilerak, betiere eraikuntza sestrapean proiektatzen bada eta, kasuak kasu egoki irizten zaien legezko mekanismoen bitartez, erabilera horiek eraikuntza horrekin bateragarriak badira.

* Beste zuzkidura erabilera batzuk, erabilera bereizgarriekin bateragarriak badira.

* 1. eta 2. kategoriako industria erabilerak, eta 3. kategoriakoak zerbitzugune modalitatean, betiere erabilera bereizgarriekin bateragarriak badira eta ezarpena izendatuki aurreikusita badago antolamendu xehatuan.

* 1. kategoriako merkataritza erabilerak, gehienez 25 m²(s)-ra artekoak.

C. Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.

A. Usos característicos: usos portuarios.

B. Usos compatibles o admisibles: los previstos tanto en la legislación vigente en la materia, como en la correspondiente ordenación pormenorizada, incluido el de aparcamiento.

C. Usos prohibidos: usos no incluidos en las modalidades anteriores.

4. Régimen jurídico.

Esta subzona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una subzona de titularidad y uso público.

En todo caso, excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad, así como de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación vigente en materia portuaria, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en esta subzona usos y/o edificaciones de titularidad privada, complementados con la correspondiente edificabilidad urbanística (lucrativa).

Artículo 42. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «e.40 Aparcamiento».

1. Definición.

Parcelas destinadas a usos de aparcamiento, en las condiciones establecidas en cada caso en la correspondiente ordenación pormenorizada.

2. Régimen general de edificación.

Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece bien en la correspondientes Normas Particulares 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 las correspondientes Normas Particulares 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.

3. Régimen general de uso.

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

A. Usos característicos: uso de aparcamiento, tanto sobre como bajo rasante.

B. Usos compatibles:

* Usos de espacios libres públicos o privados en superficie, siempre que la edificación se proyecte bajo rasante y, mediante los mecanismos legales que en cada caso se estimen adecuados, aquéllos sean compatibles con ésta.

* Otros usos dotacionales siempre que sean compatibles con los usos característicos.

* Usos industriales de 1.^a y 2.^a categorías, así como de 3.^a en la modalidad de estación de servicios, siempre que sean compatibles con los usos característicos y su implantación esté prevista expresamente en la correspondiente ordenación pormenorizada.

* Usos comerciales de 1.^a categoría, hasta un máximo de 25 m²(t).

* C. Usos prohibidos: usos no incluidos en las modalidades anteriores.

4. Erregimen juridikoa.

Lursail honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatu-ko eta/edo pareko erabilerako lursail baten berezko izaera edukiko du. Nolanahi ere, titulartasun hori osatu egingo da baimendutako zuzkidura publikoko erabilera eta instalazioak ezartzeko zortasun edo neurri egokiekin.

Hegalari zein zorupeari dagokionez, lursail horretako berezko kalifikazio erregimenaren erreferentziatzeko esparru espaziala –baita bertan nagusi den erregimen juridiko pribatuaren eta/edo pareko erregimen juridikoaren erreferentziatzeko esparru espaziala– eraikigarritasunarekin lotuko diren hegalaren eta zorupearen zatieta hedatuko da, baita hiri plangintzak sestra gainean eta sestrapean baimentzen dituen izaera juridiko bereko eraikuntzetara ere, lursail bakoitzaren osotasunera zabaldu-ta. Zona globaleko hegalaren eta zorupearen gainerakoak jabari eta erabilera publikoaren berezko izaera izango du ondorio guz-tietarako.

43. artikulua. «f.10 Hiriko espazio libreak» azpizonetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.

1. Definizioa.

Halakotzat joko dira mota honetako espazioen sare orokorra eta tokikoa –dagozkien hurrenez hurreneko legezko estandar-rrak aplikatzearen ondoriozkoa– antolatzearen ondorioetarako indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarritako ezaugarriak (dimensionamendua, etab.) betetzen dituzten espazio libreak.

2. Erainkuntza erregimen orokorra.

Espazio lorategidunak eta arboladunak –parkeak edo lora-tegiak– edo zatirik handienean zolatuta dauden espazioak –jolas eremuak, plazak, pasealekuak eta oinezkoen bestelako ere-muak–; oro har, eta salbuespen jakin batzuekin, baztertu egiten da eraikuntza.

Salbuespen horiek baldintza horietan baimentzen diren era-bileretarako behin-behineko eraikuntzak eta gaur egun dauden eta dagoen arau partikularrak edo plangintza xehatuak finka-tzen dituen eraikuntza finkoak baimentzearekin zerikusia dute.

Salbuespenez, eta haren egokitasuna eta komenigarritasu-na ez ezik zona horren erabilera bereizgarriekiko bateragarritasuna justifikatu ostean, baimendu egiten da hurrengo 3. idatz zatian aipatzen diren beste erabilera bereizgarri edo onargarri-erako eraikuntzak eta instalazioak eraikitzea, baina sestrapean soilik. Haatik, Plan Orokor honen hirigintza esparruetako Arau Partikularretan zein haren garapenean sustatutako plangintza xehatuak ezarritako baldintzetan eraiki beharko dira. Testuingu-ru horretan, hirugarren sektoreko erabileretara eta ekipamendu erabileretarako diren baimendutako eraikuntzen ondorioz-ko eraginak, halakorik badago, albokoak izango dira, hau da, zo-na horren mugakideak diren lursailetan eta espazioetan nagusi-ki ezarritako eraikinak zabaltzea eta/edo egokitzea.

3. Erabilera erregimen orokorra.

Azpizona horren erabilera erregimen orokorrak honako para-metro hauei erantzuten die:

A. Erabilera bereizgarriak: espazio libreen erabilerak, ho-rien erabilera osagarriak barne.

B. Erabilera bateragarriak:

* Sestra gainean:

1. kategoriako merkataritza erabilerak, erabilera osagarrien modura eta/edo erabilera bereizgarrien zerbitzura, honako bal-dintza hauekin:

– Erabilera horiek aurretik dauden edo berriak diren behin-behineko eraikuntzetan ezartzen direnean, erabilera horietara-ko azalera erabilgarria ezin izango da 25 m²(e)-tik gorakoa izan.

4. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condi-ción propia de una parcela de uso privado y/o asimilable al mismo. En todo caso, esa titularidad será complementada con las servidumbres o medidas que se estimen adecuadas para la implantación de instalaciones y usos dotacionales públicos au-torizados.

En lo referente tanto al vuelo como al subsuelo, el ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de esta parcela, así como de su régimen jurídico privado y/o asimi-lable al mismo, se extenderá a, exclusivamente, aquellas partes de dichos vuelo y subsuelo vinculadas a la edificabilidad y a las construcciones de esa misma naturaleza jurídica autorizadas sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, extendi-das a la totalidad de cada parcela. El resto del vuelo y del sub-suelo de la zona global tendrá a todos los efectos la condición propia del dominio y uso público.

Artículo 43. Régimen general de edificación, uso y domi-nio de las subzonas «f.10 Espacios libres urbanos».

1. Definición.

Tendrán esta condición los espacios libres que reúnan las características (dimensionamiento, etc.) establecidas en la legis-lación urbanística vigente a los efectos de la ordenación de la red general y local de ese tipo de espacios, resultante de la apli-cación de los correspondientes y respectivos estándares legales.

2. Régimen general de edificación.

Espacios ajardinados y arbolados –parques o jardines– o, mayoritariamente pavimentados –áreas de juego, plazas, pase-os 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 autoriza-dos en esas condiciones, así como las existentes de carácter fijo que la correspondiente Norma Particular o el planeamiento pormenorizado consolide.

Excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad y conveniencia, así como de su compatibilización con los usos característicos de esta zona, se autoriza la construcción, exclu-sivamente bajo rasante, de edificaciones e instalaciones desti-nadas a otros usos característicos o admisibles mencionados en el siguiente apartado 3, en las condiciones establecidas bien en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Ur-banísticos de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo. En ese contexto, las afecciones derivadas de las edificaciones destinadas a usos ter-ciaros y de equipamiento autorizadas deberán ser en todo caso colaterales, debiendo tratarse de ampliaciones y/o adecuacio-nes de edificaciones predominantemente implantadas en par-celas y espacios colindantes con esta zona.

3. Régimen general de uso.

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

A. Usos característicos: usos de espacios libres, incluyen-do los auxiliares de los mismos.

B. Usos compatibles:

* Sobre rasante:

Usos comerciales de 1.ª categoría, a modo de usos auxilia-res y/o al servicio de los usos característicos, en las condi-ciones siguientes:

– La superficie útil destinada a los mismos no podrá ser su-perior a 25 m²(u) en los supuestos de implantación de los mis-mos en construcciones provisionales nuevas o preexistentes.

– Lehendik dauden eta erabilera horiek ezartzeko baldintza egokiak betetzen dituzten eraikuntzetan ezartzeko kasuetan aditzera emandakoa baino azalera handiagoa izan ahal izango da.

Ekipamendu erabilera, espazio librearekin bateragarriak diren modalitateetan.

Lur gaineko aparkaleku erabilera (espazio librearen zerbitzurako aparkalekuak soilik).

* Sestrapean:

Hiriko zerbitzu azpiegiturak.

Salbuesenez, horien beharra eta/edo azpizona mota horretako erabilera bereizgarriekiko bateragarritasuna justifikatu ondoren, antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusitako kasuetan, baldintzetan eta modalitateetan, betiere, edozein arrazoiengatik, horien antolamendua egitura antolamenduaren testuinguruan aintzat hartzen denean izan ezik:

– Hirugarren sektoreko erabilera.

– Ekipamendu erabilera.

– Aparkaleku erabilera.

– Titulartasun pribatuko hiriko zerbitzu azpiegiturak eta horiek lotzen diren instalazioak.

C. Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta azpizona honen izaerarekin eta berezko helburruekin bateraezinak direnak.

4. Erregimen juridikoa.

Zona horrek, dagozkion ondorioetarako, erabilera eta titulartasun publikoko azpizona baten berezko izaera edukiko du.

Edonola ere, albuesenez eta arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ostean, hiri plangintzak azpizona horien zorupean horietan baimentzen diren erabilera eta eraikuntzak antolatu ahal izango ditu, titulartasun pribatuko erregimenean. Erregimen horrek jarduera ekonomikoetako, ekipamenduko erabileretara edo beste erabilera baimendu etarako diren eraikinetan izan dezake eragina.

44. artikulua. «f.20 Hiriko espazio libre komunak» azpizonetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.

1. Definizioa.

Halakotzat joko dira hiri plangintzan halakotzat kalifikatutako espazio libreak, mota horretako espazioen sare orokorra eta tokikoa antolatzearen ondorioetarako indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarrita dauden dimentsionamenduko eta/edo kualifikazioko ezaugarriak, besteak beste, betetzen ez dituztenak, eta horrengatik ondorio horretarako zenbatu ezin direnak.

2. Erainkuntza erregimen orokorra.

Espazio lorategidunak eta arboladunak edo zolatuta dauden espazioak; oro har, sestra gaineko 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.

Salbuesenez, eta haren egokitasuna eta komenigarritasuna ez ezik zona horren erabilera bereizgarriekiko bateragarritasuna justifikatu ostean, baimendu egiten da hurrengo 3. idatzatian aipatzen diren beste erabilera bereizgarri edo onargarrietarako eraikuntzak eta instalazioak eraikitzea, baina sestrapean soilik. Haatik, Plan Orokor honen hirigintza esparruetako Arau Partikularretan zein haren garapenean sustatutako plangintza xehatuaren ezarritako baldintzetan eraiki beharko da. Testuinguru horretan, hirugarren sektoreko erabileretara eta ekipamenduko erabileretarako diren baimendutako eraikuntzen ondoriozko eraginak, halakorik badago, albokoak izango dira, hau da, zona

– Dicha superficie podrá ser superior a la citada en los supuestos de implantación de los mismos en edificaciones fijas preexistentes que reúnan las condiciones adecuadas para su implantación.

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

Usos de aparcamiento en superficie (exclusivamente aparcamientos al servicio del espacio libre).

* Bajo rasante:

Infraestructuras de servicios urbanos.

Excepcionalmente, previa justificación de su necesidad, así como de su compatibilidad con los usos característicos de este tipo de subzona, en los supuestos, condiciones y modalidades expresamente previstos en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural:

– Usos terciarios.

– Usos de equipamiento.

– Usos de aparcamiento.

– Infraestructuras de servicios urbanos de titularidad privada e instalaciones vinculadas a las mismas.

C. Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta subzona.

4. Régimen jurídico.

Esta subzona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de titularidad y uso público.

En todo caso, excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en el subsuelo de esta subzona usos y edificaciones autorizados en la misma y sujeto al régimen de titularidad privada. Este régimen podrá incidir en edificaciones destinadas a usos de actividades económicas, equipamiento u otros autorizados.

Artículo 44. Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas «f.20 Espacios libres urbanos comunes».

1. Definición.

Tendrán esta condición los espacios libres calificados como tales en el planeamiento urbanístico, que no reúnen las características de dimensionamiento y/o cualificación, 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.

2. Régimen general de edificación.

Espacios ajardinados y arbolados o pavimentados, en los que, con carácter general, se excluye la edificación sobre rasante, 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.

Excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad y conveniencia, así como de su compatibilización con los usos característicos de esta zona, se autoriza la construcción, exclusivamente bajo rasante, de edificaciones e instalaciones destinadas a otros usos característicos o admisibles mencionados en el siguiente apartado 3, en las condiciones establecidas bien en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo. En ese contexto, las afecciones derivadas de las edificaciones destinadas a usos terciarios y de equipamiento autorizadas deberán ser en todo caso

horren mugakideak diren lursailetan eta espazioetan nagusiki ezarritako eraikinak zabaltzea eta/edo egokitzea.

3. Erabilera erregimen orokorra.

Azpizona horren erabilera erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

A. Erabilera bereizgarriak: espazio libreen erabilerak, horien erabilera osagarriak barne.

B. Erabilera bateragarriak:

* Sestra gainean:

1. kategoriako merkataritza erabilerak, erabilera osagarrien modura eta/edo erabilera bereizgarrien zerbitzura, honako baldintza hauetan:

– Erabilera horiek aurretik dauden edo berriak diren behin-behineko eraikuntzetan ezartzen direnean, erabilera horietarako azalera erabilgarria ezin izango da 25 m²(e)-tik gorakoa izan.

– Lehendik dauden eta erabilera horiek ezartzeko baldintza egokiak betetzen dituzten eraikuntzetan ezartzeko kasuetan aditzera emandakoa baino azalera handiagoa izan ahal izango da.

Ekipamendu erabilerak, espazio librearekin bateragarriak diren modalitateetan.

Lur gaineko aparkaleku erabilera.

* Sestraperan:

Titulartasun publikoko hiriko zerbitzu azpiegiturak eta horiekin lotzen diren instalazioak, azpizona horren sestraperan soilik.

Salbuespenez, horien beharra eta/edo azpizona mota horretako erabilera bereizgarriekiko bateragarritasuna justifikatu ondoren, antolamendu behatuaren testuinguruan aurreikusitako kasuetan, baldintzetan eta modalitateetan, betiere, edozein arrazoiengatik, horien antolamendua egitura antolamenduaren testuinguruan aintzat hartzen denean izan ezik:

– Hirugarren sektoreko erabilerak.

– Ekipamendu erabilera.

– Aparkaleku erabilerak.

– Titulartasun pribatuko hiriko zerbitzu azpiegiturak eta horiekin lotzen diren instalazioak.

C. Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta azpizona honen izaerarekin eta berezko helburruekin bateraezinak direnak.

4. Erregimen juridikoa.

Zona horrek, dagozkion ondorioetarako, erabilera eta titulartasun publikoko azpizona baten berezko izaera edukiko du.

Edonola ere, salbuespenez eta arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ostean, hiri plangintzak azpizona horien zorupean horietan baimentzen diren erabilerak eta eraikuntzak antolatu ahal izango ditu, titulartasun pribatuko erregimenpean. Erregimen horrek jarduera ekonomikoetako, ekipamenduko erabileretara edo beste erabilera baimenduetarako diren eraikinetan izan dezake eragina.

45. artikulua. «f.30 Ibai ibilguak» azpizonetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.

1. Definizioa.

Plan Orokor honetan mugatutako Hirigintza Esparruetan kokatutako ur ibilguk osatzen duten azpizona.

Oro har, ibilgu horien tratamendua gai horretan indarrean dagoen legerian zein 1998ko abenduaren 22an behin betiko onartu zen Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Er-

colaterales, debiendo tratarse de ampliaciones y/o adecuaciones de edificaciones predominantemente implantadas en parcelas y espacios colindantes con esta zona.

3. Régimen general de uso.

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

A. Usos característicos: usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.

B. Usos compatibles:

* Sobre rasante:

Usos comerciales de 1.ª categoría, a modo de usos auxiliares y/o al servicio de los usos característicos, en las condiciones siguientes:

– La superficie útil destinada a los mismos no podrá ser superior a 25 m²(u) en los supuestos de implantación de los mismos en construcciones provisionales nuevas o preexistentes.

– Dicha superficie podrá ser superior a la citada en los supuestos de implantación de los mismos en edificaciones fijas preexistentes que reúnan las condiciones adecuadas para su implantación.

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

Usos de aparcamiento en superficie.

* Bajo rasante:

Infraestructuras de servicios urbanos de titularidad pública e instalaciones vinculadas a las mismas, exclusivamente bajo la rasante de esta subzona.

Excepcionalmente, previa justificación de su necesidad, así como de su compatibilidad con los usos característicos de este tipo de subzona, en los supuestos, condiciones y modalidades expresamente previstos en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural:

– Usos terciarios.

– Usos de equipamiento.

– Usos de aparcamiento.

– Infraestructuras de servicios urbanos de titularidad privada e instalaciones vinculadas a las mismas.

C. Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta subzona.

4. Régimen jurídico.

Esta subzona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de titularidad y uso público.

En todo caso, excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en el subsuelo de esta subzona usos y edificaciones autorizados en la misma y sujeto al régimen de titularidad privada. Este régimen podrá incidir en edificaciones destinadas a usos de actividades económicas, equipamiento u otros autorizados.

Artículo 45. Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas «f.30 Cauces fluviales».

1. Definición.

Subzona conformada por los cauces de agua ubicados en los Ámbitos Urbanísticos delimitados en este mismo Plan General.

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

tzak antolatzen Lurraldearen Arloko Planean (isurialde kantauriarra) ezarritako irizpideetara egokituko da.

2. Erainkuntza erregimen orokorra.

Adierazitako ibilgietako erainkuntza erregimen orokorra gai horretan indarrean dagoen legerian, Lurraldearen Arloko Plan horretan eta garapen plangintzan ezarritakoa izango da.

3. Erabilera erregimen orokorra.

Zona honen erabilera erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzute die:

A. Erabilera bereizgarriak:

- * Lurralde elementuen erabilerak.
- * Ingurumena babesteko erabilerak.

B. Erabilera bateragarriak:

- * Aisialdiko eta atsedendiko erabilerak, baldin eta zona hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.
- * Espazio libreen 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.

C. Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.

D. Erabilera horiek baimentzearen edo ez baimentzearen ondorioetarako, gai horretan indarrean dauden lege xedapenetan –indarrean dauden lurraldea antolatzeneko tresnak barne– ezarritakoari jarraituko zaio kasu orotan.

4. Erregimen juridikoa.

Dagokion ondorioetarako, azpizona xehatu hau titulartasun publikokoa da.

46. artikulua. «g.00 Ekipamendu komunitarioko lursaila-
tako» erainkuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.

1. Definizioa.

Ekipamendu komunitarioko erabilerak ezartzeko lursaila –horiei lotutako erainkuntzak eta instalazioak barne–.

2. Erainkuntza erregimen orokorra.

Mota horretako lursailetan erabilera eta jarduera bereizgarriak eta/edo onargarriak garatzeko eta gauzatzeko beharrezkotzat jotzen diren erainkuntzak eta instalazioak sestra gainean zein sestrapean ezartzea baimentzen da.

Erainkuntzek erregimen arauemaile berezi bati erantzuteko diote; Plan Orokor honen Arau Partikularretan edo horren garapenean sustatutako plangintza xehatuan, edo dagokion xehetasun azterlanean esleitutako berariazko erabilera baldintzen araberaz ezarritako erregimen arauemaile hori.

Goitegiak jar daitezke, baina dagokion antolamendu xehatuaren testuinguruan edo udalerriko hirigintza ordenantzetan ezarritako baldintzetan.

Lursail horietako sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagozkien erainkintarako ibilgailu sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarri eta baldintza hauek bete behar dituzten urbanizazio elementuen antolamenduak: indarrean dagoen legerian zein hiri plangintzan eta, hala badagokio, udal ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxienezko dimentsio baldintzak.

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.

2. 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.

3. Régimen general de uso.

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

A. Usos característicos:

- * Usos de elementos territoriales.
- * Usos de protección ambiental.

B. Usos compatibles:

- * 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.

C. Usos prohibidos: los usos no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

D. 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.

4. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta subzona pormenorizada es de titularidad pública.

Artículo 46. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «g.00 Equipamiento comunitario».

1. Definición.

Parcela destinada a la implantación de usos de equipamiento comunitario, incluidas las edificaciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

2. 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 característicos y/o admisibles en este tipo de parcelas.

Las edificaciones responderán a un régimen normativo singularizado, establecido en cada caso en función de las condiciones de uso específicas asignadas bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, bien en el correspondiente estudio de detalle.

Se autoriza la disposición de atillos en las condiciones establecidas bien en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en las Ordenanzas urbanísticas municipales.

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 cumplir 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.

Testuinguru horretan, titulartasun publikoko zein pribatuko azpizona tipologia horretako izaera xehatuko eraikuntzen parametro erregulatuak –eraikigarritasuna barne– bat datoz honako egoera hauekin lotzen direnekin:

* Gaur egun dauden eraikuntzak finkatzea, betiere Plan Orokor honek edo horrek finkatzen duen plangintzak edo haren garapenean sustatzen den plangintzak aurreikusten bada.

* Gaur egun dauden eraikuntzak finkatzea, betiere Plan Orokor honek edo horrek finkatzen duen plangintzak edo haren garapenean sustatzen den plangintzak planteatzen duen moduan berregokitzen bada.

* Plan Orokor honetan, horrek finkatzen duen plangintza edo haren garapenean sustatzen den plangintza aurreikusten diren garapen berriak, aurretik dauden beste batzuen osagarriak izan edo ez izan.

Udal titulartasuneko edo titulartasun publikoko ekipamenduetan eraikigarritasuna areagotu ahal izango da Plan Orokorrean esleitutakoaren % 15ean gehienez, eta aldeaz aurretik hura berariaz justifikatzeko txosten bat egin beharko dute Zerbitzu Teknikoek, plangintzako tresna edo figurarik izapidetzeko eta/edo adierazteko beharra izan gabe.

Era berean, estaltzeko instalazioak –itxi gabekoak– zuzenean egin ahal izango dira, ekipamendu publikoen lursail horiek dituzten sestra gaineko espazio ez-eraikigarrien kirol eta aisialdi jarduerak babesteko, baldintza hauek betetzen badira:

- 1.000 m² arteko azalera bat estaltzea.
- Instalazioaren altuera ez izatea lursaillean lehendik dauden eraikin nagusien baino handiagoa.
- Lursailaren mugarekiko 3 m atzerago egitea, non eta beharrezkoa ez dela justifikatzen den eraikuntza irizpideen edo lursailaren baldintza espezifikoen arabera.

3. Erabilera erregimen orokorra.

Lursail honen erabilera erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

A. Erabilera bereizgarriak: ekipamendu komunitarioko erabilerak, modalitate guztietan.

B. Erabilera bateragarriak:

* Espazio librean erabilerak.

* Hirugarren sektoreko erabilerak, erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan, antolamendu xehatuaren testuinguruan zein dagozkien proiektuak lantzearen eta bideratzearen testuinguruan izendatuki aurreikusitako –edo zein zirkunstantziagatik horien ezarpena egitura antolamenduaren esparruan aintzat hartzen denean salbu–.

* Bizitegi erabilerak:

– Etxebizitza erabilera: Ekipamendu erabileren zerbitzurako eta erabilera osagarri gisa etxebizitza bat (1) gehienez ezartzea baimentzen da, baina Plan Orokor honetan zein horren garapenean sustatutako plangintza ezarritako suposizioetan eta baldintzetan.

– Bizitegi kolektiboko erabilera.

* Aparkaleku erabilera.

* Hiriko zerbitzu azpiegituren erabilerak.

C. Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta lursail honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinen direnak.

4. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, lursail horrek nagusiki erabilera publikoko edo pribatuko lursail baten berezko izaera izango du, ekipamenduaren eta titulartasunaren izaera publikoaren edo pribatuaren arabera.

En ese contexto, los parámetros reguladores de la edificación de carácter pormenorizado, incluida la edificabilidad, de esta tipología de subzona, tanto sea de titularidad pública como privada, se corresponden con los asociados a las situaciones siguientes:

* La consolidación de las edificaciones existentes, siempre que así se prevea bien en este mismo Plan General, bien en el planeamiento consolidado por él, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

* La consolidación de las edificaciones existentes, reajustada en los términos planteados bien en este mismo Plan General, bien en el planeamiento consolidado por él, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

* Los nuevos desarrollos previstos bien en este mismo Plan General, bien en el planeamiento consolidado por él, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, sean o no complementarios de otros preexistentes.

Los equipamientos de titularidad municipal o pública podrán incrementar la edificabilidad en un porcentaje no superior al 15 % del asignado por el presente Plan General, previo informe al respecto de los Servicios Técnicos que lo justifiquen de forma expresa, sin necesidad de tramitación y/o formulación de figura o instrumento de planeamiento alguno.

Así mismo podrán ejecutarse de forma directa las instalaciones de cubrición, no cerradas, para la protección de las actividades deportivas y de recreo de los espacios no edificables sobre rasante, que dispongan estas mismas parcelas de equipamiento público, cuando cumplan los siguientes requisitos:

– Que cubran una superficie de hasta 1.000 m².

– Que la altura de la instalación no supere la de los edificios principales preexistentes en la parcela.

– Se respete un retiro mínimo de 3 m respecto al límite de la parcela, salvo que se justifique debidamente su innecesidad atendiendo a criterios constructivos o a las condiciones específicas de la parcela.

3. Régimen general de uso.

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

A. Usos característicos: usos de equipamiento comunitario en sus distintas modalidades.

B. Usos compatibles:

* Uso de espacios libres.

* Usos terciarios, en las modalidades compatibles con los usos característicos, previstos expresamente en el contexto bien de la ordenación pormenorizada bien de la elaboración y tramitación del o de los correspondientes proyectos, salvo que, por cualquier circunstancia, su implantación esté contemplada en el marco de la ordenación estructural.

* Usos residenciales:

– Uso de vivienda: Se autoriza la implantación, como máximo, de una (1) vivienda como uso auxiliar y al servicio de los usos de equipamiento, en los supuestos y en las condiciones establecidas en tanto en este Plan General como en el planeamiento promovido en su desarrollo.

– Uso de residencia colectiva.

* Uso de aparcamiento.

* Usos de infraestructuras de servicios urbanos.

C. Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta parcela.

4. Régimen jurídico.

Esta parcela tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una parcela de titularidad y uso predominantemente público o privado, en atención a la naturaleza pública o privada del propio equipamiento y de su titularidad.

Edonola ere, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ostean, hiri plangintzak batez ere titulartasun publikoa duten tipologia horretako lursailetan, sestra gainean zein sestrapean baimentzen diren erabilerak eta lokalak antolatuta ahal izango ditu, titulartasun pribatuko erregimenpean.

Erregimen horrek hirugarren sektoreko, ekipamenduko eta aparkalekuko erabileretarako diren lokaletan izan dezake eragina, baita aurrekoen bestelako erabilera osagarrietan ere. Horretarako, eta beharrezkoa edo komenigarria denean, titulartasun pribatuko erabilera eta/edo eraikuntza horietara lotzen diren zonen zatiak aske geratuko dira.

Era berean, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ostean, hiri plangintzak batez ere titulartasun publikoa duten tipologia horretako lursailetan, sestra gainean zein sestrapean baimentzen diren erabilerak eta lokalak antolatuta ahal izango ditu, titulartasun pribatuko erregimenpean.

Bestalde, titulartasun pribatuko tipologia horretako lursailak izanik, hegalari zein zorupeari dagokionez, lursail horretako berezko kalifikazio erregimenaren erreferentziazko esparru espaziala –baita bertan nagusi den erregimen juridiko pribatuaren eta/edo pareko erregimen juridikoaren erreferentziazko esparru espaziala– eraikigarritasunarekin lotzen diren eta/edo haren eraginpean dauden hegalaren eta zorupearen zatietara hedatuko da, baita hiri plangintzak sestra gainean eta sestrapean baimentzen dituen eraikuntzetara ere, lursail bakoitzaren osotasunera zabaldua. Hegalaren eta zorupearen gainerakoak jabari eta erabilera publikoaren berezko izaera izango du ondorio guztietarako.

47. artikulua. «h.00 Zerbitzu azpiegituretako lursailletako» eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.

1. Definizioa.

Zerbitzu azpiegitura orokorrak eta tokikoak ezartzera zuzentzen diren azpizona xehatuak dira. Halakotzat identifikatzen direnean, haien ezarpenak berariaz lur eremuen sestran eragina izateari loturik dagoela ulertuko da. Edonola ere, eta hala bada-gokio, eragin hori sestrapean heda daiteke edo lurzoruaren beraren gainetik (hegala), baina bertan eraginik sortu gabe.

2. Eraikuntza erregimen orokorra.

Erabilera xehatuko azpizona honetan eraikuntzak erregimen arauemaile berezi bati erantzungo dio; erregimen hori Plan Orokor honen araudi partikularrean, plangintza xehatuan, edo haren garapenean sustatu beharreko ordenantzetan arautuko da, esleitutako berariazko erabilera baldintzen arabera.

Azpizona horietan, sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagozkien eraikinetarako ibilgailu sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarri eta baldintza hauek bete behar harko ditu urbanizazio elementuen antolamenduak: indarrean dagoen legerian, Plan honetan bertan, eta haren garapenean sustatutako gainerako planetan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio baldintzak.

3. Erabilera erregimen orokorra.

Azpizona horren erabilera erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

- A. Erabilera bereizgarriak: zerbitzu azpiegituren erabilerak.
- B. Erabilera bateragarriak: erabilera bereizgarrien erabilera osagarriak.
- C. Erabilera debekatuak: izendatuki baimentzen ez diren erabilerak.

4. Erregimen juridikoa.

Azpizona xehatu honek, kasuak kasu, titulartasun pribatua edo publikoa izango du.

En todo caso, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en parcelas de esta tipología de titularidad predominantemente pública, tanto sobre como bajo rasante de las mismas, usos y locales sujetos al régimen de titularidad privada.

Este régimen podrá incidir en locales destinados a usos terciarios, de equipamiento y aparcamiento, así como en otros auxiliares de los anteriores. Para ello y siempre que resulte necesario o conveniente, se procederá a la desafectación de las partes de la zona vinculados a dichos usos y/o edificaciones de titularidad privada.

De igual manera, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en parcelas de esta tipología de titularidad predominantemente privada, tanto sobre como bajo rasante de las mismas, usos y locales sujetos al régimen de titularidad pública.

Complementariamente, tratándose de parcelas de esta tipología, de titularidad privada, en lo referente tanto al vuelo como al subsuelo, el ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de la misma, así como del régimen jurídico privado y/o asimilable al mismo de ella tendrá la extensión espacial asociable a la edificabilidad y a las construcciones autorizadas en la misma sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, referidas a la totalidad de los terrenos de cada parcela. El resto del vuelo y del subsuelo tendrá a todos los efectos la condición propia del dominio y uso público.

Artículo 47. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «h.00 Infraestructura de servicios».

1. Definición.

Subzona pormenorizada 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.

2. Régimen general de edificación.

Subzona de uso pormenorizado en la que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, establecido en cada caso, en función de las condiciones de uso específicas asignadas, bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, 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 cumplir 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.

3. Régimen general de uso.

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

- A. Usos característicos: usos de infraestructuras de servicios.
- B. Usos compatibles: usos auxiliares de los característicos.
- C. Usos prohibidos: usos no autorizados de forma expresa.

4. Régimen jurídico.

Esta subzona pormenorizada será, según los casos, de titularidad bien pública bien privada.

Azpizona publiko diren guztietan, azpiegitura horien igarobide diren edukitzaille materialetara (galerietara, hodi biltzaileetara, etab.) eta azpizonean integratuta dauden lur eremuetara zabalduko da titulartasuneko erregimen hori.

Dena den, adierazitako zerbitzuak egiteko erregimen juridikoa, publikoa edo pribatua, gai horretan indarrean dauden lege xedapenen ondoriozkoa izango da kasu bakoitzean.

Edonola ere, dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal ordenantzek finkatuko dute zona tipologia honen erregimen juridikoa zehatza. Testuinguru horretan, eta behar bezala justifikatu ondoren, aurreko paragrafoetan azaldu diren irizpideak birdoitzea planteatu dezakete.

BIGARREN ATALA. Kalifikazio xehatuaren beste baldintza material batzuk

48. artikulua. Tokiko sistemen sarea antolatzeko irizpide orokorrak.

1. Tokiko sistemen sareko zuzkidurak antolatzeko eta, testuinguru horretan, indarrean dagoen legerian ildo horretan ezarritako estandarrak betetzeko –aparkalekuen eta landarediaren alorrean planteatutakoak barne–, honako irizpide hauek hartuko dira kontuan besteak beste:

A. Estandar horiek aplikatzekoak izango dira finkatu gabe hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektoretan.

B. Hiri lurzoru finkatu gabeak direla kontuan hartuta, estandarrak antolatzeko kontuan hartuko dira indarrean dagoen hiri legerian ezarritako irizpideak (1), jarraian adierazitako irizpideez gain:

a) Gauzatze materialari dagokionez:

* Hasiera batean eta oro har, honako hau izango da lurzoru horietan planteatutako hiri garapenei lotzen zaizkien erreferentziako lurralde esparrua: Plan Orokor honek auzo batean mugatutako Hirigintza Esparruen multzoa, hiri lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu eta kategorizatutako zatietan.

* Salbuespen gisa, aipatutako lurralde esparrua hiri lurzoru finkatu gisa sailkatu eta kategorizatutako Hirigintza Esparruetako lur eremuetara zabaldu ahal izango da, betiere, lur eremu horien izaera kontuan hartuta, dagokien zuzkidura gauzatzeko baldintzak eskaintzen badira (landaredia, eta abar).

* Salbuespen gisa, halaber, erreferentziako lurralde esparru hori auzo horretan barne hartzen ez diren Hirigintza Esparruetako lur eremuetara zabaldu ahal izango da, betiere justifikatzen bada ezarri beharreko tokiko zuzkidura publiko berriek beste lur eremu horiei ere zerbitzu egingo dietela, hurbiltasunagatik edo fisikoki mugakide izateagatik, beste arrazoiz batzuen artean.

* Aipatutako irizpideak aplikatzeko kontuan hartuko dira, besteak beste, honako baldintza hauek:

– Hasiera batean, eta oro har, zuzenean planteatutako garapenen eraginpean dagoen hirigintza esparruaren edo hirigintza azpiesparruaren barruan kokatu beharko dira, ahal den guztietan, tokiko zuzkidura berriak.

– Hautabidez, horien premia eta egokitasuna justifikatzen den bitartean, zuzenean planteatutako garapenaren eraginpean dagoen esparruaz eta/edo azpiesparruaz kanpo kokatu daitezke zuzkidura horiek; alabaina, esparrutik edo azpiesparrutik ahalik eta hurbilen ezarri beharko dira.

– Zuzkidura horien antolamendu xedapenen eraginpean dauden lur eremuen multzoa, hala badagokio, sustatu beharreko plangintza xehatuaren esparruan barne hartuko da, espazioan jarraitasuna badu edo etenda badago ere (multzo hori

Siempre que se trate de subzonas públicas, este 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 como 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.

SECCIÓN SEGUNDA. Otras condiciones materiales de calificación pormenorizada

Artículo 48. Criterios generales de ordenación de la red de sistemas locales.

1. La ordenación de las dotaciones de la red de sistemas locales, y, en ese contexto, el cumplimiento de los estándares establecidos a ese respecto en la legislación vigente, incluidos los planteados en materia de aparcamiento y vegetación, responderá, entre otros, a los siguientes criterios:

A. Los citados estándares se consideran de aplicación en, el suelo urbano no consolidado y en, el suelo urbanizable sectorizado.

B. Tratándose de suelos urbanos no consolidados, la ordenación de los referidos estándares se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente (1) complementados con los que se exponen a continuación:

a) En el supuesto de cumplimiento material de los mismos:

* El ámbito territorial de referencia a los efectos de la materialización e el cumplimiento de los estándares se entenderá conformado, en principio y con carácter general, por el conjunto de los Ámbitos Urbanísticos delimitados por este Plan General en un mismo barrio, en las partes clasificadas y categorizadas como suelo urbano no consolidado.

* Excepcionalmente, dicho ámbito podrá considerarse extendido a terrenos integrados en esos mismos Ámbitos Urbanísticos clasificados y categorizados como suelo urbano consolidado, siempre que, en atención a su naturaleza, la dotación correspondiente sea susceptible de ser materializada en los mismos (vegetación, etc.).

* También excepcionalmente, ese ámbito territorial de referencia podrá considerarse extendido a terrenos situados en Ámbitos Urbanísticos no integrados en el correspondiente barrio, siempre que se justifique 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.

* La aplicación de los criterios anteriores se adecuará, entre otras, a las premisas siguientes:

– En principio, también con carácter general, las nuevas dotaciones locales han de ser ubicadas, siempre que sea posible, dentro del ámbito y/o subámbito urbanístico directamente afectado en cada caso por los desarrollos planteados.

– Alternativamente, siempre que se justifique su necesidad y conveniencia, dichas dotaciones pueden ser ubicadas fuera del ámbito y/o subámbito directamente afectado por el desarrollo planteado, debiendo ser implantadas, eso sí, lo más cerca posible del mismo.

Deben considerarse integrados en el ámbito de planeamiento pormenorizado a promover, en su caso, el conjunto de los terrenos afectados por las previsiones de ordenación de las indicadas dotaciones, con independencia de su continuidad o

eremu gisa identifikatu beharko da, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean termino horri eman-dako zentzuan eta irismenarekin).

* Era berean, lehen aipatutako irizpideen arabera identifikatu eta mugatu den lurralde esparrua erreferentziako esparrua izango da, kasu bakoitzean proposatutako hirigintza antolamendua gauzatzearen ondorioetarako eta proposatutako hirigintza garapenarekin lotutako betebeharrak -beharrezkoak diren zuzkidurako lur eremuak lortzeko alde batetik, eta horiek Administrazioari lagatzeko betebeharra eta kasuan kasu dagozkion urbanizazio kargak ordaintzeko eta, hala badagokio, gauatzeko betebeharra, bestetik, barne hartuta-betetzearen ondorioetarako.

* Ondorio horietarako erreferentziako lurralde esparrua eraginkortasunez eta zehatz-mehatz identifikatu eta mugatuko da, bai berezita, bai modu osagarrian:

– Plan Orokor hau garatzeko sustatuko den plangintza xehatua bertan, baldin eta hori formulatzea beharrezkoa bada eta/edo beharrezkotzat jotzen bada.

– Jardun integratuko esparruetan sustatu beharreko dagoen urbanizatzeko jardun programa formulatzeko eta bideratzeko testuinguruan.

– Onurak eta kargak berdinbanatzeko proiektuetan.

– Zuzkidura jardunen xede den hiri lurzoruan planteatutako garapenetako urbanizazio obren proiektuetan edo are eraikuntza proiektuetan bertan ere.

b) Aipatutako zuzkidura estandarrek dagokien balio ekonomikoa ordainduz betetzeko, indarrean dagoen hirigintza legean adierazitakoa beteko da.

C. Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lur eremuak direnez, eta besteak beste hurrengo D atalean adierazitako salbuespenak kontuan hartuta, xede horretarako erreferentziako esparrua dagokien sektorea da hasiera batean, sektoreko sistema orokorrak kanpo utzita; salbuespena da, zentzu horretan, landaredi-legeriaren estandarren betetzea, besteak beste.

Horri dagokionez, kontuan hartu beharko dira indarrean dauden lege xedapen guztietan ezarritako irizpideak, Merkataritza Establezimendu Handien Lurralde Antolamenduari buruzko 2019ko ekainaren 27ko 10/2019 Legeak ezarritakoak barne direla.

D. Aurreko irizpideen arabera antolatzearen eta gauzatzearen kalterik gabe, Plan Orokor honetan mugatutako esparru eta/edo azpiesparru baten barruan -plangintza xehatu bakar baten (plan berezi baten edo plan partzial baten) mende egon beharko duena- eragindako lur eremuen hirigintza sailkapena edozein dela, bizitegiko eta jarduera ekonomikoetako zona globalak batera agertzen direnean, zona horietako bakoitza erreferentziako lurralde esparrua izango da tokiko sistemen sareko gutxieneko estandarretarako eskakizunak antolatzearen eta zehaztearen ondorioetarako.

E. Landarediaren alorrean aurreikusitako estandarra gauzatze eta betetzeko irizpide horiek berak eta ondoren adierazten diren biak hartuko dira aintzat.

Alde batetik, aipatutako landaredia ezartzeko xedapenak lur eremu pribatu zein publikoetan izan dezake eragina, lur horien hirigintza kalifikazioa dena dela ere.

Bestetik, lur publikoei dagokienez, landaredia tokiko sistemen sareko lurretan ezarri ahal izango da (espazio libreetan, ekipamenduko lursailetan, bide lursailetan, eta abar), baita sistema orokorren sareko lurretan ere (espazio libreetan, ekipamenduko lursailetan, bide lursailetan, eta abar).

2. Oro har, eta dagokionean bidezkotzat jotzen diren salbuespenen kalterik gabe, indarrean dagoen hirigintzako lege-

discontinuidad espacial (ese conjunto ha de ser identificado como área, en el sentido y con el alcance dados a ese término en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

* De igual manera, el ámbito territorial identificado y delimitado de conformidad con los criterios anteriores ha de ser considerado como ámbito de referencia a los efectos de la ejecución de la ordenación urbanística planteada en cada caso, y del cumplimiento de las correspondientes obligaciones urbanísticas asociadas al desarrollo urbanístico planteado, incluidas las relacionadas con, por un lado, la obtención de los correspondientes terrenos dotacionales y la cesión de los mismos a la Administración, y, por otro, el abono y, en su caso, ejecución, de las correspondientes cargas de urbanización.

* La efectiva y precisa identificación y delimitación del ámbito territorial de referencia a los indicados efectos será efectuada de forma bien diferenciada bien complementaria:

– 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 equidistribución de beneficios y cargas.

– En los proyectos de obras de urbanización o, incluso, en los proyectos de edificación de los desarrollos planteados en suelo urbano objeto de actuaciones de dotación.

b) El cumplimiento de los referidos estándares dotacionales mediante el abono del valor económico de los mismos se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente.

C. Tratándose de terrenos clasificados como suelo urbanizable, y con las salvedades expuestas, entre otros, en el siguiente apartado D, el ámbito de referencia a esos efectos ha de entenderse conformado, en principio, por el correspondiente sector, excluidos los sistemas generales incluidos en el sector, salvo en lo referente, entre otros extremos, al cumplimiento del estándar legal de vegetación.

Deberán ser objeto de la debida y expresa consideración a ese respecto los criterios establecidos en el conjunto de las disposiciones legales vigentes, incluida la Ley 10/2019 de 27 de junio de «Ordenación Territorial de Grandes Establecimientos Comerciales».

D. Sin perjuicio de su ordenación y ejecución de conformidad con los criterios anteriores, en todos aquellos supuestos en los que, cualquiera que sea la clasificación urbanística de los terrenos afectados, dentro de un mismo ámbito y/o subámbito delimitado en este Plan General y que deba ser objeto de un único planeamiento pormenorizado (plan especial o plan parcial), coexistan zonas globales residenciales y de actividades económicas, cada una de esas zonas constituirá un ámbito territorial de referencia diferenciado a los efectos de la ordenación y el cumplimiento de los estándares mínimos de la red de sistemas locales.

E. La materialización y el cumplimiento 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.

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.).

2. Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se estimen oportunas, el estándar de equipa-

rian aurreikusitako udalerrriaren tokiko sistemen sareko ekipamendu pribatuko estandarra(2) hainbat motatako lursailetan bete ahal izango da: «b.20 Hirugarren sektoreko erabilera» edo «g. Ekipamendu komunitarioa» tipologiako lursail xehatuetan (titulartasun pribatukoak edo antzekoak), edo irabazizko beste edozein tipologiakoetan (bizitegiak eta ekonomia jarduerak barne), baldin eta legeria horrek halako ekipamenduzat jotzen dituen erabilera (merkataritza, kultura, kirola, osasuna, laguntza, erlijioa, etab.) har baditzakete lursailek.

Ondorio horietarako, erabilera horietara osorik edo zati batean zuzentzen direla ere, adierazitako erabileretara berariaz zuzentzen den lursail horien eraikigarritasuna estandar horretan sartuko da, baldin eta eraikigarritasuna bada, eta ez lurzoru, estandarren erreferentziako parametroa.

49. artikulua. *Etxebizitza babestuak eraikitzea zuzendutako lur eremuen kalifikazio xehatua arautzeko irizpide orokorrak.*

Gai horretan indarrean dauden lege xedapenek bestelako irizpideak ezartzen dituztenean izan ezik, babes publikoko edozein erregimenen mende dauden etxebizitzak eta horien eranskinak eraikitzea zuzendutako lur eremu jakin batzuen kalifikazio xehatua honako hauetara 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 eranskinekin 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, gerta daiteke Plan Orokor honetan, edo plangintza xehatuan, edo plan horiek garatzeko formulatzen diren bestelako xedapenetan -ordenantzetan barne- bildutako xedapenen ondorioz, lotuta egotea lursail batean dagoen edo bertan proiektatzen den eraikuntzaren/eraikigarritasunaren zati jakin bat eta adierazitako babes publikoko erregimena. Hala gertatzen denean, xedapen horiek hirigintza kalifikazioa dakartela iritziko zaio, eraikuntzaren zati horri lotutako lursaileko lur eremuen zatiaren edo ehunekoaren xede horretarako.

HIRUGARREN ATALA. Kalifikazio xehatua zehazteko baldintza formalak. Kalifikazio xehatua

50. artikulua. *Kalifikazio xehatuaren erregimena arautzeko irizpide orokorrak.*

1. Plan Orokor honetan eta horren garapenean sustatutako plangintza xehatuan definitzen da hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako udalerriko lur eremuen kalifikazio xehatuaren erregimena. Zehazki honakoek islatzen dute:

A. Azpizona xehatuetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra, Hirugarren Titulu honetan bertan azaldutakoa.

B. Hirigintza Esparruetako Arau Partikularretako «IV. Hirigintza erregimen xehatua» epigrafeko «1. Kalifikazio xehatua» idatz zatiko zehaztapenak, Plan Orokor honen «2.2.» dokumentuan biltzen direnak.

C. Arau Partikular horietako «3. Zonakatzeko xehatua» planoetan biltzen diren xedapenak.

D. Arau Partikular horietan antolamendu xehatuaren bezero lerruna esleitzen zaien gainerako antolamendu xedapenak.

E. Plan Orokor honen garapenean sustatutako plangintza xehatuan ezarritako izaera horretako xedapenak.

miento privado de la red de sistemas locales del municipio previsto en la legislación urbanística vigente(2) podrá ser cumplido en parcelas pormenorizadas bien de tipología «b.20 Uso terciario» o «g. Equipamiento Comunitario» (de titularidad privada o asimilable a la misma), bien de cualquier otra tipología lucrativa (incluidas residenciales y de actividades económicas), siempre que las mismas puedan acoger usos que dicha legislación considere 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.

Artículo 49. *Criterios generales reguladores de la calificación pormenorizada de terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas.*

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 formuladas en desarrollo de los planes anteriores, conlleven la vinculación de una determinada parte de la edificación / edificabilidad 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.

SECCIÓN TERCERA. Condiciones formales de determinación de la calificación pormenorizada

Artículo 50. *Criterios generales reguladores del régimen de calificación pormenorizada.*

1. El régimen de calificación pormenorizada de los terrenos del municipio clasificados como suelo urbano y urbanizable es el definido en este Plan General y en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo. En concreto, está conformado por:

A. El régimen general de edificación, uso y dominio de las diversas subzonas pormenorizadas expuesto en este Título Tercero de este documento.

B. Las determinaciones del apartado «1. Calificación pormenorizada» del epígrafe «IV. Régimen urbanístico pormenorizado» de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos, incluidas en el documento «2.2.» de este Plan General.

C. Las previsiones incluidas en los planos «3 Zonificación pormenorizada» de las citadas Normas Particulares.

D. Las restantes previsiones de ordenación a las que en dichas Normas Particulares se asigne el rango propio de la ordenación pormenorizada.

E. Las previsiones de esa naturaleza establecidas en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan General.

2. Hirugarren Titulu honetan azaldu diren kalifikazio xehatuaren erregimen orokorra arautzeko xedapenek honako irizpideak batera aintzat hartzearen emaitzako lerrun eta izaera arautzailea izango dute:

A. Erregimen eta xedapen horien erregulazio bateratuak eta koordinatuak egiturazko antolamenduaren berezko lerruna eta izaera izango du.

B. Era berean, erregimen orokor hori arautzen duten xedapen zehatzek, Titulu honetan azaldukoekin barne, antolamendu xehatuaren berezko lerruna dute. Horrexegatik hain zuzen ere, antolamendu hori aldatzeko espediente egokiaren bitartez birdoitu ahal izango dira xedapen horiek.

C. Erregimen horren erregulazio bateratuaren eta globalaren egiturazko izaera dela eta, beraz osatzen duten xedapenak birdoitzeko eta osatzeko jardun oro behar bezala ebaluatu eta justifikatu beharko da erregimen horren testuinguru globalean, eta birdoikuntza horiek bertan izan dezaketen eragina aztertu beharko da.

D. Berariazko antolamendu xehatua zehazteko, Hirigintza Esparruetan –edota horien zatietan– Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko plan bereziak eta plan partzialek haien xedapenak egokitu beharko dituzte azpizonekin kalifikazio xehatuko erregimen orokorrari erreparatuta.

E. Plangintza xehatuaren espedientearen bitartez erregimen orokor hori osotasunean eta behar bezala aintzat hartzearen testuinguruan, azpizona xehatuaren beste aldaera batzuk definitu ahal izango dira, edo Plan Orokor honetan araututako erregimena egokitu ahal izango da, esleitzen zaien eraiakuntza eta erabilera erregimen partikularraren arabera.

3. Oro har, eta, kasuan-kasuan, behar bezala justifikatuta egokiak diren salbuespenen kalterik gabe, titulartasun pribatuko lursail baten «g.00 Ekipamendu komunitarioa» tipologiako hirigintza kalifikazioa justifikatzen zuen jarduerari amaiera ematen zaion kasuetan, «b.20 Hirugarren sektoreko erabilera» tipologiako hirigintza lursail gisa birkalifikatuko da lursaila.

51. artikulua. Hiri lurzoruko kalifikazio xehatua zehazteko erregimen orokorra.

1. Zuzenean gauzatzeko esparruak.

Plan Orokor honetan antolamendu xehatua finkatuta duten hiri lurzoru gisa sailkatutako esparruak eta/edo azpiesparruak Plan Orokorra zuzenean gauzatzeko esparrutzat joko dira, eta horietan guztietan zuzenean gauzatu dira planean ezarritako antolamendu xedapenak.

Dena den, esparru horiek zuzenean gauzatzekotzat jotzeak ez du baztertzeko esparru osorako edo zati baterako xehetasun azterlanak, urbanizatzeko jardun programak, berdinbanatzeko proiektuak edo urbanizazio obren proiektuak formulatzea eskatzeko aukera, baldin eta indarrean dauden hirigintza legeriaren eta plangintzaren arabera (Plan Orokor hau eta berak finkatzen duen plangintza barne hartuta), aipatutako agirietako bat edo guztiak formulatu eta onartzeko betebeharra badago.

2. Antolamendu xehatu finkatuko esparruak.

A. Plan Orokor honek lehendik sustatu eta onartutako plangintza xehatua finkatzen duen esparruetan, finkatu egingo da bertako antolamendua xehatua.

Edonola ere, kasu horietan, Plan Orokor honek antolamendu xehatua izendatuki eta zuzenean barne hartzen duenean, antolamendu xehatu hori aurreko plangintza xehatuan ezarritakoaren isla baino ez da izango.

2. El conjunto de las previsiones reguladoras del régimen general de calificación pormenorizada expuestas en este Título Tercero tienen el rango y la naturaleza normativos resultantes de la consideración conjunta de los siguientes criterios:

A. La regulación unitaria y coordinada de los referidos regímenes y previsiones tiene el rango y la naturaleza propios de la ordenación estructural.

B. A su vez, las previsiones específicas reguladoras del citado régimen general, incluidas las expuestas en este Título, tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada. Precisamente por ello, el reajuste de esas previsiones podrá acometerse mediante la formulación de un expediente adecuado para modificar dicha ordenación.

C. En atención al carácter estructural de la regulación unitaria y global de ese régimen, todo reajuste o complementación de las previsiones que lo conforman deberá ser debidamente evaluado y justificado en el contexto global de dicho régimen, con el consiguiente análisis de la repercusión de los citados reajustes en el mismo.

D. Los planes especiales y parciales a promover en desarrollo de este Plan General en los correspondientes Ámbitos Urbanísticos o partes de los mismos a los efectos de la determinación de su específica ordenación pormenorizada, deberán adecuar sus previsiones al citado régimen general de calificación pormenorizada de las correspondientes subzonas.

E. En el contexto de la adecuada consideración global del citado régimen general, mediante la formulación del correspondiente expediente de planeamiento pormenorizado podrán definirse nuevas variantes de subzonas pormenorizadas, o reajustarse el régimen de las reguladas en este Plan General, en función de la asignación a las mismas de un régimen particular de edificación y uso.

3. Como criterio general y sin perjuicio de las salvedades que, en su caso y debidamente justificadas, se consideren oportunas, en los supuestos de finalización de la actividad justificativa de la calificación urbanística de una determinada parcela de titularidad privada como de tipología «g.00 Equipamiento comunitario» se procederá a su recalificación como parcela urbanística de tipología «b.20 Uso terciario».

Artículo 51. Régimen general de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbano.

1. Ámbitos de ejecución directa.

Los ámbitos y/o subámbitos clasificados como suelo urbano en los que este Plan General determina la correspondiente ordenación pormenorizada se considerarán como ámbitos de ejecución directa del mismo, y en todos ellos se ejecutarán directamente las previsiones de ordenación establecidas en el mismo.

En todo caso, su consideración como tales ámbitos de ejecución directa no excluye la posible exigencia de formulación (para la totalidad o parte del ámbito o subámbito) de estudios de detalle, programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución o proyectos de obras de urbanización, siempre que, de conformidad con lo establecido en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes (incluido este mismo Plan General y el planeamiento consolidado por el mismo), deba procederse a la formulación y aprobación de todos o algunos de esos documentos.

2. Ámbitos de ordenación pormenorizada consolidada.

A. En los ámbitos en los que este Plan General consolida el planeamiento pormenorizado promovido y aprobado con anterioridad a su aprobación se entenderá consolidada la ordenación pormenorizada contenida en el mismo.

Siempre que, en esos supuestos, este Plan General consolide dicha ordenación pormenorizada de forma expresa y directa, se entenderá que la misma no es sino un mero reflejo de la establecida en el citado planeamiento pormenorizado.

Izaera horretako xedapenei dagokienez Plan Orokor honen eta aurreko plangintzaren artean desadostasunik edo kontraesanik izanez gero, azken horren ondoriozkoari jarraituko zaio -harta biltzen diren xedapenen ondorioz antolamendu hori aldatzeko asmo zehatza ondorioztatzen denean salbu-.

B. Dena den, finkatzea osatu dela eta/edo bateragarria dela ulertuko da, Plan Orokor honetan ezarritako azpizona xehatuen sistematizazio erregimenera egokitzen denean, beste alderdi batzuen artean.

C. Horrez gain, finkatzea gauzatu dela ulertuko da dokumentu honetan (2. artikulua, Lehenengo Xedapen Iragankorra, eta abar) adierazitakoa betetzean.

3. Antolamendu xehatu atzeratuko esparruak.

Aurreko bi ataletan aipatutako zenbait esparrutan, Plan Orokor honetan antolamendu xehatua finkatuta ez dutenetan, 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.

4. Plan bereziak formulatzea.

A. Hiri lurzoru gisa sailkatutako esparruetan, eta indarrean dagoen legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera izaera hori bereganatzen duten bestelakoetan, ezarritako antolamendu xehatua definitzeko, aldatzeko edo osatzeko bidezkoztat josten diren plan bereziak formulatuko dira eta/edo formulatu ahal izango dira.

Dokumentu honen aurreko 29. artikuluan ezarritako berriro aintzat hartzeko tarteen kalterik gabe, plan berezi horiek Plan Orokor honetan ezarritako egitura antolamendura egokitu beharko dira.

B. Plan berezien esparrua bat etor daiteke, edo ez, kasuak eraginpean dauden Hirigintza Esparruen esparruarekin. Bat ez datorren suposizioan, behar beste arrazoitu beharko da aukera hori. Plan Orokor honetan ezarritako zehaztapenen testuinguruan planteatutako antolamendu proposamenak behar bezala justifikatu beharko ditu, haren intentsitatea barne. Horrez gain, proposamen horietako bakoitzak eraginpean dauden Hirigintza Esparruetako bakoitzean edo horien zatietan duten eragina zehaztu beharko du.

Halaber, kasu bakoitzean Plan Orokor honen Arau Partikularretan ezartzen diren zuzkidura baldintzak bete beharko dira beti.

C. Dagozkien legezko estandarrak betetzearen ondorioetarako, planteatutako hiri garapenekin lotutako tokiko sistemen sareko zuzkiduren multzoa antolatzeko -aparkalekuak eta landaredia barne- beharrezkoak diren eta/edo eraginpean dauden lur eremu guztiak plan berezi horien esparruan integratuko dira.

Adierazitako esparrua ondorio horretarako mugatzean, dokumentu honen aurreko 48. artikuluan azaldutako irizpideak beteko dira. Ildo horretan, Plan Orokor honetan horretarako planteatutako plan berezien esparrua Plan Orokor honetan izendatuki mugatutakoak ez ezik, adierazitako tokiko zuzkidurak antolatzeko beharrezkoak diren gainerako lur eremu guztiek ere osatuko dute.

Parametro horien arabera mugatuta, plan berezi horien xedea den esparrua jarraitua edo etena izan daiteke.

D. Aldaketa horien lehentasuneko helburua eraginpean dauden esparruak hobetzea eta berriro zuzkitzea denean, jabari eta erabilera publikoko zuzkidura espazioen gehikuntza handia gertatzen denean -espazio libreak, bide sistema edo ekipamendu komunitarioko lursailak-, eraginpean dagoen esparruari esleitutako hirigintza eraikigarritasuna gehitzen ez denean, eta proiektatuta-

En caso de discrepancia o contradicción en lo referente a las previsiones de esa naturaleza entre este Plan General y ese otro planeamiento, se estará a lo resultante de este último, salvo que de las previsiones contenidas en aquél se derive la expresa intención del mismo de modificar dicha ordenación.

B. En todo caso, esa consolidación se entenderá complementada y/o compatibilizada con la correspondiente adecuación de la misma a, entre otros extremos, el régimen de sistematización de las subzonas pormenorizadas establecido en este Plan General.

C. La referida consolidación se entenderá efectuada, además, en los términos expuestos a ese respecto en este mismo documento (artículos 2, Disposición Transitoria Primera, etc.).

3. Ámbitos de ordenación pormenorizada diferida.

En todos aquellos ámbitos diversos de los mencionados en los dos apartados anteriores, y 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.

4. Formulación de planes especiales.

A. En los ámbitos clasificados como suelo urbano, así como en aquellos otros que, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente, adquieran esa condición, se formularán y/o podrán formularse los planes especiales que, con el fin de definir, modificar o complementar la ordenación pormenorizada establecida, se consideren procedentes.

Sin perjuicio de los márgenes de reconsideración de la misma establecidos en el anterior artículo 29 de este documento, esos planes especiales deberán ajustarse a la ordenación estructural establecida en este Plan General.

B. El ámbito de los planes especiales podrá corresponderse o no con el de los Ámbitos Urbanísticos afectados en cada caso. En el supuesto de que no se corresponda, deberá razonarse suficientemente dicha opción, justificarse debidamente las propuestas de ordenación planteadas, incluida su intensidad, en el contexto de las determinaciones establecidas en este Plan General, y precisarse su incidencia en cada uno de los Ámbitos Urbanísticos o partes de los mismos afectados.

Deberán cumplir, en todo caso, los requisitos dotacionales que en cada supuesto se establezcan en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General.

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 de la red de sistemas locales asociadas a los desarrollos urbanos planteados, incluidos los relacionados con los aparcamientos y la vegetación.

La delimitación, con ese fin, del citado ámbito se adecuará a los criterios expuestos en el anterior artículo 48 de este documento. En consonancia con ello, el ámbito de los planes especiales planteados con ese fin en este Plan General se entenderá conformado por, además del expresamente delimitado en el mismo, todos los restantes terrenos que resulten necesarios para la ordenación de las citadas dotaciones locales.

Delimitado de acuerdo con esos parámetros, el ámbito objeto de dichos planes especiales podrá ser continuo o discontinuo.

D. Cuando las modificaciones que se pretendan tengan como objetivo prioritario la mejora y redotación de los ámbitos afectados, den lugar a un incremento relevante de los espacios dotacionales de dominio y uso público (espacios libres, sistema viario, o parcelas de equipamiento comunitario), no incrementen la edificabilidad urbanística asignada al ámbito afectado, y

ko erabilera berriek sorrarazten dituzten mota orotako zuzkidura eskariak behar bezala asetzea bermatzen denean, aurretik Plan Orokorra aldatzeko espedientea bideratu gabe formulatu ahal izango dira xede horiekin planteatzen diren plan bereziak, nahiz eta ezarritako egiturazko hirigintza erregimenaren zehaztapenen bat izendatuki aldatzen duten.

52. artikulua. *Lurzoru urbanizagarri sektorizatuko kalifikazio xehatua zehazteko erregimena.*

1. Plan Orokor honek lehendik sustatu eta onartutako plangintza xehatua finkatzen duen lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatutako esparruetan, finkatu egingo da bertako antolamendua xehatua, betiere hartan izendatuki eta hala badagokio planteatzen diren birdoikuntzen salbuespenarekin.

Izaera horretako xedapenei dagokienez Plan Orokor honen eta aurreko plangintzaren artean desadostasunik edo kontraesanik izanez gero, azken horren ondoriozkoari jarraituko zaio -hartan biltzen diren xedapenen ondorioz antolamendu hori aldatzeko asmo zehatza ondorioztatzen denean salbu-.

Dena den, finkatzea osatu dela eta/edo bateragarria dela ulertuko da, Plan Orokor honetan ezarritako azpizona xehatuen sistematizazio erregimenera egokitzen denean, beste alderdi batzuen artean.

Horrez gain, finkatzea gauzatu dela ulertuko da dokumentu honetan (2. artikulua, Lehenengo Xedapen Iragankorra, eta abar) adierazitakoa betetzean.

2. Plan Orokor honetan lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatutako gainerako Hirigintza Esparruen antolamendu xehatua zehazteko, xede horretarako formulatu eta onartu behar harko da dagokien plangintza xehatua -plangintza partziala eta, hala badagokio, berezia-, betiere Plan Orokor honen Arau Partikularretan ezartzen diren arlo horretako salbuespenekin.

Salbuespen horiek hiriko sistema orokorren sarean barne hartzen diren zuzkidura erabilera publikoetara (bideetara, trenbideetara eta, kasu jakin batzuetan espazio libreetara) zuzendutako esparruetan edo horien zatietan izan dezakete eragina, betiere haien baldintzei eta ezaugarriei erreparatuta plangintza xehatu hori beharrezkoa ez dela uste denean.

3. Dokumentu honen aurreko 29. artikuluan ezarritako birdoitzeko irizpideen aplikazioaren kalterik gabe, garapen plangintza horrek Plan Orokor honetan ezarritako egitura antolamenduen berezko xedapenak errespetatu behar harko ditu nahitaez.

53. artikulua. *Xehetasun azterlanak formulatzea.*

1. Indarrean dagoen hirigintzako legerian, Plan Orokor honetan eta horren garapenean sustatutako plangintza berezian eta partzialean ezarritako mugen eta baldintzen barruan, xehetasun azterlanak formulatu ahal izango dira, bai eraikuntzen konfigurazio fisikoa aldatzeko, bai goragoko mailako plangintzan aurreikusitako urbanizazioa antolatzeko.

2. Nahiz Plan Orokor honetan nahiz berau garatzeko sustatutako plangintza xehatuan ezarritako kalifikazio xehatuko zehaztapenak, honako kasuetan, xehetasun azterlanak formulatu aldatu ahal izango dira:

* Lursail eraikigarrien ordenantza partikularrak birdoitzean, xehetasun azterlan baten esku hartzeko esparruaren berezko alderdietan.

Biridoikuntza hori eraikuntzaren forma arautzen duten parametroetara (altuera eta solairu kopurua) eta dagozkien lerrokadura eta sestetara heda daiteke, betiere lursailaren hirigintza erregimen orokorra arautzeko baldintzetara egokitzearen tesuinguruan.

garanticen adecuadamente la resolución de las demandas dotacionales de todo tipo que los nuevos usos proyectados generen, los planes especiales que se planteen con esos fines podrán formularse sin la previa tramitación de un expediente de modificación del Plan General, aun cuando modifiquen de forma expresa alguna de las determinaciones de régimen urbanístico estructural establecidas.

Artículo 52. *Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbanizable sectorizado.*

1. En los ámbitos clasificados como suelo urbanizable sectorizado en los que este Plan General consolida el planeamiento pormenorizado promovido y aprobado con anterioridad a su aprobación se entenderá convalidada la ordenación pormenorizada contenida en éste, con la salvedad de los reajustes que, en su caso y de forma expresa, se planteen en aquél.

En caso de discrepancia o contradicción entre las previsiones de esa naturaleza contenidas en este Plan General y ese otro planeamiento, se estará a lo resultante de este último, salvo que de las previsiones contenidas en aquél se derive la expresa intención del mismo de modificar dicha ordenación.

En todo caso, esa consolidación se entenderá complementada y/o compatibilizada con la correspondiente adecuación de la misma a, entre otros extremos, el régimen de sistematización de las subzonas pormenorizadas establecido en este Plan General.

Complementariamente, la referida consolidación se entenderá efectuada, además, en los términos expuestos a ese respecto en este mismo documento (artículos 2, Disposición Transitoria Primera, etc.).

2. La determinación de la ordenación pormenorizada de los restantes Ámbitos Urbanísticos clasificados como suelo urbanizable sectorizado en este Plan General requiere la formulación y aprobación, con ese fin, del correspondiente planeamiento pormenorizado -planeamiento parcial y, en su caso, especial-, con las salvedades que a ese respecto se establezcan en su caso en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General.

Esas salvedades podrán afectar a ámbitos o a partes de los mismos destinados a usos dotacionales públicos integrados en la red de sistemas generales de la ciudad (viario, ferroviario e incluso, en determinados supuestos, espacios libres) en los que, en atención a sus condiciones y características, dicho planeamiento pormenorizado se estime innecesario.

3. Sin perjuicio de la aplicación de los criterios de reajuste de la misma establecidos en el anterior artículo 29 de este documento, dicho planeamiento de desarrollo deberá respetar obligatoriamente las previsiones propias de la ordenación estructural establecidas en este Plan General.

Artículo 53. *Formulación de estudios de detalle.*

1. La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística, en este Plan y en el planeamiento especial y parcial promovido en su desarrollo, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de estudios de detalle.

2. Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, podrán ser modificadas mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos:

* Reajuste de las ordenanzas particulares de las parcelas edificables, en los extremos propios del campo de intervención de un estudio de detalle.

Ese reajuste puede extenderse a los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas) así como a las correspondientes alineaciones y rasantes, siempre en el contexto de su adecuación a las condiciones reguladoras del régimen urbanístico general de la parcela.

* Antolamendu xehatua eraginpean dauden lur eremuen eta ingurunearen baldintzatzaile material eta orografikoetara egokitzean, haren oinarritzko ezaugarriak aldatu gabe. Antolamendu horren emaitzazko irabazizko lursailen eta zuzkidura lursailen konfigurazio eta mugapen zehatzera heda daiteke.

Zuzkidura lursail publikoei dagokienez, egokitzapen horrek ezin izango du inondik ere bere azaleraren murrizketarik ekarri, ezta haren baldintza kualitatiboen balio galerarik ere.

* Irabazizko erabileretara zein zuzkidura erabilera publiko-etarako diren lursail eraikigarrien mugapen zehatza aldatzean eta/edo osatzean, baina hirigintza kalifikazioa eta antolamendu xehatua arautzen duten oinarritzko baldintzak aldatzeko aukerarik gabe, lehentxeago aditzera emandako salbuespenekin.

Edonola ere, eta planteatutako proposamenen irismena kontuan izanik, Udalak plangintza xehatuko espediente bat formulatzea eska dezake, nahiz eta proposamen horiek aurreko paragrafoan aditzera emandako eskakizunetara moldatzen diren.

Halaber, bide sarearen eta zerbitzu azpiegitura orokorren eta tokikoaren konfigurazioari, trazadurari eta sestrei buruzko irtenbideak berregokitu ahal izango dira oro har. Dena den, irtenbide horiek gauzatzeko formulatzen diren obra proiektuek irtenbideak birdoitu ahal izango dituzte, betiere hiri plangintzan eza-ritako baldintza orokorren barruan.

3. Xehetasun azterlanak formulatzea beharrezkoa izango da urbanizazioaren zein eraikuntzaren kotak eta sestrak zehazteko, baldin eta indarrean dagoen antolamendu xehatuaren tes-tuinguruan definituta ez badaude eta gabezia horiek konpon-litzaketan plangintza xehatua edo urbanizazio proiektuak lantze-a eta izapidetzea aurreikusten ez bada.

4. Era berean, xehetasun azterlanak formulatzea aginduz-koa izango da 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 ditutenean –plangintzak ezarritakoaren arabera garatu ezin dire-la utziko dira-. Era berean, aginduzkoa izango da jabari publiko-ko espazioen gaineko garae-erako sarbide arrapalak aldatzea edo berriak irekitzea ere.

5. Plangintza irudi honen bitartez ezin izango dira definitu plangintza orokor, partzial edo bereziaren berezko zehaztapa-nak, aldez aurretik maila horretako plangintza batek ezarri ez baditu.

Horrela, Plan Orokor honetan ezartzen denari jarraituz, anto-lamendua gauzatu aurretik plangintza partziala edo berezia for-mulatutako beharko den lurraldeetan betebehari hori bete ez bada, lurralde horietan ezin izango da plangintza partzialik edo bere-ziki formulatu.

54. artikulua. *Plangintza xehatuaren eduki materiala eta dokumentu-edukia.*

1. Plan bereziak eta partzialak.

A. Plan Orokor hau garatzeko izapidetzen diren plan bere-ziek eta partzialek, indarrean dagoen legerian ezarritako zehaz-tapenetara egokitzeaz gain, eraginpean hartzen duten espa-ruaren antolamendua eta lurralde mugakideena egoki koordi-natuko direla ziurtatu beharko dute, are beharrezkoak diren ur-banizazio elementuen antolaeraren xehetasun alderdietan ere. Horretarako, beharrezkoa izanez gero, esku hartzeko esparrua hasieran ezarritako mugatik haratago hedatuko dute.

Betebehari hori bereziki kontuan hartuko da proposatutako antolamendua aldatzen den kasuetan. Planak edo, behar izanez gero, bestelako espediente paraleloek hirigintza gauzatzeko

* Adaptación de la ordenación pormenorizada a los condi-cionantes materiales y orográficos de los terrenos y del entorno afectados, sin que pueda alterar las características básicas de aquélla. Puede extenderse a la precisa configuración y delimi-tación tanto de las parcelas lucrativas como de las dotacionales resultantes de dicha ordenación.

En lo referente a las parcelas dotacionales públicas, la cita-da adecuación no podrá conllevar una reducción de su superfi-cie, ni una depreciación de sus condiciones cualitativas.

* Modificación y/o complementación de la precisa delimi-tación de las parcelas edificables destinadas a usos tanto lucra-tivos como dotacionales públicos, sin que, con las salvedades antes expuestas, pueda alterarse ni la calificación urbanística, ni las condiciones básicas reguladoras de la ordenación por-menorizada.

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 aque-llas se adecuen a los requisitos señalados en los párrafos ante-riores.

Asimismo, se entenderá con carácter general que las solu-ciones de configuración, trazado y rasantes de la red viaria y de las infraestructuras de servicios –generales y locales– podrán ser reajustadas por los proyectos de obra que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas en el planeamiento urbanístico.

3. Su formulación resultará necesaria para la determi-nación 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 pre-vea la elaboración y tramitación bien de planeamiento por-me-norizado bien de proyectos de urbanización que pudieran sub-sanar esas deficiencias.

4. También será preceptiva su formulación cuando se pre-tendan reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edifica-bles sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras par-celas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo estable-ci-do por el planeamiento, así como para la modificación o nueva apertura de rampas de acceso a garajes sobre espacios de do-minio público.

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

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

Artículo 54. Contenido material y documental del planea-miento 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 deter-minaciones 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 ele-mentos de urbanización, extendiendo para ello, si fuese conve-niente, su ámbito de intervención más allá del límite inicial-mente 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 aplikaziorako 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 hirigintza 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 ezartzeak, betiere formulatu beharreko urbanizazio proiektuen bitartez birdoitzearen eta/edo osatzearen kalterik gabe. Kota eta sestra horiek, besteak beste, koordenatu digitalizatu egokien bidez definituko dira.

Dokumentu honen 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzetan ildo horretan ezarritakoaren arabera jardungo da.

* Proiektatutako eraikuntzen kokaleku zehatza zehazteko (lerrokatadak, etab.) beharrezkoak diren koordenatu digitalizatuak.

* Kasu bakoitzean proiektatutako garapena programatzeko irizpideak, horretarako egokitzat jotzen diren xedapenak barne. Edonola ere, egoki jotzen den suposizioetan, irizpide horiek zehazteko, dagokion jardun urbanizatzailearen programara jo ahal izango da, baldin eta hori formulatzea beharrezkoa bada.

* Legezko biztanleei beste bizileku bat emateko eta planteatutako antolamenduarekin bateraezinak diren jarduera ekonomikoak lekuz aldatzeko problematika jorratzeko irizpideak eta problematika horri indarrean dagoen legerian ezarritako xedapenen arabera(1) erantzuteko irizpideak, gerora antolamendu hori gauzatzeko fasean birdoitzeko eta/edo zehazteko aukeraren kalterik gabe.

* Plan honetan arautzen diren eta kasu bakoitzean planteatutako hirigintza garapenaren eraginpean dauden hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen mende dauden espazioak eta/edo elementuak babesteko, zuzentzeko, ezabatze eta, hala badagokio, konpentsatzeko neurriak.

Horretarako, plan horietan honako alderdiak barne hartuko dira: batetik, elementu eta/edo espazio horien gaur egungo egoerari buruzko informazio zehatza; bestetik, horiek babesteko/zuzentzeko/ezabatze neurrien identifikazio zehatza; eta, azkenik, eta hala badagokio, horiek konpentsatzeko neurri zehatzen zehaztapena, horiek gauzatzeko diren lur eremuen identifikazioa eta mugapena barne.

Plan honen garapenean sustatu beharreko udal ordenantzetan ildo horretan ezarritako irizpideen arabera jardungo da.

* Plan Orokor honetan barne hartzen den Ingurumen Inpaktuaren Baterako Ebaluazioari buruzko Azterlanean proposatutako ingurumen betebeharrak garatzeko eta betetzeko neurriak, aipatutako plangintza zehatuari dagokion neurrian eta irismenarekin.

Neurri horiek hartuko dira plangintza honetan proposatzen den antolamendua ingurumen ebaluazioan egiten diren xedapenetara egokitzeko justifikazioan eta ingurumen ebaluazioan aipatutako antolamenduarekin lotuta aurreikusitako alderdiak garatzeko eta osatzeko.

* Urbanizatzailearen eta udalaren artean hartu beharreko konpromisoak, baita haren eta orubeen etorkizuneko jabeen artean hartu beharreko ere. Izendatuki adierazi beharko da, besteak beste, esparruaren urbanizazioaren kontserbazioa.

C. Plan berezi eta partzial horiek eraginpean hartzen dituzten jardun integratuko esparruak urbanizatze jardun progra-

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 actuará a ese respecto de conformidad con lo que se establezca 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 estime adecuadas. En todo caso, en los supuestos en los que se estime adecuado, la determinación de esos criterios podrá ser remitida al correspondiente programa de actuación urbanizado-ra, siempre que la formulación de éste resulte necesaria.

* Los criterios de tratamiento y respuesta, de conformidad con las previsiones establecidas en la legislación vigente(1), 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.

* Las medidas de preservación, corrección, eliminación, y, en su caso, compensación, de los espacios y/o elementos objeto de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan y afectados por el desarrollo urbanístico planteado en cada caso.

Para ello, dichos planes incluirán, por un lado, la correspondiente y precisa información referida a la situación actual de dichos elementos y/o espacios, por otro, la también precisa identificación de las medidas de preservación / corrección / eliminación de los mismos, y, por último y en su caso, la determinación de las concretas medidas de compensación, incluida la identificación y delimitación de los terrenos en los que deban materializarse éstas.

Se actuará a ese respecto de conformidad con los criterios que se establezcan en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan.

* Las medidas de desarrollo y cumplimiento de las exigencias de carácter ambiental planteadas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General, en la medida y con el alcance con el que su determinación correspon-da al referido planeamiento pormenorizado.

Dichas medidas se extenderán tanto a la justificación de la adecuación de la ordenación planteada en ese planeamiento a las previsiones contenidas en esa evaluación ambiental, como al desarrollo y complementación de ésta en aquellas cuestiones en las que así se prevé en la misma.

* Los compromisos a establecer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares, con referencia expresa, entre otros aspectos, a la conservación de la urbanización del ámbito correspondiente.

C. En el supuesto de que los citados planes especiales y parciales incorporen el correspondiente programa de actuación

ma gehitzen badute, programa horren berezko zehaztapenak eta dokumentuak hartuko dituzte beren baitan.

Kasu horretan, plan horien eta adierazitako programen berezko xedapenak eta dokumentuak zein bere aldetik azaldu eta tratatuko dira.

2. Xehapen azterlanak.

A. Antolamendu irudi horren berezko edukiaz gain, eta Plan honek edo berau garatuko duen plangintza xehatuak kasuak ezarriko dituzten zehaztapen partikularren edukiaz gain, aurrez mugatutako gauzate unitateekin bat datozen lurralde esparruen antolamendua garatuko edo berregokituko dituzten xehapen azterlanek, bestalde, emaitzako lursail eraikigarri atxikiko diete plangintza horretan aurrekusten den hirigintza eraikigarritasuna, betiere plangintza xehatuak eta Plan honek horri dagokionez ezarritako arauzko esparruaren barruan.

B. Xehetasun azterlanetan zehaztu behar diren urbanizazioaren zein eraikuntzaren kotak eta sestrak dagozkien koordinatu digitalizatu egokiak gehituz definituko dira.

Dokumentu honen 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzetan ildo horretan ezarritakoaren arabera jardungo da.

BIGARREN KAPITULUA. LURSAIL ERAIKIGARRIETAN BAIMENDUTAKO ERAIKUNTZAK ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO ERREGIMEN OROKORRA

LEHEN ATALA. Irizpide orokorrak

55. artikulua. *Eraikuntzako terminoen eta parametroen definitzioa.*

1. 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 eraikuntzaren oinplanoko inguratzaile maximoa definitzen duen lerroa da, bertatik irteten diren elementuen anto-laerari dagokionez ezar daitezkeen tolerantzien kalterik gabe.

«Sestrapean» eraikitako solairuak eraikuntza lerrokaduratik irteten badira, horien oinplanoaren proiektioari «sestrapeko eraikuntza lerrokadura» izena jarriko zaio.

* Atzerapena:

Plano horizontal batean, lursail lerrokaduraren edozein puntutatik sestra gaineko eraikuntzaren punturik hurbilenera neurtutako distantzia da. Xede horretarako, eta oro har, eraikuntzaren lerrokadura izango da erreferentzia -ez bere hegala eta teilatu hegala-, Plan Orokorrak berak eta/edo berau garatzeko sustatutako plangintza xehatuak elementu horien guztien batura aurrekusten duen kasuetan izan ezik. Kasu horretan, sestra gainean dagoen eta/edo aurrekusi den eraikuntza izango da erreferentzia.

Bestalde, sestrapeko eraikuntzari dagokionez, Plan Orokor honetan zein berau garatzeko sustatutako plangintzan oro har eta/edo berariaz ezarritakoa beteko da.

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 adscribirán la edificabilidad urbanística prevista en dicho planeamiento a las distintas parcelas edificables resultantes, 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 establezca en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este documento.

CAPÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS EDIFICACIONES AUTORIZADAS EN LAS PARCELAS EDIFICABLES

SECCIÓN PRIMERA. Criterios generales

Artículo 55. *Definición de los términos y parámetros de la edificación.*

1. 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, sobre rasante, sin perjuicio de las tolerancias que pudieran establecerse respecto a la disposición de elementos que sobresalgan de ella.

En el caso de que las plantas edificadas «bajo rasante» sobresalgan de la «alineación de la edificación, la proyección en planta de las mismas se denominará «alineación de edificación 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 sobre rasante. A esos efectos y con carácter general, se tomará como referencia la alineación de la edificación y no así los vuelos y aleros de la misma, salvo en los supuestos en los que en este mismo Plan General y/o en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo se prevea el cómputo a ese respecto de dichos elementos. Tendrá como referencia la edificación existente y/o prevista sobre rasante.

Por su parte, en lo referente a la edificación bajo rasante se estará a lo establecido con carácter general y/o específico bien en este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

* Sestra:

Sestra da («z» koordinatua) lursailaren maila, uanean bertan dagoena edo urbanizatzeko jarduketaren ondorioz ateratzen dena. Sestrak erabakitzen du eraikuntzaren altuera neurtzeko kota, eta sestra gaineko eta peko solairuen posizioa ezartzeko erreferentzia da.

* Atzeraemangunea:

Fatxada lerrokaduraren (eraikuntza lerrokadura) eta fatxada lerrokadura horretatik barnerago sartutako edozein punturen artean dagoen distantzia da.

* Mehelina:

Lursail eraikigarri desberdinetan dauden bi eraikin elkarri atxiki mugatzen dituen gainazal bertikala da, bientzat komuna den lursail lerrokaduraren gainean dagoena.

* Eraikuntzaren altuera:

Eraikin baten fatxada gainazalaren altuera da, dokumentu honen 57. artikuluan 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 altuera da.

* Espazio estali baten altuera erabilgarria:

Espazio eraiki bateko sabai amaituaren behealdeko batetik amaitutako zoruaren gainazaleraingo dagoen distantzia bertikala da.

* Eraikuntza profila:

Eraikuntza baten sestra gaineko zein sestrapeko solairu kopurua da.

* Estalki malda:

Estalkiaren bolumenean baimendutako ingurutzaleak fatxada gainazalaren goiko mailatik sortzen duen malda da.

* Estalki profila:

Estalkiaren bolumenaren ingurutzale baimenduaren sekzioa da, fatxada gainazalarekiko plano bertikal eta perpendikular batek mugatzen duena.

* Eraikineko solairuak:

Solairutzat hartzen dira egokitutako (eraikitako) azalera horizontal guztiak, bertan jarduera bat gauzatzeko erabilgarri badaude.

* Sotoko solairua:

Eraiki gabe dagoen lur eremuaren (publikoa edo pribatua) sestrapean dago kokatuta osorik edo ia osorik, eraikuntzaren inguruan, bertara sartzeko zatia izan ezik. Zentzu horretan, lur eremuaren gaur egungo sestra izango da erreferentzia (betiere esku hartzeak aldatzen eta eragiten ez bada), edo inguruan proiektatutako esku hartzearen eta/edo urbanizazioaren emaitzako lur eremuaren sestra berria (betiere aldatu egiten bada).

Solairua aipatutako sestraren pean dagoela ulertuko da, solairua lur azpian geratzen bada edo erdi lurperatuta bada eta fatxada altuera 1,20 m baino gutxiago denean –aipatutako sestrapetik neurtuta– solairuaren perimetroaren % 40 gainditzen duen zati batean (sotoko lehen solairuan sartzeko arrapalaren ondoriozko «fatxada» ez da kontuan hartuko).

Horrez gain, multzo berean sartuko dira proiektatu eta/edo gauzatu diren arkitektura soluzioen ondorioz kanpoko eraikuntza elementuak (baoak, fatxada, eta abar) dituzten eraikuntza solairuak, baldin eta elementu horiek aipatutako inguruko lur eremuaren sestrapean badaude osorik edo zati batean (aipatutako altueratik behera beti).

* Rasante:

Es el nivel del terreno (coordinada «z») actual o resultante de la actuación de urbanización que determina la cota de medición de la altura de la edificación y la referencia para establecer la posición de las plantas sobre y bajo rasante.

* Retranqueo:

Es la distancia entre, la alineación de fachada (alineación de la edificación) y, cualquier punto de la alineación de fachada remetida de dicha superficie.

* Medianera:

Es la superficie vertical que, sobre la alineación de parcela común a ambas, delimita dos edificaciones adosadas pertenecientes a parcelas edificables diferentes.

* Altura de edificación:

Es la altura de la superficie de fachada de un edificio, medida de conformidad con los criterios expuestos en el siguiente artículo 57 de este documento.

* Altura de fachada de una planta.

Es la altura de edificación comprendida entre, el piso o suelo (forjado en estructura) de una determinada planta de referencia, y, el piso o suelo de la planta inmediatamente superior.

* Altura útil de un espacio cubierto:

Es la distancia vertical desde la cara inferior del techo terminado de un espacio edificado hasta la superficie del suelo terminado.

* Perfil edificatorio:

Número de plantas existente o autorizado 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, delimitada por un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada.

* Plantas del edificio:

Se entiende por planta todas las superficies horizontales practicables acondicionadas (edificadas) para desarrollar en ella una actividad.

* Planta sótano:

Planta que, está situada total o en su mayor parte bajo la rasante del terreno, público o privado, perimetral a la edificación. A ese respecto, se tomará como referencia bien la rasante actual del terreno (siempre que la misma no sea alterada y no resulte afectada por la actuación), bien la nueva rasante del terreno resultante de la actuación y/o urbanización proyectada en el perímetro (siempre que la misma sea alterada).

Se considerará que la citada planta está situada bajo la referida rasante, cuando la misma esté totalmente enterrada; o semienterrada, y la altura en fachada de la misma sea inferior a 1,20 m medidos desde dicha rasante en más del 40 % de su perímetro (sin considerar la «fachada» debida al acceso en rampa a la planta primera de sótano).

Complementariamente, se entenderá que se encuentran en esta situación incluso las plantas de edificación que, como resultado de las soluciones arquitectónicas proyectadas y/o ejecutadas, cuenten con elementos edificatorios exteriores (huecos, fachada, etc.), cuando estos se encuentren bien en su totalidad bien parcialmente (siempre por debajo de la citada altura) bajo la referida rasante del terreno perimetral.

* Behe solairua:

Eraikuntza solairu honen zorua sestraren gainean 1,20 m arteko eta sestrapean 0,80 m arteko muga-barruan dago kokatuta, perimetroaren % 60an baino gehiagoan (mehelinen mugak kontuan hartu gabe). Lurraren gainean zuzenean edo sotoaren gainean egon daiteke.

Zentzu horretan, lur eremuaren gaur egungo sestra izango da erreferentzia (betiere esku hartzeak aldatzen eta eragiten ez badu), edo inguruan proiektatutako esku hartzearen eta/edo urbanizazioaren emaitzako lur eremuaren sestra berria (betiere aldatu egiten bada).

* Goiko solairua:

Behe solairuaren 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 espazioak edo solairua izan ezik, eraikuntzaren solairu goratuenerekin edo goratuenerekin bat datorren goiko solairua. Bere fatxadaren gainazala eraikuntzaren gainerako fatxadaren (edo fatxaden) gainazaletik atzeraemana dago.

* Estalkipeko espazioak:

Zuzenean forjatuen edo estalki taularen azpian dauden espazioak, kasu bakoitzean baimendutako inguratzaile maximoaren baldintzen emaitzazkoa, 1,20 m-tik beherako fatxada altuera duen edozein fatxadatan. Espazio horiek estalkipeko solairutzat jotzen dira batzuetan.

* Estalkipeko solairua:

Estalkipeko espazioa, horrelako espaziotzat jotzeko baldintzez gain, «56.2» artikuluan eraikuntza solairu bereizi eta loturarik gabetzat jotzeko adierazten diren baldintzak betetzen dituena.

* Fatxada:

Eraikinaren kanpoaldeko itxiturako paramentua edo planoaz bertikala izan ohi da baina gutxi-asko inklinatua ere izan daiteke.

* Hegalak:

Fatxadatik kanporatzen diren elementu bizigarriak eta okupagarriak dira; itxiak edo irekiak izan daitezke.

Hegalaren sakontasuna deituko zaio bere zati edo elementurik irtenenetik dagokion eraikuntza lerrokaduraraino dagoen distantziari.

* Teilatu hegalak:

Fatxada planoaz kanpo estalkien erremate diren hegal elementuak dira.

* Patioak:

Etxebizitzaren biziegokitasun baldintzak bermatzeko eraikuntza barrualdean irekitzen diren espazioak dira. Besteak beste, honako modalitate hauek bereiz daitezke:

— Etxadi patioa:

Eraikuntza etxadi batean dagoen eta/edo irekitzea aurreikusi den patioa, lursail batek edo gehiagok osatuta eta bertan kokatzen diren eraikuntza guztietan argi eta bisten zuzkidura eta, aireztapenarena kasu batzuetan, egitea xede duena. Gutxienez, 100 m² eduki behar ditu eta 8 m-tik gorako diametroa osatzeko baldintzak bete.

* Planta baja.

Planta de edificación cuyo suelo está situado en más de un 60 % de su perímetro, (sin considerar los lindes medianeros) dentro de unos límites de 1,20 m por encima o 0,80 m por debajo de la rasante. Puede encontrarse directamente sobre el terreno o sobre sótano.

A ese respecto, se considerará como tal rasante bien la actual del terreno (siempre que la misma no sea alterada y no resulte afectada por la actuación), bien la nueva resultante de la actuación y/o urbanización proyectada en el perímetro (siempre que la misma sea alterada).

* Planta alta:

Planta de edificación situada por encima de la planta baja, 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 de los espacios o planta ubicada 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 la fachada o fachadas del resto de la edificación.

* Espacios bajocubierta:

Espacios situados 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 en cualquiera de sus fachadas. Dichos espacios pueden tener o no la condición de planta bajocubierta.

* Planta bajocubierta:

Espacio bajocubierta que, además de las establecidas en el párrafo anterior para su consideración como tal espacio, reúne las condiciones expuestas en el siguiente artículo «56.2» para su consideración como planta de edificación diferenciada e independiente.

* Fachada:

Paramento o plano, habitualmente vertical, aunque también puede ser más o menos inclinado, de cierre 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 alineación de la edificación.

* 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. Cabe diferenciar, entre otras, las modalidades siguientes:

— Patio de manzana:

Patio existente y/o que se prevé abrir en el interior de una manzana edificatoria, formada por una o más parcelas, que tiene el fin de dotar de luces y vistas, e incluso y en su caso de ventilación, a la totalidad de las edificaciones del mismo. Para su consideración como tal, deberá tener una superficie superior a 100 m², y contar con condiciones que permitan inscribir un círculo con un diámetro superior a 8 m.

– Barne patioa.

Eraikin baten edo gehiagoren barrualdean dagoen eta/edo irekitzea aurreikusi den patioa, honako xede hauekin: eraikinen pieza eta gelei argiak, bistak eta aireztapena hornitzea; arropa zabalteko espazio gisa erabiltzea; zerbitzu instalazioen hodi bertikalak modu integralean eta irisgarrian edukitzea; antzeko hainbat xede.

– Kanpo patioa.

Fatxada osoan edo bere altueraren zati batean irekita dagoen edo irekitzea aurreikusi den patioa, beraren gainazalarekin atzeraemangunearekin.

Edozein modalitatekoak izanik ere, bi lursail edo gehiagoko eraikinei batera zerbitzua ematen dieten patioak patio mankomunatuak dira. Bestalde, lursail bakar bati zerbitzua ematen diotenak lursaileko patioak dira.

* Sabaiondoa edo solairuartea:

Behe solairuetan, behegainetan eta estalkipeetan baimen daitekeen solairu edo forjatu gehigarria, horietatik ez funtzionalki ez juridikoki bereizi ezin dena. Bere azalera ez da zenbakaria eraikigarritasuna eta eraikuntzaren solairu kopurua zehaztearen ondorioetarako.

2. Dokumentu honen 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzek goian adierazitako terminoak grafikoki definituko dituzte, hala badagokie.

56. artikulua. *Erainkuntzaren solairu kopurua zehazteko irizpideak.*

1. Oro har, eta eraikigarritasuna zehazteko tratamendua- ren eta erabilera batzuetara zein besteetara zuzentzearen kalte- rik gabe, sestra gaineko solairutzat jotzen dira, behe solairua eta goiko solairuak, eta atikoak.

2. Estalkipeko solairua eraikuntzako solairu bereizitza- joko da konponbide mantsardadunei –% 40tik gorako malda- erantzuten direnean, baimendutako estalkiaren inguratzailetik kanporatzen diren baoak –txapitulak– dituenen, edo bao ho- riek posizio bertikalean kokatzen direnean –terrazak irekitzea, atzeraemandako atikoak edo antzeko beste edozein konponbi- de–.

Plangintzan izendatuki proposatzen bada solairu horren an- tolamendua, izendatuki eta bereiz aurreikusi eta baimendu be- harko da eraikuntza profila arautzean («b» solairua).

3. Erainkuntza jakin baten solairu kopurua definitzearen ondorioetarako, kasu bakoitzean nahiz eraikuntza bere baitan hartzen duen Plan Orokor honen arau partikularrean nahiz be- rau garatzeko sustatutako plangintza xehatua ezarritakoari ja- rraituko zaio.

4. Plangintza horrek behar bezain zehatz identifikatu eta zehaztuko du kasu bakoitzean baimendutako solairu kopurua, besteak beste honako irizpide hauen arabera:

A. Proiektatutako hirigintza garapen berriak direnean, le- hendik dauden hiri errealtateak eraberritzeko eta ordezteko ja- rdunei lotutakoak barne, adierazitako solairu kopurua izendatuki eta zehatz-mehatz identifikatuko da sestra gaineko eta sestra- peko eraikuntzari buruzko zenbakizko parametroen eta parame- tro grafikoen bitartez.

B. Gaur egun finkatuta dauden hirigintza garapenak dire- nean, xedapena nahiz parametro grafiko eta zenbakizko horien bitartez nahiz zeharka zehaztu ahal izango da, hots, gaur egun dauden eraikuntzak beren solairu kopuruarekin finkatuz.

Gainera, «a.2. Zabalguneko bizitegia» tipologiako eraiku- ntzak direnean, zeharka zehaztuko da, solairu kopurua arautzen duten parametroen bitartez, aurrez aurre duten espazio publiko-

– Patio interior.

Patio existente y/o que se prevé abrir en el interior de uno o más edificios con el fin de: dotar de luces, vistas y ventilación, a las piezas y dependencias de los mismos; servir como espacios para tender la ropa; disponer de forma integrada y accesible los conductos verticales de las instalaciones de servicio; otros fines similares.

– Patio exterior.

Patio abierto o que se prevé abrir en fachada, a modo de re- tranqueo respecto de la superficie de la misma, en toda o parte de su altura.

Cualquiera que sea su modalidad, los patios que den servi- cio simultáneo a edificios pertenecientes a dos o más parcelas tienen la condición propia de patios mancomunados. Por su parte, los que dan servicio a una sola parcela tienen la condi- ción de patios de parcela.

* Attilo o entreplanta:

Piso o forjado adicional, autorizable en plantas bajas, entre- suelos y bajocubiertas, indivisibles funcional y jurídicamente de éstas, cuya superficie no es computable a los efectos de la de- terminación de la edificabilidad y del número de plantas de la edificación.

2. Las Ordenanzas municipales mencionadas en el anteri- or artículo 5 de este mismo documento procederán, en su caso, a la definición gráfica de los términos anteriores.

Artículo 56. *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 des- tino a unos y otros usos, se consideran como plantas sobre ra- sante, las plantas baja y altas, así como los áticos.

2. La planta bajocubierta será considerada como planta de edificación diferenciada cuando responda a soluciones amansardadas –pendiente superior al 40 %–, disponga de hue- cos –buhardillas– que sobresalgan de la envolvente de la cu- bierta autorizada, o cuando éstos se sitúen en posición verti- cal –apertura de terrazas, áticos retranqueados o cualquier otra solución similar–.

Siempre que en el planeamiento proponga expresamente la ordenación de dicha planta, la misma deberá ser prevista y au- torizada de forma expresa y diferenciada en la regulación del perfil de edificación (planta «b»).

3. A los efectos de la definición del número de plantas de una determinada edificación se estará a lo establecido en cada caso bien en las correspondientes Norma Particulares de este Plan General en el que esté situada la misma, bien en el planea- miento pormenorizado promovido en su desarrollo.

4. Dicho planeamiento identificará y determinará con la debida precisión el número de plantas autorizado en cada caso, de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios:

A. Tratándose de los nuevos desarrollos urbanísticos proyectados, incluidos los asociados a actuaciones de reforma y sustitución de realidades urbanas preexistentes, el citado número de plantas será identificado de forma expresa y precisa mediante parámetros numéricos y gráficos referidos a la edifi- cación sobre y bajo rasante.

B. Tratándose de desarrollos urbanísticos existentes y con- solidados, dicha previsión será determinada bien mediante los citados parámetros numéricos y gráficos, bien de forma indirec- ta mediante la consolidación de las edificaciones existentes con su número de plantas.

Además, tratándose de edificaciones de tipología «a.2 Resi- dencial de ensanche», será determinada de forma indirecta me- diante parámetros reguladores de la misma en atención al or-

aren maila edo zabalera kontuan hartuta, betiere kasu jakin bazuetan goian adierazitako parametro grafikoen edo zenbakizkoen bitartez zehazteko aukera baztertu gabe.

C. Horrez gain, fatxadan atzeraemandako atikoko solairu bat gauzatzea baimentzen bada, solairu hori izendatuki eta bereiz identifikatuko da.

D. Bestalde, estalkipeko solairua solairu gehigarri eta bereiztat joko da eraikuntzaren solairu kopurua arautzean, baldin eta aurreko 2. atalean adierazitako baldintzak betetzen bada.

Aurreikuspen horiek 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 sestra gaineko zein sestrapeko solairu kopurua erromatar zifren bidez identifikatuko da (adibidez: III), edo egokitatzat jotzen den beste modu batean egingo da.

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, (b) letrarekin identifikatuko da.

57. artikulua. Eraikuntzaren altuera neurtzeko irizpideak.

1. Eraikuntzaren altuera neurtzeko, fatxada gainazalaren erdiko puntua hartuko da beheko erreferentzia gisa, lur eremu urbanizatuarekiko elkargunean, eta fatxada gainazalaren punturik garaienaren maila, edo horren eta estalki planoaren arteko elkargunearena, goiko erreferentzia gisa –eraikuntzak teilatu hegalki ez badu–, dagokion arau partikularrean edo plangintza zehatuan berariaz beste irizpideren bat xedatzen ez bada.

2. Gainera, zati eta/edo modulu mailakatuak dituzten eraikuntzen kasuan, aurreko atalean aipatutako fatxada gainazalaren erdiko puntua bereizirik hartuko da kontuan eta bereizirik neurtuko da eraikuntzaren modulu edo zati mailakatu bakoitzarekin.

3. Teilatu hegalki aizuneko antolaera jasotzen bada, hots, eraikina teilatu hegalki horren gainetik beste fatxada plano bertikal batekin jasotzen bada, esate baterako bi isurkiko estalkien kasuan, «luzatzen den» fatxada plano bertikal horren gailurra zenbatuko da goiko erreferentzia gisa, eta ez erlaitz edo teilatu hegalki aizunari dagokiona.

4. Estalki laua duten eraikuntzetan dauden eta/edo proiektatu diren babesak ez dira barne hartuko eraikuntzaren guztizko altuera eta/edo altuera maximoa kalkulatzeko orduan.

Zentzu horretan, halakotzat joko da aipatutako estalki lauaren gainetik babes emateko proiektatutako elementua. Udal Ordenantzetan agintzen diren gorako zein beheko birdoitzeen kalterik gabe, 1,30 m-koa da babes horren altuera maximoa.

5. Hiri plangintzan, nahiz Plan Orokor honetan, nahiz berak finkatutako plangintzan, nahiz berau garatzeko estatutako plangintzan, ezarritako eraikuntzen altuera orokorraren zein solairu desberdinen xedapen arauemaileak, eraikuntzaren esparruan indarrean dagoen araudi teknikoaren (Eraikuntzaren Kode Teknikoa, eta abar) ondoriozko baldintzak betetzeko berregokituta egongo dira, eta zenbait kasutan, indarrean dagoen araudia betetzeko beharrezkoa bada eta/edo justifikatuta badago, baldintza horiek gainditu ahal izango dira, inolako hirigintza espedientetan aldaketa formala egiteko beharrik gabe.

den o anchura del espacio público al que de frente, sin descartar que en determinados supuestos pueda serlo mediante los indicados parámetros numéricos o gráficos.

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 será considerada como planta adicional y diferenciada en la regulación del número de plantas de la edificación en los casos en los que se cumplan las condiciones mencionadas en el anterior apartado 2.

Los criterios generales de sistematización y exposición de dichas previsiones 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 sobre y bajo rasante de los desarrollos mencionados en el anterior apartado A será identificado bien con números romanos (ejemplo: III), bien de otras maneras que se estimen adecuadas.

En ese mismo contexto, en tanto se aprueben las citadas Ordenanzas, siempre que se prevea su construcción, la indicada 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 la letra (b).

Artículo 57. Criterios para la medición de la altura de edificación.

1. 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. Complementariamente, en el caso de edificaciones conformadas por partes y/o módulos escalonados, el punto intermedio de la superficie de fachada mencionado en el apartado anterior será considerado y medido de forma diferenciada en cada módulo o parte escalonada de la edificación.

3. En el caso de que se recoja una disposición de falso alero, de manera que el edificio se recoja con otro plano de fachada vertical por encima de ese alero, como es el caso de las cubiertas a dos aguas, se computará como referencia superior, el gallur de ese plano de fachada vertical «en prolongación», y no el de la falsa cornisa o falso alero.

4. Los petos de protección proyectados y/o existentes en edificaciones con cubierta plana no serán computados ni considerados a los efectos de la determinación de la altura total y/o máxima de la edificación.

A ese respecto se considerará como tal peto el elemento proyectado con el indicado fin de protección por encima de la citada cubierta plana. Sin perjuicio de su reajuste bien al alza bien a la baja en las correspondientes Ordenanzas municipales, la altura máxima de dicho peto será de 1,30 m.

5. Las previsiones reguladoras tanto de la altura general de las edificaciones como de cada una de sus distintas plantas establecidas en el planeamiento urbanístico (bien este mismo Plan General, bien el planeamiento consolidado por el mismo, bien el planeamiento promovido en su desarrollo) se entenderán reajustadas, con carácter general, en la medida necesaria para cumplir las exigencias derivadas de la normativa técnica vigente en materia de edificación (Código Técnico de Edificación, etc.), pudiendo ser aquéllas directamente superadas siempre que el cumplimiento de éstas lo exija y/o justifique, sin que para ello resulte necesaria su modificación formal mediante expediente urbanístico alguno.

58. artikulua. Erainkuntza baldintza orokorrak.

1. Sestrapeko eraikuntzak.

A. Dokumentu honen 30. (30.3. A eta B), 59. eta 60. (60.1. A, B, C eta D) artikuluetan eta beste batzuetan adierazitako baldintzak kontuan hartuta, sestrapean honako solairu kopuru hau eraikitzea baimentzen da:

* «a.10. Hirigune historikoko bizitegi lursailak, «a.2. Zabalguneko bizitegi lursailak» eta «a.30. Erainkuntza irekiko bizitegi lursailak»: lau solairu.

* «a.40. Garapen txikiko bizitegi lursailak». mota honetako lursailetan sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa den solairu kopurua.

* «b.10 Industria erabilera» eta «b.20 Hirugarren sektoreko erabilera» tipologiako lursailak: lau solairu.

* Titulartasun pribatuko «g.00 Ekipamendu komunitarioa» tipologiako lursailak: lau solairu.

* Aurreko tipologiatan ez beste batzuetan barne hartutako lursailak eta espazioak (titulartasun publikoko «g.00 Ekipamendu komunitarioa»; espazio libre publikoak; sestra gaineko eraikigarritasunik ez duten titulartasun publiko edo pribatuko hainbat espazio; eta abar): lau solairu.

* Lurzoru urbanizaezina: aipatutako erabileretarako solairu bat.

B. Erabilera nagusietarako sestrapeko solairuen altuera libre minimoa, solairu bakoitzari dagokion erabilera ezartzeko behar eta ezarri dena izango da.

C. Erabilera osagarrietarako (aparkalekuak, trastelekuak, eta abar) sestrapeko solairu horien altuera libre minimoa 2,50 metrokoa izango da, Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko udalaren hirigintza ordenantzek horri buruz behar bezala justifikatuta ezar ditzaketen salbuespenak salbuespen.

2. Goiko solairuen altuera libre minimoa.

Oro har, goiko solairuen altuera libre minimoa, hirigintza arau hauetan ezarritako irizpideen arabera finkatua, 2,50 m-koa izango da.

Dena den, dokumentu honen 5. artikuluan adierazten diren eraikitzeke udal ordenantzek, salbuespen gisa, aipatutakoa baino altuera libre txikiagoak aurreikusi ahal izango dituzte bere xede espezifikoa kontuan hartuta egokitzat jotzen diren etxebizitzaren zatietan.

Adierazitakoa baino altuera txikiagoa duten lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzak ordeztzen direnean, eraikuntzaren guztizko altuera handitzea baimenduko da, solairu horiek adierazitako altuera minimoa izan dezaten. Hala ere, irizpide hori ez da kontuan hartuko estalkipeko solairuen altuerari dagokionez, ez bada eraikuntza solairu erregulartzat jotzen direla eta eraikuntza profil baimenduaren zati direla. Ez dira irizpide horiek jarraituko, halaber, eraikuntzen katalogazioan, betiere horiek babesteko ezarritako baldintzekin bateragarriak ez badira.

3. Estalkiaren tratamendua.

* Oro har, bizitegi erabilerarako, ekonomia jardueretarako eta ekipamenduetarako eraikuntzen estalkiaren malda maximoa % 40koa izango da.

* Baimendutako solairu kopurua eta eraikuntzaren altuera ahitzen duten eraikuntzetan, estalkiaren gainetik elementu hauek besterik ezin izango dira irten: tximiniak; aireztapen edo hozte hodiak; irrati, telebista, eta abarreko antenak; eguzki plakak; igogailuen instalazioen gelak; argi zuloak; sabai leihoak, eta abar, hiri plangintzan zein udal ordenantzatan baimendutako kasuetan eta baldintzetan; ganbarak eta dorreak, baimendutako kasuetan; indarrean dauden lege xedapenen irizpideen arabera modu horretara kokatu behar diren elementu tekniko guztiak.

Artículo 58. Condiciones de edificación de carácter general.

1. Construcciones bajo rasante.

A. Se autoriza la construcción, en las condiciones expuestas en los artículos 30 (30.3. A y B), 59, 60 (60.1. A, B, C y D) etc. de este documento, del número de plantas bajo rasante que se expona a continuación:

* Parcelas de tipología «a.10 Residencial de casco antiguo», «a.2 Residencial de ensanche» y «a.30 Residencial de edificación abierta»: cuatro plantas.

* Parcelas de tipología «a.40 Residencial de bajo desarrollo»: número de plantas necesario para la materialización de la edificabilidad bajo rasante autorizada en estas parcelas.

* Parcelas de tipología «b.10 Uso industrial» y «b.20 Uso terciario»: cuatro plantas.

* Parcelas de tipología «g.00 Equipamiento comunitario» de titularidad privada: cuatro plantas.

* Parcelas y espacios adscritos a tipologías diversas de las anteriores («g.00 Equipamiento comunitario» de titularidad pública; espacios libres públicos; otros espacios de titularidad pública o privada carentes de edificabilidad sobre rasante; etc.): cuatro plantas.

* En suelo no urbanizable: 1 planta destinada a dichos usos.

B. La altura libre mínima de las plantas bajo rasante destinadas a usos principales será la necesaria y establecida en cada para la implantación de los correspondientes usos.

C. La altura libre mínima de las plantas bajo rasante destinadas a usos auxiliares (aparcamiento, trasteros...) será de 2,50 metros, con las salvedades que, debidamente justificadas, puedan establecer a ese respecto las Ordenanzas urbanísticas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

2. Altura libre mínima de las plantas altas.

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.

En todo caso, 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 y consolidadas que dispongan 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, salvo que éstas tengan la condición de planta de edificación regular, y formen parte del perfil de edificación autorizado. Tampoco será de aplicación en los supuestos de catalogación de las edificaciones, siempre que no sean compatibles con las condiciones establecidas a los efectos de la preservación de las mismas.

3. Tratamiento de la cubierta.

* Con carácter general, la pendiente máxima de la cubierta de las edificaciones destinadas a usos residenciales, de actividades económicas y de equipamiento será del 40 %.

* En las construcciones que agoten el número de plantas y la altura de edificación autorizados, por encima de la cubierta sólo podrán sobresalir: chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; antenas de radio, televisión...; placas solares; cuartos de instalaciones de ascensores; claraboyas, lucernarios... en los supuestos y condiciones autorizados bien en el planeamiento urbanístico, bien en las Ordenanzas municipales; buhardillas y torreones en los supuestos autorizados; cualesquiera otros elementos técnicos que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes deban colocarse de esa manera.

Eraikuntzaren gainerako elementu teknikoak, baita horiek kokatzen diren espazioak ere, eraikuntzaren barruan integratuta egongo dira eta, hala badagokie, eraikuntzaren beraren estalkiaren ingurutzailaren barruan. Inola ere ez ezin izango da eraikuntza forma itxuraldatzen duen irtegunerik ezarri.

Aipatutako xedapenak berregokitu edo osatu egingo dira Plan Orokor honen garapenean sustatuko diren udal ordenantzen testuinguruan.

* Dorre horien gaitzea eta tratamendua honako irizpide orokor hauetara egokituko da, besteak beste:

– Hirigintza xedearen nola emaitzako eraikigarritasunaren ondorioetarako zenbatzearen ala ez zenbatzearen ikuspegitik, nahiz apaindura hutsekoak nahiz aprobetxagarriak eta/edo zenbakarriak izan daitezke, baldin eta, azken kasu horretan, dagokien eraikuntza solairuaren elementu osagarri gisa aprobetxamendu eta erabilerarako ezarritako baldintzak betetzen badituzte (bizigarritasuna, eta abar).

– «a.20 Zabalguneko arrunteko bizitegi lursailetan» eta «a.21 Antzinako zabalguneko bizitegi lursailetan» kokatutako eta/edo proiektatutako eraikuntzak direla kontuan hartuta, dorre horiek (aldeaz aurretik finkatuta daudenak, berriak eta Plan Orokor honen irizpideen arabera eraikitakoak), Plan Orokor honek baimentzen duen eraikuntzaren forman integratuta daudela ulertuko da ondorio guztietarako. Ildo horretan, kasu horietan sestra gainean baimendutako eraikigarritasuna izango da eraikuntzaren solairu «erregular» edo «konbentzionalekin» erlazioatutako eraikigarritasuna, dorre horiekin lotutakoarekin osatuta, betiere dorre horiek eraikigarritasuna erabakitzeko zenbaketan barne hartzeko baldintzak betetzen badituzte.

– «A.22 Zabalguneko berriko bizitegi lursailetan» kokatutako eta/edo proiektatutako eraikuntzak direla kontuan hartuta, kasuan kasu dorreen arautzea eta tratamendua zentzu horretan antolamendu xehatuaren testuinguruan ezarritako irizpideen arabera izango da.

– Kasuan-kasuan dagokien eraikuntzaren kantoian kokatutako dira, fatxada bakoitzean 5,00 metroko luzera maximoarekin, bi lerrokatuak elkartzen diren lekutik hasita, eta dorreak ez dira atzeraeramango eraikuntzaren fatxadarekiko.

– Nolanahi ere, fisikoki eta juridikoki dagokien eraikuntza solairura erlazioatuta dauden elementuak eta espazioak izango dira; ez dira, inola ere ez, elementu loturarik gabeak izango.

4. Eraikuntzaren eta urbanizazioaren sestrak.

A. Gauzatuta eta finkatuta dauden hiri lurzoruetan egun dagoen eraikuntzaren eta urbanizazioaren sestrak ere finkatutaz joko dira.

Sestra horiek erreferentzia gisa erabili ahal izango dira eraikuntzak ordeztzeko esku hartzeetan urbanizazioaren eta eraikuntzen ezarpena arautzeko.

B. Hala hirigintza garapen berriak –hiria eraberritzeko prozesuen emaitzakoak barne– hartuko dituen hiri lurzoruan, nola lurzoru urbanizagarrian, urbanizazioaren eta eraikuntzaren sestrak haien antolamendu xehatua definituko duen hiri plangintzan –Plan Orokor hau bera barne– finkatu beharko dira, koordinatu digitalizatu egokiak erabiliz. Dagozkien urbanizazio proiektuetan zehatzago finkatzea aurreikusi ahal izango du plangintza horrek, bertan horri buruz ezarritako irizpideei jarraiki.

Sestra horiek antolamendu berriaren emaitzako lur eremu publiko eta pribatuetara zein eremu horietan proiektatutako eraikuntzetara hedatuko dira.

Los restantes elementos técnicos de la edificación, así como los espacios en los que se habiliten los mismos, deberán quedar integrados en el interior de la propia edificación y, en su caso, de la envolvente de la cubierta de la misma, sin que por causa alguna se puedan establecer salientes que deformen el aspecto de la misma.

Las previsiones anteriores serán objeto del correspondiente reajuste o complementación en el contexto de las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

* La habilitación y el tratamiento de los citados torreones se adecuará, entre otros, a los siguientes criterios generales:

– Desde la perspectiva tanto de su destino urbanístico como de su cómputo o no a los efectos de la edificabilidad resultante, podrán ser bien meramente no aprovechables o decorativos, bien aprovechables y/o computables, siempre que, en este caso, reúnan las condiciones establecidas para su aprovechamiento y uso (habitabilidad...), como elemento complementario de la planta de la edificación a la que estén vinculados.

– Tratándose de edificaciones emplazadas y/o proyectadas en parcelas de tipología «a.20 Residencial de ensanche común» y «a.21 Residencial de ensanche antiguo», dichos torreones (tanto preexistentes y consolidados, como nuevos y construidos de conformidad con los criterios establecidos en este Plan General) se entenderán integrados, a todos los efectos, en la forma de la edificación autorizada por este Plan General. En consonancia con ello, la edificabilidad autorizada sobre rasante en esos casos se entenderá conformada por la asociada a las plantas «regulares» o «convencionales» de la edificación, complementada con la vinculada a esos torreones, siempre que éstos reúnan las condiciones necesarias para su cómputo a los efectos de la edificabilidad.

– Tratándose de edificaciones emplazadas y/o proyectadas en parcelas de tipología «a.22 Residencial de nuevos ensanches», la regulación y el tratamiento de los correspondientes torreones se adecuará a los criterios establecidos al respecto en el contexto de la ordenación pormenorizada.

– Se ubicarán en la esquina de la edificación correspondiente, con una longitud máxima de 5,00 m en cada una de las fachadas, a partir del encuentro de ambas alineaciones, y sin que los mismos deban de someterse a retranqueo alguno respecto de la fachada propiamente dicha.

– Tendrán, en todo caso, la condición de elementos y espacios física y jurídicamente vinculados a la correspondiente planta de edificación, sin que en ningún caso puedan ser independientes.

4. Rasantes de la edificación y de la urbanización.

A. En los suelos urbanos ejecutados y consolidados se considerarán asimismo consolidadas las rasantes de la edificación y de la urbanización existente.

Esas rasantes servirán de referencia para la regulación de la implantación de la urbanización y de las edificaciones en las intervenciones de sustitución de las mismas.

B. Tanto en el suelo urbano objeto de nuevos desarrollos urbanísticos, incluidos los resultantes de los procesos de reforma urbana, como en el suelo urbanizable, las rasantes de la urbanización y de la edificación deberán ser fijadas en el planeamiento urbanístico que defina su ordenación pormenorizada, incluido este mismo Plan, mediante la utilización de las adecuadas coordenadas digitalizadas. Dicho planeamiento podrá prever su más precisa determinación en los correspondientes proyectos de urbanización, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el mismo.

Esas rasantes se extenderán tanto a los terrenos públicos y privados resultantes de la nueva ordenación, como a las edificaciones proyectadas en los mismos.

5. Lokalen argiztapen eta aireztapenerako baldintza orokorrak.

Plan Orokor honen garapenean sustatuko diren urbanizazio eta eraikuntzako udal ordenantzetan egin beharreko berregokizapenaren kalterik gabe, baldintza orokor horiek honako hauek dira, besteak beste:

* Etxebizitza eta bizitoki kolektibo orotan, «egontokiak» (egongelak edo antzekoak), edozein modalitatekoa izanik ere, eraikinarren kanpo fatxadetarako edo etxadi patiorako baoak izango ditu. Bao horiek 100 m² baino gehiagoko espazio batera emango dute, eta bertan gutxienez 8,00 metroko zirkulu horizontal bat egin ahal izango da.

* Izaera autonomoarekin baimendu diren eta sestra gainean dauden gainerako erabilera nagusietarako lokaletan (industria erabilera, hirugarren sektoreko erabilera, ekipamenduetarako lokalak, eta abar), gutxienez 16,00 m² (erabilgarriak) dituen areto edo gela bat prestatuko da. Areto edo gela horrek baoak edukiko ditu, nahiz kanpo fatxada (kanpoko espazio publikoaren pareko fatxada) nahiz etxadi patiora, eta 100 m²-tik gorako azalerako espazio batera emango dute, eta bertan gutxienez 8,00 metroko diametroa izango duen zirkulu horizontal bat egin ahal izango da, aipatutako bao horietako bateko ardatz bertikalerako tangentean.

* Izaera autonomoarekin baimendu diren eta sestrapean dauden bizitegi erabilera bestelako erabilera nagusietarako lokaletan (erabilera industriala, hirugarren sektorekoa, ekipamenduak, eta abar), horien ezarpena aurreikusten eta baimentzen duen hiri plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

* Lehen aipatutako baldintzak betetzetik salbuetsita egon daitezke «A.10 Hirigune historikoko bizitegi lursailen» zona globaletan kokatutako lokalak eta beste mota bateko zonatan aurretik dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikuntzak, baldin eta baldintza horiek materialki betetzea ezinezkoa bada.

Testuinguru horretan, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik zeuden erabilerak eta jarduerak finkatzen dira, betiere honako baldintza hauek betetzen badituzte, besteak beste: uneko indarreko hiri plangintzan ezarritako irizpideen arabera ezarriak izana, betiere kasuan kasu beharrezkoak diren administrazio baimenak -udal lizentziak barne-, lortu eta gero; esparruan indarrean dagoen gainerako lege xedapenetan ezarritako baldintzak betetzea, jardueren ezarpena arautzen duten udal ordenantzak barne; hiri plangintzak (Plan Orokor honek zein berak finkatzen duen plangintzak zein berau garatzeko sustatutako plangintzak) egindako xedapenen arabera antolamenduz kanpoko egoeran ez egotea edo desadostzat ez jotzea.

BIGARREN ATALA. Bizitegi eraikuntzak erabiltzeko baldintzak («a» lursailak)

59. artikulua. Bizitegi eraikuntzetan 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. Lursail horietan baimentzen diren gainerako erabilerak ezartzean, artikuluko honetako hurrengo idatz zatietan eta dokumentu honetan erabilera horiek arautzeko barne hartutako gainerako artikuluetan ezartzen denari jarraituko zaio. Dena den, erabilera horiek baimentzeko bertan nagusi den bizitegi erabilerarekin bateragarriak izan beharko dute.

C. Etxebizitza babestuak eraikitza zuzendutako bizitegi lursailen kasuan, bizitegiak bestelako erabilerak horietarako solairuetan eta/edo espazioetan baimentzeko erabilera horiek

5. Condiciones generales de iluminación y ventilación de los locales.

Sin perjuicio de su reajuste en las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación a promover en desarrollo de este Plan General, dichas condiciones generales son, entre otras, las siguientes:

* En toda vivienda y residencia colectiva, la «estancia» (sala o asimilable), en cualquiera de sus modalidades tendrá huecos a las fachadas exteriores del edificio, o a un patio de manzana, dando frente a un espacio de más de 100 m² de superficie, en el que se podrá inscribir un círculo horizontal igual o superior a 8,00 m.

* En los locales destinados otros usos principales (industriales, terciarios, equipamentales...) autorizados con carácter autónomo y emplazados sobre rasante, se habilitará, como mínimo, una estancia o habitación de más de 16,00 m² (útiles) que dispondrá de huecos bien a fachada exterior (considerando como tal la que da frente a espacio público exterior) bien a patio de manzana, dando frente a un espacio de más de 100 m² de superficie, en el que se podrá inscribir un círculo horizontal de 8,00 m de diámetro, tangente al eje vertical de alguno de dichos huecos.

* En los locales destinados a usos principales no residenciales (industriales, terciarios, equipamentales...) autorizados con carácter autónomo y emplazados bajo rasante, serán de aplicación las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico que prevea y autorice su implantación.

* Podrán excluirse del cumplimiento de las condiciones anteriores los locales situados tanto en zonas globales de tipología «A.10 Residencial de casco antiguo», como en edificaciones preexistentes ubicadas en otro tipo de zonas y que este Plan General consolida, en los que dicho cumplimiento no resulte materialmente posible.

En ese contexto, se consolidan los usos y actividades preexistentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que se cumplan, entre otras, las condiciones siguientes: haber sido implantados de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales; cumplir los requisitos establecidos en las restantes disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las ordenanzas municipales reguladoras de la implantación de actividades; no resultar afectadas por previsiones de declaración de desconformidad o de fuera de ordenación adoptadas por el planeamiento urbanístico (bien este mismo Plan General, bien el planeamiento consolidado por el mismo, bien el planeamiento promovido en su desarrollo).

SECCIÓN SEGUNDA. Condiciones de uso de las edificaciones residenciales (Parcelas «a»)

Artículo 59. Régimen general de implantación de los usos autorizados en las edificaciones residenciales (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. La implantación de los restantes usos autorizados en dichas parcelas se ajustará a los criterios establecidos tanto en los apartados siguientes de este mismo artículo, como en los restantes de este documento reguladores de los mismos. En todo caso, su autorización se entenderá supeditada a su compatibilidad con el uso residencial predominante.

C. Tratándose de parcelas residenciales destinadas a la construcción de viviendas protegidas, la autorización de otros usos diversos del residencial en plantas y/o espacios destina-

bateragarriak eta/edo bideragarriak izan beharko dute etxebizitza horien berezko erregimenaren esparruan.

D. Bizitegi erabileraz bestelakoak osorik eta/edo lehentasunez bizitegi erabilerako eraikuntzetan ezartzeko, Plan Orokor honetan (dokumentu honen 59., 60. 62. eta ondorengo artikulua barne hartuta) zein indarrean dauden gainerako lege xedapenetan –jardueren ezarpena arautzen duten xedapenak barne hartuta– adierazitakoa jarraituko da.

2. Baimendutako erabilerak ezartzeko baldintza orokorrak.

2.1. «a.10. Hirigune historikoko bizitegi lursailak», «a.2. Zabalguneko bizitegi lursailak» eta «a.30. Eraikuntza irekiko bizitegi lursailak».

A. Etxebizitza eta erabilera parekatuak.

Oro har, sestra gaineko solairuetan –behegaina barne– ezarzea besterik ez da baimenduko.

Salbuespen gisa, sotoko lehen solairuetan gaitzea ere baimenduko da. Salbuespen horren kasuan, solairuari dagozkion berezko baldintza orokorrez gain, honako guzti hauek bete beharko dira, besteak batzuen artean:

* Eraikuntzaren fatxadetako batean, xede den solairuari berez dagokion zatian, 2,50 m-ko altuera libre minimoa uztea, eraiki gabe dagoen lur eremu publiko edo pribatuaren sestra gainean eta eraikuntzaren inguruan, eta altuera horren barruan sartuko da fatxada horren parean geratzen den espazio edo lokal guztia.

* Indarrean dauden lege xedapenetan –Plan Orokor hau, berau garatzeko sustatutako plangintza eta dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal ordenantzak barne– erabilera horri ezartzeko finkatutako altuera, argizatze eta aireztatze, isolamendu termiko, biziegokitasun, irisgarritasun eta abarri buruzko baldintza guztiak betetzea.

* Erabilera hori aipatutako solairuan ezartzea izendatuki aurreikustea nahiz Plan Orokor honetan nahiz berau garatzeko sustatutako plangintzan definitutako antolamendu xehatuaren testuinguruan (arlo horretan xehetasun azterlanak ez dira tresna egokiak). Nolanahi ere, atal honetan ezarritako gainerako baldintzak betetzen direla justifikatu beharko da. Testuinguru horretan, plangintza horrek xehetasunez identifikatu beharko ditu erabilera horretarako diren solairu horren zatiak edo zatia.

* Dokumentu honen 60. artikulua 3. idatz zatian etxebizitza erabilera bizitegi eraikuntzen behe solairuetan ezartzeko finkatzen diren baldintzak (baldintza materialak; erregimen juridikoa; lagatzeko betebeharrak; eta abar) betetzea.

B. Etxebizitzaren erabilera osagarriak, aparkalekua izan ezik.

Eraikinaren solairu guztietan ezarri ahal izango dira, etxebizitzari eragozpenak sortzen dizkieten zerbitzu instalazioen elementuak izan ezik, horiek, ahal bada eta gai horretan indarrean dauden lege xedapenek uzten badute, behe solairuan edo sestrapean kokatuko baitira.

C. Aparkalekua.

a) Ibilgailu motordunentzako (automobilak, motoak, etab.) aparkalekuak baimentzeko irizpide orokorrak:

* Oro har, sestrapeko solairuetan ezartzea baimenduko da.

* Halaber, «a.30. Eraikuntza irekiko bizitegiko» tipologia lursailetan behe solairuan ezartzea baimenduko da, nahiz

dos a los mismos se entenderá en todo caso supeditada a su compatibilidad y/o viabilidad en el marco del régimen propio de esas viviendas.

D. La implantación de los usos no residenciales en edificaciones íntegra y/o preferentemente residenciales deberá adecuarse a los criterios establecidos tanto en este Plan General (incluidos los artículos 59, 60, 62 y siguientes, etc. de este documento) como en las restantes disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las reguladoras de la implantación de actividades.

2. Condiciones generales de implantación de los usos autorizados.

2.1. Parcelas «a.10 Residencial de casco antiguo», «a.2 Residencial de ensanche y «a.30 Residencial de edificación abierta».

A. Vivienda y usos asimilados a la misma.

Con carácter general, se autoriza su implantación exclusivamente en plantas sobre rasante, incluido entresuelo.

Excepcionalmente, también se autoriza su habilitación en primeras plantas de sótano. Dicha excepcionalidad se entenderá condicionada al cumplimiento, entre otros y además de los generales propios de dicha planta, de todos los requisitos siguientes:

* Disponer, como mínimo en una de las fachadas de la edificación, en la parte específica correspondiente a la indicada planta, de una altura libre mínima de 2,50 m situada en su totalidad sobre la rasante del terreno no edificado, público o privado, perimetral a la edificación, debiendo encontrarse dentro de esa altura la totalidad del espacio o local que dé frente a esa fachada.

* Cumplir la totalidad de las condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, habitabilidad, accesibilidad, etc. establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluidos este Plan General, el planeamiento promovido en su desarrollo y las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento para la implantación de dicho uso.

* Estar prevista de forma expresa la implantación del referido uso en la citada planta en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada definida bien en este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo (sin que a este respecto los estudios de detalle sean instrumentos adecuados), debiendo justificarse en el mismo el cumplimiento de las restantes condiciones establecidas en este apartado. En ese contexto, el indicado planeamiento ha de identificar con precisión la parte o partes de la referida planta destinadas a dicho uso.

* Cumplir las condiciones establecidas en el apartado 3 del siguiente artículo 60 de este documento, para la implantación del uso de vivienda en las plantas bajas de las edificaciones residenciales (condiciones materiales; régimen jurídico; obligaciones de cesión; etc.).

B. Usos auxiliares de la vivienda, con excepción del aparcamiento.

Podrán implantarse en todas las plantas del edificio, con excepción de los elementos de las instalaciones de servicio que produzcan molestias a las viviendas, que, siempre que resulte posible y las disposiciones legales vigentes en la materia lo permitan, se situarán en planta baja o bajo rasante.

C. Aparcamiento.

a) Criterios generales de autorización de aparcamiento para vehículos motorizados (automóviles, motos, etc.):

* Se autoriza su implantación, con carácter general, en las plantas bajo rasante.

* Asimismo, en las parcelas de tipología «a.30 Residencial de edificación abierta» se autoriza su implantación en planta

Plan Orokor honen arau partikularretan, nahiz berau garatzeko sustatutako plangintza xehatuan, nahiz dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal ordenantzetan halakorik debekatzeko denean izan ezik.

Oro har, nahiz Plan Orokor honetan, nahiz beraren garapenean finkatu eta/edo sustatuko den plangintza xehatuan, nahiz aipatutako Ordenantzetan, nahiz mugikortasun planetan behar bezala justifikatuta ezar daitezkeen salbuespenen kalterik gabe, gehienez ere lursail bakoitzean sarbide bat gaitzeko baimena ematen da. Honako hauek dira salbuespen horietako batzuk:

– Aipatutako baldintzarekin bat ez datozen alde aurretik dauden errealitateak finkatzen dira, betiere uneko indarreko plangintzan ezarritako irizpideen arabera gaitu bada eta aurretik kasuan kasu dagokion udal lizentzia lortu bada.

– Salbuespen moduan, eta beharra justifikatu ondoren, lursail bakoitzean bi sarbide edo gehiago gaitzeko baimena ematen da, lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzen behe solairuan eta sestrakeko solairuetan kokatutako eta/edo kokatzea aurreikusitako aparkalekuetarako, betiere sarbide bakar bat gaitzea bideraezina bada. Edozein modutan, eraikuntza horiek ordeztzen bada, lursailko sarbide bakar bat gaitzeko irizpide orokorrari jarraituko zaio.

Edonola izanda ere, kasuan kasu beharrezkoak diren sarbidea edo sarbideak irekitzeko eta dagozkien ibiak formalizatzeko, garaje kopuru minimo jakin bat eskaini beharko da, eta aipatutako Ordenantzetan adieraziko da kopuru hori.

* Oro har, eta jarraian aipatzen diren salbuespenen kalterik gabe, ez da aparkaleku erabilerarik baimentzen «a.10 Hirigune historikoko bizitegi lursailen» eta «a.2 Zabalguneko bizitegi lursailen» tipologiako behe solairuetan. Salbuespen horien artean aipa daitezke, besteak beste:

– Salbuespen moduan, nahiz plangintza xehatuan, nahiz Plan honen garapenean sustatu beharreko udal ordenantzetan eta dagokion mugikortasun planean, aipatutako solairuetan aparkalekuak gaitzeko aukera aztertu eta baimena emango da, betiere beharrezkoa eta egokia dela justifikatzen bada, eta horien ondorioz espazio publikoa kaltetzen ez dela justifikatzen bada.

Oro har, eta bideraezina dela justifikatzen ez bada, aparkalekuetarako sarbidea ondorengo «d» atalean adierazitako irizpideetara egokituko da. Hautabidez, aipatutako plangintza xehatuan, ordenantzetan eta mugikortasun planean zehazten denari jarraituko zaio zentzu horretan.

– Plan Orokor hau onartu aurretik mota horretako lursailetan dauden aparkalekuak finkatzen dira, betiere kasuan kasu beharrezko administrazio baimenak –udal lizentziak barne hartuta– lortu ondoren aparkaleku horiek plangintzan eta uneko indarreko lege xedapenetan ezarritako irizpideen arabera ezarri bada.

b) Bizikletetarako aparkalekua.

Lehentasunez behe solairuan ezartzea baimenduko da, baita sestrakeko solairuetan ere, nahiz plangintza xehatuan nahiz dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren eraikitze udal ordenantzetan ezarritako baldintzetan.

c) «a.10. Hirigune historikoko bizitegi lursailetan» aparkalekuak gaitzeko eta horietara sartzeko baldintzak.

Lursail horiek beren baitan hartzen dituzten esparruei dagozkien Plan Orokor honen arau partikularretan zein plangintza xehatuan ezarritakoari jarraituko zaio.

baja, salvo en los supuestos en los que se prohíba el mismo bien en las Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, bien en las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento.

Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que, justificadamente, pudieran establecerse bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado consolidado y/o a promover en su desarrollo, bien en las citadas Ordenanzas, bien en planes de movilidad, se autoriza la habilitación de, como máximo, un acceso por parcela. Algunas de esas salvedades son concretamente las siguientes:

– Se consolidan las realidades preexistentes que no se adecuen a la citada condición, siempre que las mismas hayan sido habilitadas de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

– Excepcionalmente y previa justificación de su necesidad, se autoriza la habilitación de dos o más accesos por parcela con el fin de dar acceso a aparcamientos emplazados y/o que pudieran emplazarse en la planta baja y en las plantas bajo rasante de edificaciones preexistentes y consolidadas, siempre que resulte inviable la habilitación de un único acceso. En todo caso, en el supuesto de sustitución de esas edificaciones será de aplicación el criterio general de habilitación de un único acceso por parcela.

En todo caso, la apertura del o de los correspondientes accesos, así como la formalización de los consiguientes vados, estará condicionada, entre otros extremos, a la disposición del mínimo de plazas de garaje que, en su caso, se determine en las referidas Ordenanzas.

* Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que se mencionan a continuación, no se autoriza el uso de aparcamiento en las plantas bajas de las parcelas de tipología «a.10 Residencial de casco antiguo» y «a.2 Residencial de ensanche». Dichas salvedades son, entre otras, las siguientes:

– Excepcionalmente, previa justificación tanto de su conveniencia e idoneidad, como de la inexistencia de afecciones perjudiciales en el espacio público derivadas de los mismos, bien el planeamiento pormenorizado, bien las ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan, bien el correspondiente plan de movilidad, podrá contemplar y autorizar la habilitación de aparcamientos en las citadas plantas.

Con carácter general y salvo justificación de su inviabilidad, el acceso a esos aparcamientos se adecuará a los criterios expuestos en el siguiente apartado «d». Alternativamente, se estará a lo que a ese respecto se determine en dichos planeamiento pormenorizado, ordenanzas y plan de movilidad.

– Se consolidan los aparcamientos preexistentes en ese tipo de parcelas con anterioridad a la aprobación de este Plan General, siempre que los mismos hubiesen sido implantados de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento y en las disposiciones legales vigentes en su momento en la materia, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales.

b) Aparcamiento para bicicletas.

Se autoriza su implantación en, preferentemente, la planta baja y, asimismo, plantas bajo rasante, en las condiciones establecidas bien en el planeamiento pormenorizado bien en las Ordenanzas municipales de edificación mencionadas en el artículo 5 de este documento.

c) Condiciones de habilitación y acceso de aparcamientos en las parcelas «a.10 Residencial de casco antiguo».

Se estará a lo establecido tanto en las Normas Particulares de este Plan General como en el planeamiento pormenorizado referido a los ámbitos en los que se integran esas parcelas.

d) «a.2. Zabalguneko bizitegi lursailetan» sestrapean kokatuta eta/edo aurreikusitako ibilgailu motordunentzako aparkalekuetara sartzeko eta/edo igarotzeko baldintzak:

* Sarbideen baldintza orokorrak horiek irekitzeko baime-na ematen zaion hiriko bideetan:

Oro har, etxadietako fatxada bakoitzean sarbide bat irekitze-a baimenduko da, mota horretako garapenetan, edo sarbide bat 60,00 m-tik behin garapen linealen kasuan. Horiek zenbatze-aren ondorioetarako, gaur egun dauden sarbideak kontuan hartuko dira, baldin eta udalaren hirigintza ordenantzetan horri buruz ezarritako baldintzak betetzen badituzte, kasuan kasu zentzu horretan ezar daitezkeen salbuespenekin. Ez da baimenduko lursail bakoitzean sarbide bat baino gehiago irekitzea. Horretarako ez dira zenbatuko adierazitako sarbide baldintzak bete-zen ez dituzten egungo sarbideak.

* Garajerako sarbide berriak irekitzea:

Garajerako sarbidea irekitzeko eta dagokion erabilera ezar- zeko baimena emango zaio etxadi eta kale tarte jakin batean eskatutako formazko eta edukizko baldintza guztiak betetzen di- tuen lehen eskaerari.

Ez da sarbidea irekitzeko baimenik emango etxadi eta kale tarte horretan lehendik beste sarbide bat badago.

Salbuespen gisa, lehendik sarbideren bat duten etxadi eta kale tarteetan sarbide berri bat irekitzea baimenduko da hona- ko kasu hauetan:

– Sarbide horrek udalaren hirigintza ordenantzetan horri buruz ezarritako baldintzak betetzen ez baditu.

– Sarbide horren baldintza materialek (dimentsioa, zabale- ra, arrapalak, etab.) ez badute aukerarik ematen egungo ibilgai- lu kopuruak baino handiagoak erabiltzeko, horretarako beha- rrezkoa izango bailitzateke baldintza haiek aldatzea eta birdi- mentsionatzea.

– Alde batetik, egun dagoen sarbidea denbora zuhurrean eta modu zentzuzkoan erabilgarri izatea eta erabiltzea biderae- zina dela, eta, bestetik, sarbide berria gauzatzeak espazio publi- ko mugakidean kalte eta eragozpen berezirik ekarriko ez duela justifikatzen bada. Hala badagokio, alde aurretik kalte eta mo- lestia horiek ezabatzeko eta/edo minimizatzeo neurriak zehaz- tu eta gauzatuko dira.

Dagokion proiektuak, izatekotan ere, lursail mugakideetako sotoko lokaletara sartzeko aukera bermatu beharko du, araudi orokorrean eta dokumentu honen 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzetan ezarritako baldintzekin bat etorritik. Horrez gain, dagokion sarbide zortasuna eta igarotze konexioa formalizatuko da lursail horien alde, ordenantza horietan ezarritakoaren ara- bera beharrezkotzat jotzen den zabalera minimoarekin –sarbi- dearen kasuan zein barruko bideen kasuan– eta egiturazko sos- tengu elementuen inolako oztoporik gabe, eta erregistroan ins- kribatuko da, eraikuntzaren obra berriaren adierazpenaren tes- tuinguruan.

* Beste sarbideren bat duten etxadi eta kale tarteetan aparkaleku erabilera baimentzea:

– Aparkaleku erabilera ezartzea baimendu ahal izango da alde aurretik egindako sarbide bat duten lursailen mugakide diren lursailetan, baldin eta sarbide horrek garaje-lokal berriei araudi orokorrak eta udalaren hirigintza ordenantzek eskatuta- ko baldintzetan zerbitzu egitea ahalbidetzen badu.

– Plan Orokor hau onartu aurretik eraikitako sarbideak di- tuzten lursailen kasuan, sarbide horietatik lursail mugakideeta- ra ezarritako baldintzetan sartzeko bideragarria bada, eta eragin- peko alderdiak elkarren arteko adostasuneko konponbide bate- ra iristen ez badira, udalak, lursail mugakide horren titularrak eskatuta, dagokion zortasuna ezarri ahal izango du desjabetze bidez.

d) Condiciones de acceso y/o paso de los aparcamientos de vehículos motorizados ubicados y/o previstos bajo rasante en las parcelas «a.2 Residencial de ensanche»:

* Condiciones generales de acceso desde las vías urba- nas en las que se autoriza su apertura:

Con carácter general, se autoriza la apertura de un acceso por cada una de las fachadas de las manzanas, en el caso de desarrollos de este tipo, o, por cada 60,00 m, en el caso de de- sarrollos lineales. A los efectos de su cómputo se considerarán en todo caso los accesos ya existentes, siempre que reúnan los requisitos establecidos a ese respecto en las Ordenanzas ur- banísticas municipales, con las salvedades que, en su caso y a ese respecto pudieran establecerse en las mismas. No se auto- rizará la apertura de más de un acceso por parcela, sin com- putar a este respecto los existentes que no reúnan los indicados requisitos de acceso.

* Nueva apertura de accesos a garajes:

Se autorizará la apertura de acceso a garaje, así como la consiguiente implantación del uso, a la primera solicitud que en una determinada manzana y tramo de calle que cumpla la totali- dad de los requisitos formales y de contenido exigidos.

No se autorizará dicha apertura si existe ya otro acceso en esa manzana y tramo de calle.

Excepcionalmente, se autoriza la apertura de un nuevo ac- ceso en manzanas y tramos de calle que cuenten con alguno ya preexistente en el supuesto de que:

– Dicho acceso no cumpla las condiciones establecidas al respecto en las Ordenanzas urbanísticas municipales.

– Las condiciones materiales de ese acceso (dimensión, an- chura, rampas, etc.) no permitan su uso por un número mayor de vehículos que el actual, en la medida en que resultaría nece- saria, con ese fin, la modificación y el redimensionamiento de aquellas condiciones.

– Se justifique, por un lado, la inviabilidad de disponer y uti- lizar el acceso existente en un tiempo prudente y de una manera razonable, y, por otro, que la ejecución del nuevo acceso no con- llevará perjuicios y molestias particulares en el espacio público colindante, previa determinación y ejecución, en su caso, de las medidas de eliminación y/o minimización de las mismas.

– El proyecto correspondiente deberá garantizar en todo caso la posibilidad de acceso a los locales de sótano de las parcelas colindantes de conformidad con los requisitos estable- cidos en la normativa general y en las Ordenanzas municipales mencionadas en el anterior artículo 5. Se formalizará, además, la correspondiente servidumbre de acceso y conexión-paso a favor de esas parcelas, con la anchura mínima que, de confor- midad con lo establecido en esas Ordenanzas resulte necesaria, extendida tanto al acceso propiamente dicho, como a la totali- dad de los correspondientes y necesarios itinerarios interiores, sin que esté obstaculizada por elementos de estructura por- tantes, que será objeto de la correspondiente inscripción regis- tral en el contexto de la declaración de obra nueva de la edifi- cación.

* Autorización del uso de aparcamiento en manzanas y tramos de calle en los que ya exista otro acceso:

– Podrá autorizarse la implantación del uso de aparcamien- to en las parcelas colindantes con otras que dispongan ya de un acceso previamente realizado que permita el servicio a los nuevos locales de garaje en las condiciones exigidas por la nor- mativa general y las Ordenanzas urbanísticas municipales.

– En el caso de parcelas con accesos construidos con ante- rioridad a la aprobación de este Plan desde los que resulte via- ble el acceso a parcelas colindantes en las condiciones estable- cidas, siempre que no se llegue a una solución de mutuo acuer- do entre las partes afectadas, el Ayuntamiento, a solicitud del titular de la citada parcela colindante, podrá imponer la corres- pondiente servidumbre por vía expropiatoria.

Edozein modutan, zortasun horren barruan sartuko dira, sarbideaz gain, eragindako lursailletako garajeak eta aparkalekuak komunikatzen dituzten barne-bideetarako sarbideak.

Modu berean, desjabetze bidera joko da, aldez aurretik dauden sarbide horiek hobetzeko, zabaltzeko eta behar eta eskari berrietara, eta abar egokitzeko, betiere inguruan sarbide berriak ireki ordez horrela jokatzeko egokiagoa bada (interés publikoaren ikuspegitik, eta, zehazkiago, espazio publikoan dituen ondorioen ikuspegitik).

Desjabetze horrek kasuan kasu egiten diren proposamenetan eragiten diren lokal, elementu, eta abar eragingo ditu.

– Salbuespen gisa, aurretik dauden sarbide horiek adierazitako xederako bideragarriak ez direla ulertuko da, horietatik lursail mugakideetan kokatutako edo aurreikusitako eraikuntzetarako sarbidea denbora zuhurrean eta modu zentzuzkoan gauzatu ezin bada. Dena den, salbuespen irizpide hori aplikatzeko kasu bakoitza behar bezala eta zehatz-mehatz justifikatu behar da.

– Aldi berean, arrapala duen lursailaren gaineko zortasunaren onuraduna den lursaila udal irizpidearen arabera egoki izan daitezkeen beste lursail mugakide batzuetarako sarbide zortasunez loturik geratuko da.

– Garajea irekitzeko behar-beharrezkoa izango da adierazitako zortasuna konpentsatzeko egokitzen diren mekanismoak alde aurretik zehaztea.

* Aurreko baldintzak Plan Orokor honen arau partikularretan ezarritakoekin osatutatzeko joko dira ondorio gutzietarako.

* Behar bezala justifikatu ondoren, eta komenigarritzat jotzen den irispidearekin, aurreko baldintzak berregokitu ahal izango dituzte nahiz Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharreko plangintza zehatuak, nahiz sustatzen den mugikortasun planak (edo planek), nahiz dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal ordenantzek.

Aipatutako garajeen sarbideen eta barruko «bideen» baldintza materialak edo bestelako baldintza arauemaileak (dimentsioa, zabalera, arrapalak, etab.) aipatutako ordenantzetan finkatuko dira, betiere esparruko esku hartzeko irizpide orokorraren eta jarraian adierazitako helburuen betetze orokorra eta orekatsua lortzeko beharrezkoak diren neurriak bateragarri egitera eramaten duten baldintzetan. Helburu horien artean aipa daitezke, besteak beste:

– Eraikuntza katalogatuak babestea eta kontserbatzea, aipatutako esku hartzeko irizpide orokorrak eraikuntzen berezko ezaugarrietara egokituz.

– Aldez aurretik dauden sarbideak eta barruko igarotzeko eta komunikatzeko «bideak» erabiltzea, baita irizpide orokor guztiak eta bakoitza betetzen ez direnean ere. Esku hartzeko jarraibide osagarriak eta/edo salbuespenezkoak, dagokien xederako egokiak eta egingarriak direnak, finkatuko dira, horien arrazoizko erabilera lortzera bidean.

– Aldez aurretik dauden eraikuntza baoak erabiltzea (nahiz eta alde aurretik beste xede batzuetarako izan diren), kasuan kasu egin beharreko birdoikuntzen kalterik gabe; betiere egokia dela eta egin daitekeela irizten bazaio, aipatutako irizpide orokorrak osatu eta/edo berregokituko dira.

e) «a.30. Eraikuntza irekiko bizitegi lursailetan» sestra gainean eta sestrapean kokatutako eta/edo aurreikusitako ibilgailu motordunentzako aparkalekuetara sartzeko baldintzak.

Aurreko «a» atalean adierazitako salbuespenen kalterik gabe, ez da baimentzen lursail bakoitzean sarbide bat baino gehiago egitea.

Dicha servidumbre se deberá extender, en todo caso, además de al acceso propiamente dicho, al conjunto del o de los correspondientes itinerarios interiores necesarios para la conexión de los correspondientes garajes y aparcamientos de las distintas parcelas afectadas.

Se podrá recurrir, asimismo, a la citada vía expropiatoria a los efectos de la mejora, ensanchamiento, adecuación para las nuevas necesidades y demandas, etc. de los referidos accesos preexistentes, siempre que ese tipo de solución se estime más adecuada e idónea (desde el punto de vista del interés público, y, en concreto, de sus afecciones en el espacio público) que otras que conlleven la apertura de nuevos accesos en las inmediaciones.

Dicha expropiación incidirá en los locales, elementos, etc. que resulten afectados por las correspondientes propuestas.

– Excepcionalmente, se entenderá que los citados accesos preexistentes no son viables para el indicado fin siempre que el acceso desde ellos a las edificaciones ubicadas o previstas en las parcelas colindantes no pueda materializarse en un tiempo prudente y de una manera razonable. En todo caso, la aplicación de este criterio excepcional deberá ser objeto de la debida y precisa justificación en cada caso.

– A su vez, la parcela beneficiaria de la servidumbre sobre la que dispone de rampa, quedará sujeta a las servidumbres de acceso a otras parcelas colindantes que puedan resultar oportunas según criterio municipal.

– Para la apertura del garaje será necesaria la previa determinación de los mecanismos compensatorios de la citada servidumbre que se estimen adecuados.

* Las condiciones anteriores se entenderán complementadas, a todos los efectos, con las establecidas en las Normas Particulares de este Plan General.

* Previa la debida justificación, y con el alcance que se estime conveniente, las condiciones anteriores podrán ser reajustadas bien por el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General, bien por el o los planes de movilidad que se promuevan, bien por las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento.

En concreto, los requisitos materiales o de otra naturaleza reguladores de los accesos y del «viario» interior (dimensión, anchura, rampas, etc.) de los citados garajes serán fijados por dichas Ordenanzas en condiciones que conlleven la complementación de los criterios generales de intervención en la materia con las medidas singulares necesarias para la consecución global y equilibrada de objetivos como los siguientes:

– La protección y preservación de las edificaciones catalogadas, con la consiguiente adaptación de los citados criterios generales de intervención a las particularidades propias de las mismas.

– La utilización de accesos y «viario» interno de paso y comunicación preexistentes aun cuando no cumplan todos y cada uno de los requisitos generales, fijando las pautas complementarias y/o excepcionales de intervención que con ese fin se estimen adecuadas y posibles, en aras a racionalizar el uso de aquéllos.

La utilización de huecos de edificación preexistentes (aun cuando con anterioridad estén destinados a otros fines), sin perjuicio de la realización de reajustes en los mismos, complementando y/o reajustando los referidos requisitos generales en la medida en que se estime conveniente y posible.

e) Condiciones de acceso a los aparcamientos para vehículos motorizados existentes y/o previstos sobre y bajo rasante en las parcelas «a.30 Residencial de edificación abierta».

Sin perjuicio de las salvedades expuestas en el anterior apartado «a», no se autorizará la apertura de más de un acceso por parcela.

Osagarri moduan, «a.2. Zabalguneko bizitegi lursailatarako» ezarritako baldintzak aplikatzekoak izango dira, eraikuntza tipologia horren berezko baldintzatzaileekin zein lurraldeko ezarpen konkrituaren emaitzakoeekin bateragarriak diren heinean.

Testuinguru horretan, «a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi lursailatan» «a.2 Zabalguneko bizitegi lursailatarako» ezarritako irizpideak aplikatuko dira, alde aurretik dauden garajeen sarbideetatik sarbide zortasunen ezarpena ekarriko duten soluzioak zehazteko eta formalizatzekeo -xede horrekin egiten diren desjabezkeak barne hartuta-.

f) Oro har, eta jarraian egiten diren salbuespenen kalterik gabe, ez da baimenik ematen indarrean dagoen hiri plangintzan eta Plan Orokor honetan antolatutako bide sare orokorretik (udalerriko bide sistema orokorra da) aipatutako bizitegi lursailatarako sarbideak irekitzeko. Bestalde, hauek dira aipatutako salbuespen horietako batzuk:

* Aipatutako bide sarean aurretik dauden sarbideak finkatzen dira, betiere beharrezko udal lizentzia lortu eta bere garai- an indarrean zegoen plangintzaren arabera gaitu baziren.

* Salbuespen moduan, udal ordenantzetan eta/edo kasu mugikortasun planean aipatutako saretik sarbide berriak aurreikusi ahal izango dira, komenigarria eta egokia dela justifikatu eta gero, eta horien ondorioz eragin negatiborik ez dagoela justifikatu eta gero.

D. Bizitegi kolektiboa:

Jarraian adierazitako salbuespenak eta/edo alderdi osagarriak kontuan hartuta, bizitegi kolektiboko erabileraren ezarpena baimentzen da ostatu erabilerarako ezarritako baldintza berdinetan (hurrengo E atalean adierazi dira). Bestalde, honako hauek dira salbuespen eta/edo alderdi osagarri horiek:

* Eraikuntzaren etxebizitzaren sarbideetik loturarik gabea izango den beste sarbide bat, hurrengo E atalean adierazitako ezauzgarri eta baldintzekin, edukitzeko edo ez edukitzeko beharrera lotutako baldintzak erabakitzeko ondorioetarako, erabilera horretara bideratzen den azalera eta atal berean aipatzen diren etxebizitzaren erabileraz bestelako erabileretarako azalarekin batera hartuko da kontuan.

* Bizitegi kolektiboko erabilera ezin izango da ezarri bizitegi erabileraz bestelako erabilera baimenduak dituzten eta/edo aurreikusi diren solairuen azpitik dauden eraikuntza solairuetan.

E. Ostatu izaerako hirugarren sektoreko erabilerak.

a) Ostatu erabilera baimentzea, lursail oso bat betez edo eraikuntza modulu oso bat betez.

Kasu horretan, kasuan kasu ezar daitezkeen erabilera osagarrien kalterik gabe, ostatu erabilerak bertan dagoen eraikuntza eta/edo proiektatu den eraikuntza osorik edo eraikuntzaren modulu bat (lursailaren barruan modulu bat baino gehiago badago edo proiektatu bada) beteko du.

Ondorio horietarako, modulutzat joko dira jarraian aipatutako bi baldintzetatik gutxienez bat betetzen duten eraikuntza blokeak. Alde batetik, lursail berean sestra gainean kokatutako eraikuntza bloke berezia edo autonomoa izatea.

Bestetik, bide publikotik modulu osoari zerbitzua ematen dion sarbide loturarik gabea edukitzea.

Ostalaritzako erabilera osagarriak gaineratuz gero, nahitaez sotoko lehen solairuan, behe solairuan, eta lehen solairuan kokatu beharko dira, udalaren hirigintza ordenantzetan adierazitako baldintzetan.

Complementariamente, serán de aplicación las condiciones establecidas para las parcelas «a.2 Residencial de ensanche», en la medida en que resulten compatibles tanto con los condicionantes propios de aquella tipología edificatoria como con los resultantes de su concreta implantación en el territorio.

En ese contexto, serán de aplicación en las parcelas de tipología «a.30 Residencial de edificación abierta» los criterios establecidos para las parcelas «a.2 Residencial de ensanche» a los efectos de determinar y formalizar soluciones que conlleven la implantación de servidumbres de acceso desde los accesos de garajes preexistentes, incluida la intervención mediante expropiación con ese fin.

f) Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, no se autoriza la apertura de accesos a las citadas parcelas residenciales desde la red viaria general (conformada por el sistema general viario del municipio) ordenada en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan General. Por su parte, dichas salvedades son concretamente las siguientes:

* Se consolidan los accesos preexistentes en dicha red viaria, siempre que los mismos hubiesen sido habilitados de conformidad con el planeamiento vigente en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

* Excepcionalmente, previa justificación tanto de su conveniencia e idoneidad, así como de la inexistencia de afectaciones negativas que pudieran derivarse de los mismos, el planeamiento pormenorizado, las Ordenanzas municipales y/o el correspondiente plan de movilidad podrá prever la habilitación de nuevos accesos desde la referida red.

D. Residencia colectiva:

Con las salvedades y/o complementaciones que se exponen a continuación, se autoriza la implantación del uso de residencia colectiva en las condiciones establecidas para los usos hospedaje, expuestas en el siguiente apartado E. Por su parte, dichas salvedades y/o complementaciones son concretamente las siguientes:

* La superficie destinada a este uso será computada a los efectos de la determinación de las exigencias asociadas a la necesidad de disponer o no de acceso independiente al de las viviendas de la edificación en los términos y condiciones expuestos en el siguiente apartado E, junto con la superficie destinada a otros usos diversos del de vivienda a los que se alude en ese mismo apartado.

* El uso de residencia colectiva no podrá implantarse en plantas de edificación ubicadas por debajo de otras en las que existan y/o se proyecte implantar usos no residenciales autorizados.

E. Usos terciarios de hospedaje.

a) Autorización del uso hospedaje ocupando una parcela completa o un módulo de edificación asimismo completo.

En este caso, sin perjuicio de los correspondientes usos auxiliares del mismo, el uso hospedaje deberá ocupar bien la totalidad de la edificación existente y/o proyectada en la parcela, bien un módulo completo de la misma (en el supuesto de existir o proyectarse varios módulos dentro de la parcela).

A esos efectos, se considerará que tienen esa condición de módulo los bloques de edificación que reúnan, entre otros, los dos requisitos que se exponen a continuación. Por un lado, tratarse de un bloque de edificación diferenciado o autónomo existente sobre la rasante de una misma parcela.

Por otro, contar con acceso independiente desde la vía pública que de servicio al conjunto del módulo.

En el caso de incorporar usos de hostelería auxiliares, éstos deberán situarse obligatoriamente en primera planta de sótano, planta baja, y primera planta, en las condiciones expuestas en las Ordenanzas urbanísticas municipales.

b) Ostatu erabilera baimentzea, bizitegi eraikuntza baten eta/edo bizitegi eraikuntza modulu baten zati bat betez.

Behe solairuan: Etxebizitza erabilera ezartzeko kasu eta baldintzetan baimenduko da, baldin eta ostalaritza erabilera modu autonomoan proiektatzen bada, solairu hori bakarrik okupatuta, eta sarbide independentea duenean.

* Lehen goi solairuan edo antzekoetan ezarpenerako irizpideak:

Aipatutako solairu horietan ostatu erabileren ezarpena baimentzen da, betiere erabilera horiek ezarrita dauden eta/edo ezartzea aurreikusi den azken solairutik behera dauden solairuek bizitegi erabilera (etxebizitza eta bizitegi kolektiboa) ez badute edo edukitzea aurreikusi ez bada; horrenbestez, solairu horiek guztiak bizitegi erabilera bestelako erabilera baimendueta-rako izango dira.

– Ostatu erabilera 250,00 m²(e)-ko azalera erabilgarria edo handiagoa lotuta dagoenean: erabilera ezarpena baimentzen da, nahiz etxebizitzaren sarbide bera eduki, nahiz barruko sarbidearekiko loturarik gabea den beste bat eduki.

– Ostatu erabilera 250,00 m²(e)-tik gorako azalera erabilgarria lotuta dagoenean: ezarpena baimenduko da, betiere eraikuntzako etxebizitzaren sarbidearekiko loturarik gabea den beste sarbide bat badago.

* Lehen goi solairuaren gainetik dauden goi solairuetan ezarpenerako irizpideak:

– Aipatutako solairu horietan ostatu erabileren ezarpena baimentzen da, betiere erabilera horiek ezarrita dauden eta/edo ezartzea aurreikusi den azken solairutik behera dauden solairuek bizitegi erabilera (etxebizitza eta bizitegi kolektiboa) ez badute edo edukitzea aurreikusi ez bada; horrenbestez, solairu horiek guztiak bizitegi erabilera bestelako erabilera baimendueta-rako izango dira.

– Aipatutako erabilera 250,00 m²(e)-ko azalera erabilgarria edo txikiagoa lotuta dagoenean: erabilera ezarpena baimentzen da, nahiz etxebizitzaren sarbide bera eduki, nahiz barruko sarbidearekiko loturarik gabea den beste bat eduki.

– Aipatutako erabilera 250,00 m²(e)-tik gorako azalera erabilgarria lotuta dagoenean: ezarpena baimenduko da, betiere eraikuntzako etxebizitzaren sarbidearekiko loturarik gabea den beste sarbide bat badago.

* Irizpide osagarriak:

– Aurreko ataletan aipatutako azalera zenbatzeko, kontuan hartuko dira eraikuntza batean eta bere solairuetan dauden eta/edo proiektatu diren etxebizitza erabilera bestelako erabilera baimendueta (ostatu erabilera izan edo bestelakoa izan, bizitegi kolektiboa, merkataritzakoa, eta abar) zuzendutako azalera, formalki eta juridikoki ekonomia jarduera eta/edo enpresa jarduera batera edo gehiagora lotuta egonik ere eta eraikuntza solairu batean edo gehiagotan kokatuta egonik ere.

Gauzak horrela, jarduera batekin edo gehiagorekin duen lotura materiala eta juridikoa edozein dela ere, eta eraikuntza solairu batean edo gehiagotan kokatuta egonik ere, bizitegi erabilera bestelako erabilera (ostatu erabilera, bulegoak, bizitegi kolektiboa, merkataritza erabilera, eta abar) azaleraren guztizkoak edo baturak 250 m²(e) gainditzen baditu, baimena lortzeko ezinbestekoa izango da etxebizitzaren sarbidearekiko loturarik gabea den beste sarbide bat jartzeko aukera bermatzea.

Ondorio horietarako ez da zenbatuko aipatutako erabilera-azalera, eraikuntzaren bizitegi solairuetan etxebizitzaren edo bizitegi kolektiboaren erabilera parekatu gisa (bulegoak, langelak, eta abar) baimendu dena.

b) Autorización del uso hospedaje ocupando parcialmente una edificación residencial y/o un módulo de edificación asimilado residencial.

En planta baja: será autorizado en los supuestos y condiciones de implantación del uso de vivienda en la misma, cuando el uso de hospedaje se proyecta con carácter autónomo ocupando exclusivamente dicha planta y cuando disponga de acceso independiente.

* En la primera planta alta:

Se autoriza la implantación de usos de hospedaje en esas plantas siempre que ninguna de las ubicadas por debajo de la última en la que existan y/o se pretendan implantar los mismos esté destinada o se proyecte destinar a uso residencial (vivienda y residencia colectiva), de manera que todas esas plantas deban estar destinadas a otro tipo de usos autorizados diversos al de vivienda.

– Supuesto de vinculación al uso hospedaje de una superficie útil igual o inferior a 250,00 m²(u): se autorizará su implantación bien con acceso común al de las viviendas, bien con acceso independiente al anterior.

– Supuesto de vinculación al uso hospedaje de una superficie útil superior a 250,00 m²(u): se autorizará su implantación siempre que disponga de acceso independiente al de las viviendas de la edificación.

* En plantas altas ubicadas por encima de las anteriores:

– Se autoriza la implantación de usos de hospedaje en esas plantas siempre que ninguna de las ubicadas por debajo de la última en la que existan y/o se pretendan implantar los mismos esté destinada o se proyecte destinar a uso residencial (vivienda y residencia colectiva), de manera que todas esas plantas deban estar destinadas a otro tipo de usos autorizados diversos al de vivienda.

– Supuesto de vinculación a los citados usos de una superficie útil igual o inferior a 250,00 m²(u): se autorizará su implantación bien con acceso común al de las viviendas, bien con acceso independiente al anterior.

– Supuesto de vinculación a los citados usos de una superficie útil superior a 250,00 m²(u): se autorizará su implantación siempre que disponga de acceso independiente al de las viviendas de la edificación.

* Criterios complementarios:

– A los efectos del cómputo de las superficies mencionadas en los apartados anteriores se tomará en consideración la totalidad de las destinadas a usos diversos del uso de vivienda autorizados (sean de hospedaje o de otra naturaleza, incluidos los de residencia colectiva, comerciales, etc.), existentes y/o proyectados en una misma edificación y en sus correspondientes plantas, con independencia de que estén vinculados formal y jurídicamente a una o más actividades económicas y/o empresariales, así como de que estén emplazados en una o más plantas de edificación.

De esa manera, con independencia de su vinculación material y jurídica a una o más actividades, y su ubicación en una o más plantas de edificación, siempre que la totalidad o suma de la superficie destinada a los indicados usos no residenciales (hospedaje, oficinas, residencial colectiva, comerciales, etc.) sea superior en su totalidad a 250 m²(u), su autorización requerirá la disponibilidad de acceso independiente al de la viviendas.

A esos efectos no será computada la superficie destinada a los citados usos, autorizada en plantas residenciales de la edificación como uso asimilado (oficinas, despachos,...) a la vivienda o a la residencia colectiva.

– Behin eta berriro aipatzen den sarbide loturirik gabea eraikuntzako etxebizitzaren sarbideetik desberdina izango da, eta aipatutako gainerako erabilera zuzendu diren eraikuntzako solairuetara iristeko eta solairu horiek batera erabiltzeko izango da, solairu horietan erabilera horietara bideratutako azalera edozein delarik.

c) Erabilera turistikoko etxebizitza modalitatean ostatu erabilera ezartzeko baldintza espezifikoak. (13/2016 Legea, 53. art.).

1. Ez da baimenduko erabilera ezartzea hirigintza esparru hauetan: «Kaia ER.02» HE (Erdialdea) eta «Parte Zaharra ER.03» HE (Erdialdea).

2. Hirigintza esparruetan ezartzeko baldintzak:

- «AO.02 Antigua» EH (Antigua-Ondarreta).
- «AM.01 Amarako Zabalgunea (I)» EH (Amaraberri).
- «ER.04 Zabalgunea» EH (Erdialdea).
- «ER.05 San Bartolome» EH (Erdialdea).
- «ER.06 Amara Zaharra» EH (Erdialdea).
- «ER.07 MirakonTx» EH (Erdialdea).
- «ER.08 Aldapeta» EH (Erdialdea).
- «EG.01 Frantzia Pasealekua» EH (Egia).
- «EG.10 Egja» EH (Egia).
- «GR.01 Gros (I)» EH (Gros).
- «GR.02 Gros (II)» EH (Gros).
- «GR.03 Sagues» EH (Gros).

Beheko solairuan:

Etxebizitza turistikorako hirigintza erabilera baimenduko da, baldin eta Plan Orokor honetan eta bizitegi eraikinetako hainbat solairutan etxebizitza erabilera ezartzea eta lehendik zeuden etxebizitzak zaitzea arautzen duen Udal Ordenantzan etxebizitza erabilera ezartzeari buruz adierazitako baldintzak eta kasuak betetzen badira.

Lehen goi solairuan:

Etxebizitzaren sarbide bera duen etxebizitza turistikorako hirigintza erabilera baimenduko da, baldin eta etxebizitza turistikoaren azalera erabilgarriari bizitegiak ez diren eraikinetan gainerako erabilera gehituta, etxebizitzaren sarbide bera duela, horiek 250 metro koadro erabilgarri edo gutxiago hartzen baldin badituzte eraikin guztian. Horretaz gainera, Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean eta bizitegi eraikinetako hainbat solairutan etxebizitza erabilera ezartzea arautzen duen Udal Ordenantzan etxebizitza erabilera ezartzeari buruz adierazitako baldintzak bete behar dira.

Aurrekoen gaineratik dauden goi solairuetan:

Etxebizitzaren sarbide bera duen etxebizitza turistiko bat baimenduko da, baldin eta haren azpitik kokatutako bakar batek ere ez badu bizitegi erabilera edo ez bada erabilera hori izan dezan proiektatzen. Beraz, haren azpitik solairu guztiek bizitegi erabilera ez den beste erabilera baimendu bat izan behar dute, sarbide bera dutela, eta haren azalera erabilgarriak gehi bizitegiak ez diren eraikinetako gainerako erabilerekin 250 metro koadro erabilgarri edo gutxiago hartu beharko dituzte eraikin guztian.

Baldin eta eraikin osoan 250 metro koadro erabilgarri baino gehiago erabiltzen ez badira bizitegiak ez diren erabileretarako, etxebizitzaren sarbide bera izanik, etxebizitza turistiko bakarra onartuko da, eta, horrelakoetan ez da aplikatuko honako baldintza hau: gutxienez 7 solairu (B+6) dituzten eraikinetako goiko solairuetan turismo etxebizitzarako eskaturiko solairuaren azpitik bizitegi erabilera ez egotea edo jartzeko asmorik ez izatea, eta beste turismo etxebizitza bat jartzea gainerako 6 solairuko multzoko, gainerako solairuetatik edozeinetan ezarri beharrekoa.

– El acceso independiente de constante referencia deberá tener esa condición respecto del portal de acceso a las viviendas de la edificación, y podrá ser único a los efectos de su utilización unitaria como acceso a las plantas de la edificación destinadas a los restantes usos mencionados, cualquiera que sea la superficie destinada a los mismos.

c) Condiciones específicas de implantación del uso de hospedaje en la modalidad viviendas de uso turístico. (Art. 53 Ley 13/2016).

1. No se autoriza su implantación en las parcelas residenciales situadas en los Ámbito Urbanísticos A.U «CE. 02. Puerto (Centro) y A.U.»CE.03 Parte Vieja» (Centro).

2. Condiciones de implantación en los Ámbitos Urbanísticos:

- A.U.»AO.02 El Antiguo» (El Antiguo-Ondarreta).
- A.U.»AM.01 Ensanche de Amara (I)» (Amara Berri).
- A.U.»CE.04 Ensanche» (Centro).
- A.U.»CE.05 San Bartolome»(Centro).
- A.U.»CE.06 Amara Zaharra»(Centro).
- A.U.»CE.07 Miraconcha» (Centro).
- A.U.»CE.08 Aldapeta» (Centro).
- A.U.»EG.01 Paseo de Francia» (Egia).
- A.U.»EG.10 Egja» (Egia).
- A.U.»GR.01 Gros (I)»(Gros).
- A.U.»GR.02 Gros (II)» (Gros).
- A.U.»GR.03 Sagüés» (Gros).

En planta baja:

Se permitirá el uso urbanístico de vivienda turística en los supuestos y condiciones de implantación del uso de vivienda en la misma establecidos en este Plan General y en la Ordenanza Municipal Reguladora de la implantación del uso de vivienda en distintas plantas de edificaciones residenciales, así como de división de vivienda preexistentes.

En la primera planta alta:

Se permitirá el uso urbanístico de vivienda turística con acceso común al de las viviendas cuando su superficie útil sumada al resto de usos no residenciales en el edificio, con acceso común al de las viviendas, sea igual o inferior a 250 metros cuadrados útiles en la totalidad del edificio y deberá cumplir así mismo, las condiciones de implantación del uso de vivienda establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana y la Ordenanza Municipal Reguladora de la implantación del uso de vivienda en distintas plantas de edificaciones.

En plantas altas ubicadas por encima de las anteriores:

Se permitirá una vivienda turística con acceso común al de las viviendas siempre que ninguna de las ubicadas por debajo esté destinada o se proyecte destinar a uso residencial, de manera que todas esas plantas deben estar destinadas a otro tipo de usos autorizados diversos al uso residencial y que su superficie útil sumada al resto de usos no residenciales en el edificio, con acceso común, sea igual o inferior a 250 metros cuadrados útiles en la totalidad del edificio m² (u).

Siempre y cuando no se sobrepase en la totalidad del edificio el límite de 250 metros cuadrados útiles de usos no residenciales con acceso común al de las viviendas se permitirá una única vivienda turística con acceso común al de las viviendas sin aplicación del requisito de que no exista o se proyecte uso residencial por debajo del solicitado de vivienda turística en plantas altas en los edificios que tengan un mínimo de 7 plantas (B+6) y otra vivienda turística por cada 6 plantas adicionales, a ubicar en cualquiera de las plantas adicionales.

3. Plan Orokorrean mugatutako bizitegirako hiru lurzorua-
ren gainerako hirigintza esparruetan ezartzeko baldintzak:

Aurreko atalean aurreikusirikoaz gainera, eta eskatutako etxe-
bizitza turistikoaren erabileraren azpitik bizitegi erabilerarik ez
egotea edo ez proiektatzearen baldintza aplikatu gabe, bi etxebizi-
tza turistiko baimendu ahal izango dira gutxienez 7 solairu (B+6)
dituzten eraikinetako goiko solairuetan, eta beste bi etxebizitza tu-
ristiko baimendu ahal izango dira, 6 solairu gehigarri bakoitzeko.
Nolanahi ere, baldintza hori ezingo zaio ezarri turismo erabilerako
etxebizitza bati baino gehiagori solairu bakoitzean.

Baimentze horiek ondorioak izango dituzte, baldin eta aurre-
ko kasuetan ez bada gainditzen, eraikin guztian, bizitegikoak ez
diren erabileren 350 metro koadro erabilgarrien muga, etxebizi-
tzen sarbide bera duen turismo etxebizitzarenak zenbatuta, ez
eta bizitegikoak ez diren erabileren 250 metro koadro erabilgar-
rrien muga ere, etxebizitza turistikoarenak zenbatu gabe, etxe-
bizitzen sarbide bera izanik.

F. Baimendutako hirugarren sektoreko erabilerak:

a) 1., 2., 3. eta 4. kategorietako merkataritza erabilerak
eta horiekin parekatutako erabilerak, honako baldintza hauen
arabera:

* Oro har, 1. kategoriako merkataritza erabileren ezarpe-
na baimentzen da, indarrean dauden lege xedapenetan –inda-
rrean dauden plangintza eta udal ordenantzak barne– ezarrita-
ko baldintzetan.

* «a.10 Hirigune historikoko bizitegi lursailetan» kokatuta-
ko bizitegi eraikinetan.

Merkataritza erabileren ezarpena baimentzen da, dokumen-
tu honen «33.3» artikuluan eta artikulua honetan adierazitako ka-
tegoriatan eta baldintzen arabera.

* «a.2. Zabalguneko bizitegi lursailetan» eta «a.30. Erain-
kuntza irekiko bizitegi lursailetan» kokatutako bizitegi eraikin-
tzetan.

Merkataritza erabileren ezarpena baimentzen da, dokumen-
tu honen «34.4» eta «35.3» artikuluetan, hurrenez hurren, adie-
razitako kategoriatan eta baldintzen arabera.

3. eta 4. kategorietako merkataritza erabilerak baimentzeko
eta ezartzeko ezinbestekoa izango da eraginpeko lursailaren
edo lokalaren barruan zabalguneko egiteko eta aparkatzeko be-
harrekoak diren espazioak antolatzea, Plan Orokor hau gara-
zkeko sustatu beharreneko udal ordenantzen testuinguruan uda-
lak horri buruz eta ingurunearen baldintzatzaile orokorrak kon-
tuan harturik ezartzen dituen irizpide orokorrekin bat etorri.

Gainera, lursailaren edo lokalaren barruan goian aipatutako
espazio horiek antolatzearen baldintzapean jar dezake udalak
2. kategoriako merkataritza erabilerak ezartzeko aukera.

* Oro har, behe solairuan eta sestrapeko lehen solairuan
besterik ez dira ezarriko, Plan Orokor honetan zein berau gara-
zkeko sustatutako plangintzan ezarritako baldintzetan, eta etxe-
bizitzenaz bestelako sarbidea izan behar du bide publikotik.

Lehen solairuan ezartzea ere onartuko da, honako kasu
hauetan:

– Eraikineko etxebizitzetarako sarbide berarekin, jendearen-
tzako zerbitzu profesionalak (ile-apaindegiak, apaindegiak, eta
abar) eta antzeko beste zenbait erabilerak ezartzea onartuko da,
betiere erabilitako azalera 250,00 m²(e) baino txikiagoa bada.

Azalera hori zenbatzeko ondorioetarako, ez da zenbatuko
mota horretako erabilerarako azalera, etxebizitza edo bizitegi
kolektiboaren erabilerak parekatu gisa (bulegoak, langelak, pen-
tsioak, eta abar) baimendu dena.

3. Condiciones de implantación en el resto de Ámbitos Ur-
banísticos del suelo urbano residencial delimitado en el Plan
General:

Con carácter adicional a lo previsto en el apartado anterior,
se podrán permitir sin aplicación del requisito de que no exista o
se proyecte uso residencial por debajo del solicitado de vivienda
turística dos viviendas turísticas en plantas altas en los edificios
que tengan un mínimo de 7 plantas (B+6) y otras dos viviendas
por cada 6 plantas adicionales a ubicar en cualquiera de las
plantas adicionales. En todo caso, este supuesto no podrá apli-
carse a más de una vivienda de uso turístico por planta.

Tales permisividades tendrán efecto siempre que en los an-
teriores supuestos no se sobrepase en la totalidad del edificio
el límite de 350 metros cuadrados útiles de usos no residen-
ciales, incluidos los de vivienda turística, con acceso común, ni
el límite de 250 metros cuadrados útiles de usos no residen-
ciales excluidos los de vivienda turística, con acceso común al
de las viviendas.

F. Otros usos terciarios autorizados:

a) Usos comerciales de 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª categorías, así
como los usos asimilados a los mismos, de acuerdo con las
siguientes condiciones:

* Se autoriza, con carácter general, la implantación de
usos comerciales de 1.ª categoría, en las condiciones estableci-
das en las disposiciones legales vigentes, incluidos el planea-
miento y las ordenanzas municipales asimismo vigentes.

* En edificaciones residenciales ubicadas en parcelas de
tipología «a.10 Residencial de casco antiguo».

Se autoriza la implantación de usos comerciales en las cate-
gorías y condiciones expuestas en el anterior artículo «33.3» de
este documento, además de en este mismo artículo.

* En edificaciones residenciales ubicadas en parcelas de
tipología «a.2 Residencial de ensanche» y «a.30 Residencial de
edificación abierta».

Se autoriza la implantación de usos comerciales en las cate-
gorías y condiciones expuestas, respectivamente, en los ante-
riores artículos «34.4» y «35.3» de este documento, además de
en este mismo artículo.

La autorización e implantación de los usos comerciales de
3.ª y 4.ª categorías requerirá en todo caso la disposición en el
interior de la parcela o local afectados de los espacios que
pudieran ser necesarios necesarios de carga y descarga y apa-
rcamiento, de conformidad con los criterios que a ese res-
pecto y en atención a los condicionantes generales del entorno
establezca el Ayuntamiento en el contexto de las Ordenanzas
municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

De igual manera, el Ayuntamiento podrá condicionar la im-
plantación de usos comerciales de 2.ª categoría a la disposición
en el interior de la parcela o local de los espacios antes men-
cionados.

* Se implantarán, con carácter general, exclusivamente
en planta baja, y primera planta bajo rasante, en las condi-
ciones establecidas tanto en este Plan General como en el
planeamiento promovido en su desarrollo, y, con acceso propio
desde la vía pública independiente al de las viviendas.

Se admitirá asimismo su implantación en planta primera en
los siguientes casos:

– Con acceso común al de las viviendas del edificio, se ad-
mitirá la implantación de servicios profesionales al público
(peluquerías, salones de belleza...) y otros usos similares que,
considerados en su totalidad, sumen una superficie utilizada in-
ferior a 250,00 m²(u).

A los efectos del cómputo de esa superficie no será contabi-
lizada la destinada a ese tipo de usos y autorizada como uso
asimilado (oficina, despachos, pensiones...) a la vivienda o a la
residencia colectiva.

Edozein modutan, aipatutako sarbide komuna xede den erabilerrako egokia den ala ez erabakitzeak, aurreko E atalean adierazitakoa beteko da. Horrekin bat eginik, etxebizitza erabilerraz bestelako erabilerrerako den azaleraren guztizkoa hartuko da kontuan eta zenbatuko da, mota horretako merkataritza erabilerekin berariaz lotutakoaz gain.

– Behe solairuko merkataritza lokalen handitzeak, haietatik zuzenean sarbidea dutenean. Lokal horiekin esparru funtzional bateratua osatu beharko dute eta kasu horretan ez da onartuko sarbidea eraikinaren komunikazio elementu orokorren bitartez antolatzea.

* Merkataritza lokalen batez besteko azalera, lursail bakoitzean, 40,00 m²(e) baino handiagoa izan beharko du. Lokal horietarako baimendutako azalera erabilgarri minimoa 25,00 m²(e) da.

Xede horrekin, sestra gaineko azalera bakarrik hartuko da kontuan, Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Partikularretan zein berau garatzeko sustatzen den plangintzan berariaz bestelako xedapenik egiten bada izan ezik.

* Ostalaritza erabileren ezarpenerako, gainera, esparruan sustatu diren eta indarrean dauden udal ordenantzetan adierazitakoaren arabera jokatu da, edozein kasutan.

b) Bulego erabilera, osasunekoa, laguntzako, kirolekkoa, irakaskuntzako, soziokulturala eta aisialdikoa.

Jarraian adierazitako alderdi osagarrien eta salbuespenen kalterik gabe, ostatu izaerako hirugarren sektoreko erabileren baldintza berak beteko ditu ezarpenak.

Honako hauek dira salbuespenak:

* Erabilera horiek, aurreko E atalean aipatutako solairuetan ezartzeaz gain, behe solairuan eta sestrareko lehen solairuan ezar daitezke, aipatutako E atalean adierazitako baldintzen arabera.

* Kirol erabilerak, irakaskuntza erabilerak, erabilera soziokulturalak eta aisialdikoak kokatuko diren lokal eta establezimenduek, edozein tamaina dutela ere, eraikineko etxebizitzaren sarbideetik loturarik gabea den beste sarbide bat edukiko dute; sarbide hori ez da inoiz izango etxebizitzetarako sarbide bera.

Sarbide hori mota horretako erabilerrerako bakarrik izan daiteke, edo bizitegi erabilerraz bestelako erabilera batzuetarako izan daiteke, betiere erabilera horiek bateragarriak badira elkarrekin.

* Animaliekin erlazonatutako erabilera sanitarioak eta laguntzakoak (albaitaritza kontsultategiak edo antzekoak; lokaletan lagun egiteko animalia txikiak –txakurrak, katuak, ...– sartzen dira bakarrik), behe solairuan eta sotoaren lehen solairuan bakarrik ezarri ahal dira, gorago dauden solairuetan ezarritako izaera bereko jarduerak osatzeko. Ez da baimentzen bestelako animaliekin erlazonatutako izaera bereko jardueren ezarpena. Horrez gain, aipatutako erabilerrerako lokalek eta establezimenduek espazio publikotik sarbide zuzen eta loturarik gabe bat edukiko dute (etxebizitzaren sarbideetik desberdina), erabilera horiekin bateragarriak diren bestelako erabilera batzuetarako erabiltzeko aukeraren kalterik gabe.

* Bizitegi eraikinaren lehen solairuan edo pareko batean aisialdi erabileren eta kirol erabileren ezarpena, beharago dauden solairuetan kokatutako izaera bereko beste erabilera batzuk zabaltzeko, osatzeko, eta abar bakarrik baimentzen da.

* Aisialdi erabileren ezarpenerako, gainera, esparruan sustatu diren eta indarrean dauden udal ordenantzetan adierazitakoaren arabera jokatu da, edozein kasutan.

* Erabilera horietarako azalera zenbatzeko ondorioetarako, eta, besteak beste etxebizitzaren sarbidearekiko loturarik ga-

En todo caso, a los efectos de determinar la idoneidad o no del citado acceso común para dar servicio a dicho uso, se estará a lo expuesto en el anterior apartado E. En consonancia con ello, será objeto de consideración y cómputo a ese respecto la totalidad de la superficie destinada a usos diversos del de vivienda, además de la específicamente asociada a ese tipo de usos comerciales.

– Ampliaciones de los locales comerciales de la planta baja con acceso directo desde ellos, con los que deberán configurar un ámbito funcional unitario, no permitiéndose en ese caso el acceso a través de los elementos generales de comunicación del edificio.

* La superficie promedio de los locales comerciales deberá ser, en cada parcela, superior a 40,00 m²(u). La superficie útil mínima autorizada para los mismos es de 25,00 m²(u).

Con ese fin se considerará, exclusivamente, la superficie emplazada sobre rasante, salvo en los supuestos en los que bien en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo se establezcan expresamente otro tipo de previsiones.

* La implantación de usos de hostelería se adecuará, además y en todo caso, a lo establecido en las Ordenanzas municipales promovidas y vigentes en la materia.

b) Usos de oficina, sanitarios, asistenciales, deportivos, docentes, socioculturales y recreativos.

Sin perjuicio de las complementaciones y salvedades que se exponen a continuación, se implantarán en las mismas condiciones que los usos terciarios de hospedaje.

Las citadas salvedades son, en concreto, las siguientes:

* Dichos usos podrán implantarse, asimismo y además de en las restantes plantas a las que se alude en el anterior apartado E, en las condiciones expuestas en él, en planta baja, y primera planta bajo rasante.

* Los usos deportivos, docentes, socioculturales y recreativos deberán implantarse en locales y establecimientos que cuenten con acceso independiente al de las viviendas de la edificación, cualquiera que sea el tamaño de los mismos; en ningún caso, ese acceso podrá ser común al de las viviendas.

Dicho acceso podrá ser, bien exclusivo de ese tipo de usos, bien compartido con otros usos no residenciales, siempre que aquéllos y éstos sean compatibles.

* Los usos sanitarios y asistenciales vinculados a animales (consultorios veterinarios o similares que en el local atiendan exclusivamente a los que tengan la condición de animales de compañía y tamaño reducido –perros, gatos...–) únicamente podrán implantarse en planta baja, y primera planta de sótano; a modo de complementación de actividades de esa naturaleza implantadas en plantas superiores. No se autoriza la implantación de actividades de esa naturaleza asociadas a otro tipo de animales. Además, los locales y establecimientos destinados a esos usos deberán contar con acceso directo e independiente desde el espacio público (diverso al de las viviendas), sin perjuicio de que el mismo pueda ser compartido con otros usos compatibles con los mismos.

* La implantación de usos recreativos y deportivos por encima de la primera planta o similar de edificaciones residenciales únicamente se autoriza a modo de ampliación, complementación, etc. de otros de esa misma naturaleza ubicados en las plantas inferiores.

* La implantación de usos recreativos se adecuará, además y en todo caso, a lo establecido en las Ordenanzas municipales promovidas y vigentes en la materia.

* A los efectos del cómputo de la superficie destinada a los citados usos, y de, entre otros extremos, la exigencia o no de

bea den beste sarbide bat edukitzeko betebeharririk ote dagoen jakiteko, ez da kontuan hartuko eraikuntzako bizitegi solairuetan etxebizitza edo bizitegi kolektiboaren erabilera parekatu gisa (bulegoak, langelak, pentsioak, eta abar) baimendutako sabai azalera.

* Honakoa xede horietara bideratutako lokalen tamaina minimoa eta, hala badagokio, batez bestekoa.

– Irizpide orokorra:

Tamaina horiek oro har eta/edo berariaz ezarriko dira Plan Orokor honen Hirigintza Arauetan eta berak finkatutako plangintzan edo berau garatzeko sustatutako plangintzan.

– Irizpide osagarria:

Halaber bizitegi erabilera baimentzen den solairutan kokatutako lokalak:

– «a.10. Hirigune historikoko bizitegi lursailen», «a.20. Zabalguneko bizitegi lursailen» eta «a.30. Erainkuntza irekiko bizitegi lursailen» tipologiako eraikuntzetan: 45 m²(s), eta xede horrekin lokalarekin zuzenean lotutako azalera eraikia bakarrik zenbatuko da, eta ez, ordea, eraikuntzaren elementu komunetara lotutakoa.

– «a.40. Garapen txikiko bizitegi lursailen» tipologiako eraikuntzetan: 70 m²(s), eta xede horrekin lokalarekin zuzenean lotutako azalera eraikia bakarrik zenbatuko da, eta ez, ordea, eraikuntzaren elementu komunetara lotutakoa.

Bulego erabilera, osasun erabilera, laguntza erabilera, kirol erabilera, irakaskuntza erabilera eta erabilera soziokultura eta aisialdikoa baimenduta duten gainerako lokalak.

– Tamaina minimoa: 25 m² (erabilgarriak).

– Xede horretara bideratutako lokalen batez besteko tamaina (tamaina handiagoko lokalak bereizteko edo zatitzeko tesuinguruan aplikatzeko): 40 m² (erabilgarriak).

– Aipatutako baldintzak betetzen ez dituzten aurretik dauden lokalak finkatzen dira, betiere kasuan kasu udal baimena lortu eta birgaitu badira eta aipatutako erabileretarako egokiak badira.

G. Industria erabilerak.

Oro har eta ondorengo «I» idatz zatian adierazitakoaren kalterik gabe, ezarpena baimentzen da 1. eta 2. kategorietan, behe solairuan edo sotoko lehen solairuan bakarrik eta sarbide berezita badute.

H. Ekipamendu komunitarioko erabilera, etxebizitza erabilerarekin bateragarriak diren modalitateetan.

Hotel izaerako hirugarren sektoreko erabileren baldintza berdinekin ezartzea baimentzen da, aurreko F atalean ekipamendu erabileraren antzeko hirugarren sektoreko bestelako erabileretarako ezarritakoez gain, hala badagokio.

I. Zerbitzu azpiegituren erabilerak.

Eraikuntzak berezkoak eta beharrezkoak dituen zerbitzuak hornitzeko aurreikusitako diren azpiegiturak direla kontuan hartuta, horien ezarpena indarrean dauden lege xedapenetan eta hiri plangintzan, Plan hau eta berau garatzeko sustatutako plangintza eta dagozkion udal ordenantzak barne hartuta, ezarritako irizpideen arabera egingo da.

Bestalde, ekonomia jarduera baten (zerbitzu publikoko industria erabilera baten antzekoa) berezko ezaugarriekin proiektatu diren azpiegiturak direla kontuan hartuta, nahiz eraikuntzaren estalkian nahiz lursailaren lur eremuan ezarri ahal izango dira, indarrean dauden lege xedapenetan eta hiri plangintzan, Plan hau eta berau garatzeko sustatutako plangintza eta dagozkion udal ordenantzak barne hartuta, ezarritako irizpideen arabera.

disponer de acceso independiente al de las viviendas, no será tomada en consideración la superficie de techo autorizada en plantas residenciales de la edificación como uso asimilado (oficinas, despachos, pensiones...) a la vivienda o a la residencia colectiva.

* El tamaño mínimo y, en su caso, promedio, de los locales destinados a los citados fines será la siguiente:

– Criterio general:

Dichos tamaños serán los establecidos con carácter general y/o específico, bien en las Normas Urbanísticas de este Plan General, bien en el planeamiento consolidado por él o promovido en su desarrollo.

– Criterio complementario:

Locales emplazados en plantas en las que se autoriza asimismo el uso residencial:

– En edificaciones de tipología «a.10 Residencial de casco antiguo», «a.20 Residencial de ensanche» y «a.30 Residencial de edificación abierta»: 45 m²(t), debiendo computarse a este respecto, exclusivamente, la superficie construida directamente vinculada al local, y no así la asociada a elementos comunes de la edificación.

– En edificaciones de tipología «a.40 Residencial de bajo desarrollo»: 70 m²(t), debiendo computarse a este respecto, exclusivamente, la superficie construida directamente vinculada al local, y no así la asociada a elementos comunes de la edificación.

Locales restantes en los que se autorizan los usos de oficina, sanitarios, asistenciales, deportivos, docentes, socioculturales y recreativos:

– Tamaño mínimo: 25 m² (útiles).

– Tamaño promedio de los locales destinados a ese fin (de aplicación en el contexto de la segregación o división de locales de tamaño superior): 40 m² (útiles).

– Se consolidan los locales preexistentes que no cumplan las condiciones anteriores, siempre que hayan sido habilitados previa obtención de la correspondiente licencia municipal, y sean susceptibles de ser destinados a los citados usos.

G. Usos industriales.

Con carácter general y sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente apartado «I», se autoriza su implantación, exclusivamente en la planta baja o primera planta de sótano con acceso independiente, en sus categorías 1.^a y 2.^a

H. Uso de equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con el uso de vivienda.

Se autorizará su implantación en las mismas condiciones que los usos terciarios de carácter hostelero, complementadas en su caso con las establecidas en el anterior apartado F para otros usos terciarios de naturaleza similar al correspondiente uso de equipamiento.

I. Usos de infraestructuras de servicios.

Tratándose de las infraestructuras previstas con el fin de dar los correspondientes y necesarios servicios a la edificación, su implantación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales y el planeamiento urbanístico vigentes, incluidos este Plan y el planeamiento promovido en su desarrollo, así como en las correspondientes Ordenanzas municipales.

Por su parte, tratándose de las infraestructuras proyectadas con las características propias de una actividad económica (incluso a la manera de usos industriales de servicio público), podrán implantarse bien en la cubierta de la edificación, bien en el terreno de la parcela, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales y el planeamiento urbanístico vigentes, incluidos este Plan y el planeamiento promovido en su desarrollo, así como en las correspondientes Ordenanzas municipales.

J. Beste gai batzuk.

Aurreko ataletan adierazitako xedapenak eta baldintzak Plan Orokor honen garapenean sustatuko diren urbanizazio eta eraikuntzako udal ordenantzetan adierazitakoekin osatuko dira eta, hala badagokie, egokitu egingo dira.

2.2. «a.40. Garapen txikiko bizitegi lursailak».

A. Etxebizitza eta erabilera parekatuak.

«a.10. Hirigune historikoko bizitegi lursailetan», «a.2. Zabalguneko bizitegi lursailetan» eta «a.30. Eraikuntza irekiko bizitegi lursailetan» ezartzen den baldintza orokor beretan ezarriko da, adierazitako salbuespena kontuan hartu gabe (artikulu honetako 2.1.A atala).

Ez da baimenduko lursaillean dauden eraikuntza osagarrietan ezartzea, eraikuntza horiek dagokien antolamendu xehatuaren testuinguruan baimendu badira.

B. Etxebizitzaren erabilera osagarriak.

«a.10. Hirigune historikoko bizitegi lursailetan», «a.2. Zabalguneko bizitegi lursailetan» eta «a.30. Eraikuntza irekiko bizitegi lursailetan» ezartzen den baldintza orokor beretan ezarriko da. Eraikuntza osagarri loturarik gabeetan baimendu ahal izango dira, dagokien antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusitako kasuetan.

Testuinguru horretan, aparkaleku erabilera baimentzeko baldintzak honako hauek izango dira, beste batzuen artean:

* Aparkaleku erabilera baimentzen da ibilgailu motordunentzat (automobilak, motorrak, eta abar):

– Oro har, sestraperko solairuetan ezartzea baimenduko da.

– Modu berean, behe solairuan ezartzea baimenduko da, «a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi lursailetan» baimendutako baldintza beretan.

* Bizikletetarako aparkalekuen baimentzea artikulu honen «2.1.C.b» atalean adierazitako xedapenen arabera egingo da.

* «a.40. Garapen txikiko eraikuntzako bizitegi lursailetan» sestraperan kokatutako eta/edo aurreikusitako ibilgailu motordunentzako aparkalekuetara sartzeko baldintzak honako hauek izango dira, beste batzuen artean:

– Ez da baimenduko lursail bakoitzean sarbide bat baino gehiago irekitzea. Baldintza hori betetzen ez duten aurretik dauden errealitateak finkatzen dira.

– Osagarri moduan, «a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi lursailtarako» ezarritako baldintzak aplikatzekoak izango dira, «a.40» tipologiaren berezko baldintzatzaileekin zein lurraldeko ezarpen konkretuaren emaitzakoeekin bateragarriak diren heinean. Baldintza horiek aplikatuko dira, halaber, aurretik dauden garajeen sarbideetatik zortasun sarbideak ezartzeko soluzioak zehaztu eta formalizatzeko, xede horrekin egin beharreko desjabetze bizdezko esku hartzea barne hartuta.

* Aplikatzekoak izango dira, modu berean, artikulu honen «2.1.C.f» atalean ezarritako xedapenak.

* Aurreko xedapenak osatu eta/edo berregokitu ahal izango dira Plan Orokor honen garapenean sustatuko diren udal ordenantzekin, egokitzat jotzen den neurrian eta irismenarekin.

C. Baimendutako beste erabilera batzuk.

Lursail tipologia honetan baimendutako gainerako erabilerrak (baimendutako hirugarren sektorekoak; industria erabilerrak; ekipamendua; etab.) «a.10. Hirigune historikoko bizitegi lursailetan», «a.2. Zabalguneko bizitegi lursailetan» eta «a.30. Eraikuntza irekiko bizitegi lursailetan» ezartzen diren baldintza orokor beretan ezarriko dira.

J. Otras cuestiones.

Las previsiones y condiciones expuestas en los anteriores apartados han de entenderse complementadas y, en su caso, reajustadas, con las que se determinen en las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación a promover en desarrollo de este Plan General.

2.2. Parcelas «a.40 Residencial de bajo desarrollo».

A. Vivienda y usos asimilados a la misma.

Se implantará en las mismas condiciones generales, sin que se considere la excepción señalada (apartado 2.1.A, de este mismo artículo), que en las parcelas «a.10 Residencial de casco antiguo», «a.2 Residencial de ensanche» y «a.30 Residencial de edificación abierta».

No se autorizará su implantación en las construcciones auxiliares existentes en la parcela, en el caso de que las mismas hubiesen sido autorizadas en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada.

B. Usos auxiliares. de la vivienda.

Se implantarán en las mismas condiciones generales que en las parcelas «a.10 Residencial de casco antiguo», «a.2 Residencial de ensanche» y «a.30 Residencial de edificación abierta». Podrán autorizarse en construcciones auxiliares independientes en los supuestos previstos en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada.

En ese contexto, las condiciones de autorización del uso de aparcamiento serán, entre otras, las siguientes:

* Se autoriza la implantación del uso de aparcamiento para vehículos motorizados (automóviles, motos, etc.):

– Con carácter general, en las plantas bajo rasante.

– Asimismo, en la planta baja, en las condiciones autorizadas en las parcelas de tipología «a.30 Residencial de edificación abierta».

* La autorización de aparcamientos para bicicletas se adecuará a las previsiones expuestas en el anterior apartado «2.1.C.b» de este mismo artículo.

* Los accesos a los aparcamientos de vehículos motorizados existentes y/o previstos bajo rasante en las parcelas «a.40 Residencial de bajo desarrollo» serán, entre otras, las siguientes:

– No se autorizará la apertura de más de un acceso por parcela. Se consolidan las realidades preexistentes que no se adecuen a esa condición.

– Complementariamente, serán de aplicación las condiciones establecidas para las parcelas «a.30 Residencial de edificación abierta», en la medida en que resulten compatibles tanto con los condicionantes propios de la tipología «a.40» como con los resultantes de su concreta implantación en el territorio. Dicha aplicación se extenderá, incluso, a las previsiones establecidas con el fin de determinar y formalizar soluciones para la implantación de servidumbres de acceso desde los accesos de garajes preexistentes, incluida la intervención mediante expropiación con ese fin.

* Serán de aplicación, asimismo, las previsiones establecidas en el anterior apartado «2.1.C.f» de este mismo artículo.

* Las previsiones anteriores serán complementadas y/o reajustadas por las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General, en la medida y alcance que se estimen adecuados.

C. Otros usos autorizados.

Los restantes usos autorizados en esta tipología de parcela (terciarios autorizados; industriales; equipamiento; etc.) se implantarán en las mismas condiciones generales que en las parcelas «a.10 Residencial de casco antiguo», «a.2 Residencial de ensanche» y «a.30 Residencial de edificación abierta».

Salbuespen horrek ostalaritza eta ostatu erabileretan du eragina, oro har lursail osoa okupatzen dutela besterik ez baitira baimenduko, erabilera horiek ezartzeko irizpideak arautzeko sustatuko den udal ordenantzan ezarritako baldintzetan. Salbuespen gisa, Plan Orokor hau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuak eta goian aipatutako ordenantza horietan erabilera horiek ezartzeko irizpide hori berregokitu ahal izango dute eta erabilerok eraikuntza zati batean okupatzea baimendu, betiere alde aurretik eraikuntzaren gainerakoari kalterik eragingo ez diotela justifikatzen bada eta horretarako beharrezkotzat jotzen diren neurriak zehazten badira.

2.3. Nahiz Plan Orokor honen Arau Partikularretan, nahiz berak finkatzen duen plangintzan zein berau garatzeko sustatutako plangintzan, nahiz indarrean dauden gainerako lege xedapenetan bestelako xedapenak egiten diren kasuetan izan ezik, aurretik dauden erabilerak eta jarduerak finkatzen dira, baita aurreko atalean adierazitako baldintzak betetzen ez badituzte ere, betiere ezarri ziren garaietan indarrean zeuden hirigintza irizpideen arabera ezarri baziren, kasuan kasu beharrezko administrazio baimenak –udal lizentziak barne– lortu eta gero.

60. artikulua. *Bizitegi eraikuntzetako solairuetan baimendutako erabilerak ezartzeko erregimen orokorra («a» lursailak).*

1. Sotoko lokalak erabiltzeko baldintzak.

Bizitegi erabileren zein lursailean baimendutako gainerako erabileren erabilera erantsi eta osagarrietara besterik ez dira zuzenduko –aparkalekuak; trastelekuak; eraikinaren eta bertako lokalen eta etxebizitzaren zerbitzurako instalazioak; beste erabilera osagarri batzuk–, kasu bakoitzean eragindako lursailetan, bertan kokatuta egon zein beste batean egon.

Aparkaleku kopuru minimo baten zuzkidura ezartzen bada, eta sotoko solairuetan kokatzea aurreikusten bada, behin zentzu horretan ezarritako hornikuntza egiteko beharrezkoa den azalera erreserbatu eta bermatu eta gero, bestelako erabilerak ezarri ahal izango dira, jarraian adierazten diren irizpideen arabera betiere:

A. Erabilera nagusien ezarpena baimentzen da (hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendukoak, baita horien erabilera osagarriak ere), honako baldintza hauetan:

a) Eraikuntza bereko goi solairuetan baimendutako izaera bereko beste erabilera batzuk zabaldu edo osatzeko.

Sotoko lehen solairurako bakarrik balio du baimenak. Salbuespen moduan, komeni dela eta egokia dela justifikatu eta gero, hiri plangintzak –nahiz Plan Orokor honek nahiz berak finkatutako edo bere garapenean sustatutako plangintza xehatuak– sotoko beste solairu batzuetan ezartzeko baimena eman dezake.

b) Erabilera autonomo eta bereizi gisa, indarrean dagoen hiri plangintzan espresuki aurreikusten diren kasuetan (bai Plan Orokor honetan, bai plan hau finkatzen duen plangintzan, bai plan honen garapenean sustatzen den xehetasun azterlanean).

Testuinguru horretan, plangintza horrek xehetasunez identifikatu beharko ditu erabilera horretarako diren solairu horren zatiak edo zatia.

Edozein modutan, zuzenean komunikatuta egongo dira kanpoaldearekin; komunikazio hori ez da eraikuntzaren sarbide komun bitartez egingo.

Kasu horretan, 59. artikulua barne hartzen ditu baimendutako hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendukoak eta bertan adierazitakoaren arabera eta irismenarekin jokatuko da.

La citada salvedad incide en los usos de hospedaje y hostelería, que, con carácter general, se autorizan exclusivamente ocupando la totalidad de la parcela, en las condiciones establecidas en la Ordenanza municipal que, en su caso, se promueva para la regulación de los criterios de implantación de esos usos. Excepcionalmente, el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan General, así como esa misma Ordenanza municipal que, en su caso, se promueva para la regulación de los criterios de implantación de esos usos, podrán reajustar ese criterio de implantación de dichos usos y autorizar la ocupación parcial de la edificación por los mismos, previa justificación de que no conllevarán perjuicios en el resto de la misma, así como previa determinación de las medidas que con ese fin se estimen necesarias.

2.3. Salvo en los supuestos en los que bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento consolidado por el mismo, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien en otras disposiciones legales vigentes, se establezcan previsiones de otra naturaleza, se consolidan los usos y actividades preexistentes, aun cuando no cumplan las condiciones expuestas en los apartados anteriores, siempre que los mismos hubiesen sido implantados en su momento de conformidad con los criterios urbanísticos, etc. entonces vigentes, previa obtención de las correspondientes autorizaciones administrativas, incluida la o las licencias municipales.

Artículo 60. *Régimen general de implantación de los usos autorizados en las distintas plantas de las edificaciones residenciales (Parcelas «a»).*

1. Condiciones de uso de los locales de sótano.

Se destinarán exclusivamente a usos anejos y auxiliares -aparcamientos; trasteros; instalaciones de servicio del edificio y de los locales y viviendas del mismo; otros usos auxiliares- bien de los usos residenciales, bien de otros autorizados en este tipo de parcelas, tanto estén localizados en la propia parcela afectada en cada caso, como en otra diversa.

Siempre que se establezca una dotación mínima de plazas de aparcamiento, y se prevea su implantación en plantas de sótano, una vez que se reserve y garantice la superficie necesaria para cumplir la dotación establecida a ese respecto, podrán implantarse otros usos de conformidad con los criterios que se exponen a continuación:

A. Se autoriza la implantación de usos principales (terciarios y de equipamiento, así como de otros auxiliares de los mismos), en las siguientes condiciones:

a) A modo de ampliación o complementación de otros usos de esa misma naturaleza autorizados en las plantas superiores de la misma edificación.

Su autorización ha de entenderse asociada a, exclusivamente la primera planta de sótano. Excepcionalmente, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, el planeamiento urbanístico (bien este mismo Plan General, bien el planeamiento pormenorizado consolidado por él o promovido en su desarrollo) autorice su implantación en otras plantas de sótano.

b) Como usos autónomos y diferenciados, en los supuestos expresamente previstos en el planeamiento urbanístico vigente (bien este Plan General, bien el planeamiento consolidado por el mismo, bien el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo).

En ese contexto, el indicado planeamiento ha de identificar con precisión la parte o partes de la referida planta destinadas a dicho uso.

Deberán disponer, en todo caso, de conexión directa con el exterior, sin que, con ese fin, puedan utilizarse los accesos comunes de la edificación.

En este caso, los usos terciarios y de equipamiento autorizados son los expuestos en el anterior artículo 59, en los términos y con el alcance expuestos en él.

c) Aipatutako erabilerak baimentzeko nahitaez beteko dira, edozein kasutan, esparruan indarrean dauden lege xedapenetan eta, batez ere, horien baimentzea arautzen dutenetan (udal ordenantzak, eta abar) ezarritako baldintza orokorrak eta berariazkoak (bizigarritasuna, irisgarritasuna, eta abar).

d) Horrelako erabileretarako lokalen eta espazioen tamainari dagokionez, bestalde, hiri plangintzan ildo horretan ezarritakoez gain, kontuan hartuko dira segurtasun, sute, eta abar bezalako esparruetan indarrean dauden lege xedapenetan barne hartutako xedapenak.

B. Oro har, eta jarraian adierazitako salbuespenen kalterik gabe, erabilera horiek sotoko lehen solairuan bakarrik ezarri ahal izango dira. Salbuespen moduan, komeni dela eta egokia dela justifikatu eta gero eta aipatutako hiri plangintzak aurreikusten badu, sotoko beste solairu batzuetan ezartzeko baimena eman daiteke.

C. Oro har, jendeari zerbitzatzeko jarduerak edo pertsonak bertan etengabe egotea eskatzen duten jarduerak sestra gaineke solairuetan ezarriko dira. Horrez gain, horrelako jarduerak sotoko aipatutako solairuan ezarri ahal izango dira, betiere segurtasun, sute, eta abar bezalako esparruetan indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako neurriak betetzen direla justifikatzen bada eta, ondorioz, pertsonentzako inolako arriskurik ez dagoela bermatzen bada.

D. Plan Orokor hau onartu aurretik zeuden jarduerak finkatzen dira, betiere aurretik adierazitako baldintza guztiak edo batzuk urratuta ere, honako irizpide hauekin bat egiten badute: ezarri ziren garaian indarrean zegoen hiri plangintzan egindako xedapenen arabera egin izana ezarpena, kasuan kasu administrazio baimenak -udal lizentziak barne- lortu eta gero; esparruan indarrean dauden lege xedapenetan -jardueren ezarpena arartzeko udal ordenantzak barne- berariaz egindako xedapenekin bat egitea; indarrean dagoen hiri plangintzaren arabera antolamenduz kanpoko egoeran ez egotea edo desadostzat ez jotzea.

2. Sotoko lehen solairuko lokalak erabiltzeko baldintzak.

Ondoren azalduko diren salbuespenen kalterik gabe, bizitegi erabileren zein lursailen baimendutako gainerako erabileren erabilera erantsi eta osagarrietara besterik ez dira zuzenduko -aparkalekuak; trastelekuak; eraikinaren eta bertako lokalen eta etxebizitzaren zerbitzurako instalazioak; beste erabilera osagarri batzuk-, kasu bakoitzean eragindako lursailetan bertan kokatuta egon zein beste batean egon.

Aparkaleku kopuru minimo baten zuzkidura ezartzen bada, eta sotoko solairuetan kokatzea aurreikusten bada, behin zentzu horretan ezarritako zuzkidura egiteko beharrezkoa den azalera erreserbatu eta bermatu eta gero, aurreko 1. idatz zatian aipatutako gainerako erabilerak ezarri ahal izango dira, bertan adierazten diren irizpideen arabera betiere.

Salbuespen gisa, etxebizitza erabilera dokumentu honen 59. artikuluko «2.1.A» idatz zatian azalduko baldintzetan ezarritakoa baimentzen da.

3. Behe solairuko lokalak erabiltzeko baldintzak.

A. 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.

Dena den, oro har eta jarraian aipatzen den salbuespenaren kalterik gabe, debekatuta dago ibilgailu motordunak aparkatzeko erabilera «a.10. Hirigune historikoko bizitegiko» eta «a.20. Zabalguneko bizitegiko» tipologiako eraikuntzetako behe solairu-

c) La autorización de esos usos se entenderá en todo caso condicionada al cumplimiento de los requisitos tanto generales como específicos (habitabilidad, accesibilidad, etc.) establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos, en particular, los reguladores de su implantación (ordenanzas municipales...).

d) El dimensionamiento de los locales y espacios destinados a ese tipo de usos se entenderá condicionado, en todo caso, por, además de las establecidas a ese respecto en el planeamiento urbanístico, las previsiones contenidas en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, incendios, etc.

B. Con carácter general, y sin perjuicio de la salvedad que se expone a continuación, esos usos únicamente podrán ser implantados en la primera planta de sótano. Excepcionalmente, en los supuestos en los que, previa justificación de su idoneidad y conveniencia, el mencionado planeamiento urbanístico así lo prevea, podrán autorizarse esos usos en otras plantas de sótano.

C. Con carácter general, las actividades de despacho al público, o que den lugar a la estancia continuada de personas, se implantarán en plantas sobre rasante. Complementariamente, ese tipo de actividades podrán implantarse en la citada planta de sótano en el supuesto de, exclusivamente, justificarse el cumplimiento del conjunto de medidas establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, incendios, etc., en condiciones que garanticen la inexistencia de riesgo alguno para las personas.

D. Se consolidan las actividades preexistentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General que, aun no cumpliendo todas o algunas de las condiciones anteriores, se adecuen a los siguientes criterios: haber sido implantadas en su momento de conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico entonces vigente, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales; ser acordes con las previsiones establecidas en las específicas disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las ordenanzas municipales reguladoras de la implantación de actividades; no resultar afectadas por previsiones de declaración bien como disconformes bien como fuera de ordenación, establecidas en el planeamiento urbanístico vigente.

2. Condiciones de uso de los locales de planta primera de sótano.

Sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, se destinarán exclusivamente a usos anejos y auxiliares -aparcamientos; trasteros; instalaciones de servicio del edificio y de los locales y viviendas del mismo; otros usos auxiliares- bien de los usos residenciales, bien de otros autorizados en este tipo de parcelas, tanto estén localizados en la propia parcela afectada en cada caso, como en otra diversa.

Siempre que se establezca una dotación mínima de plazas de aparcamiento, y se prevea su implantación en plantas de sótano, una vez que se reserve y garantice la superficie necesaria para cumplir la dotación establecida a ese respecto, podrán autorizarse e implantarse los restantes usos mencionados en el anterior apartado 1, en las condiciones expuestas en él.

Además, con carácter excepcional, se autoriza la implantación del uso de vivienda en las condiciones expuestas en el apartado «2.1.A» del anterior artículo 59 de este documento.

3. Condiciones de uso de los locales de planta baja.

A. 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 la propia parcela afectada en cada caso, como en otra diversa.

En todo caso, con carácter general y sin perjuicio de la salvedad a la que se alude a continuación, se prohíbe el uso de aparcamiento de vehículos motorizados en la planta baja de edificaciones de tipología «a.10 Residencial de casco antiguo» y

an, eta baimendu egiten da «a.30. Erainkuntza irekiko bizitegi-ko» eta «a.40. Garapen txikiko eraikuntzako bizitegi-ko» tipologia-ko eraikuntzetako behe solairuan.» Aipatutako salbuespena lotuta dago 59. artikulua «2.1.C.a» atalean aipatutako kasuetan lehen bi bizitegi tipologiaren behe solairuan aipatutako erabileraren baimentzearekin.

Ibilgailu motorgabeak (bizikletak, gurpil aulkiak, motordunak barne, etab.) aparkatzeko erabilera baimenduko da bizitegi-ko eraikuntza tipologia horietako guztietako eraikuntzetako behe solairuan.

Bestalde, sostengu duten lurzoruari karga handiak transmititzen dizkieten instalazioetako elementu teknikoak –biltegiak; igogailuen makineriak; galdara gelak; eta abar– lurrean bertan, sotoetan ezarriko dira lehentasunez, betiere kasuan-kasuan indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako irizpideen arabera halakorik egin badaiteke.

B. Hiri plangintzak –Plan Orokor hau barne– debekatua ezartzen duenean izan ezik, eraikuntzaren solairu horietan bizitegi erabilerak ezartzea baimenduko da, baldin eta emaitzako lokalek plangintza horretan zein indarrean dauden gainerako lege xedapenetan ezartzen diren altuera, argiztatze eta aireztatze, isolamendu termiko, biziegokitasun, irisgarritasun eta abarri buruzko baldintzak betetzen badituzte eta eraikinaren elementu komunitatik (ezkaratza edo eskailera) edo lursailaren barnealdetik (lursailari lotutako lur eremu edo espazio pribatuak edo antzeko egoerak) badute sarbidea, udal ordenantzetan horri buruz zehazten diren baldintzetan.

Dena den, solairu horietan bizitegi erabilerak ezartzeko baimena emateko honako bi baldintza hauetako bat bete beharko da:

* Etxebizitzako gelak argiztatzen edo aireztatzen dituen edozein baoren leiho ertza 2,20 m-ko altueran egongo da aurrean dituen espazio publikoen urbanizazio mailaren gainean.

Osagarri moduan, gutxienez bao horietakoren baten leiho ertza ezin izango da 1,20 m-tik gorako altueran egon, etxebizitza barruko zorutik neurtuta.

* Aurrean duen espazio publikoaren eta dagokion fatxadaren artean 3,00 m-ko hondo minimoa izango duen terraza edo lorategia egongo da.

Aipatutako solairuetan dauden etxebizitzak finkatzen dira, baldintza guztiak edo batzuk betetzen ez badituzte ere hiri plangintzak finkatutako eraikuntzetan kokatuta daudenak, betiere aipatutako etxebizitzak eragiten badira, beste alderdi batzuen artean.

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.

Dena den, hiri plangintzak berak zein adierazitako ordenantza ahalmena izango du:

* Solairu horretan etxebizitza erabilera debekatzeko, erabilera-nahastura sustatzeagatik, espazio publiko eta sozialak babesteagatik eta/edo sortzeagatik edota interesgarritzat jotzen diren beste arrazoi batzuegatik beste erabilera batzuetara (hirugarren sektorekoak, ekipamenduak eta abar) zuzentzea justifikatzen den hiriko eraikuntzetan, kale tarteetan edo esparruetan.

* Halakorik justifikatzen duten arrazoiak behar bezala eta zehatz-mehatz azaldu ondoren, eraikuntza edo kale tarte jakin batzuetan arestian adierazitako irizpideak, hala solairu horretarako sarbideari nola leiho ertzaren altuerari eta terrazara edo lo-

«a.20 Residencial de ensanche», y se autoriza el mismo en la planta baja de edificaciones de tipologías «a.30 Residencial de edificación abierta» y «a.40 Residencial de bajo desarrollo». La citada salvedad está asociada a la autorización de dicho uso en la planta baja de aquellas dos primeras tipologías residenciales en los supuestos mencionados en el apartado «2.1.C.a» del anterior artículo 59.

Se autoriza el uso de aparcamiento de vehículos no motorizados (bicicletas, sillas de ruedas, incluidas motorizadas, etc.) en la planta baja de las edificaciones de todas esas tipologías edificatorias residenciales.

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, siempre que resulte posible de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en cada caso.

B. Salvo en los supuestos en los que el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, lo prohíba, 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, accesibilidad, etc. establecidas tanto en dicho planeamiento como en las restantes 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 (desde terrenos o espacios privados vinculados a la misma o situaciones similares), en las condiciones que a ese respecto se determinen en las Ordenanzas municipales.

En todo caso, la autorización de la implantación de usos residenciales en esas plantas requerirá el cumplimiento de, alternativamente, alguna de estas dos condiciones:

* El alféizar de cualquier hueco que ilumine o ventile las habitaciones de la vivienda estará situado a una altura de 2,20 m. sobre el nivel de la urbanización de los espacios públicos a los que dé frente.

Complementariamente, el alféizar de, como mínimo, uno de esos huecos no podrá estar a una altura superior a 1,20 metros, medida desde el suelo del interior de la vivienda.

* Entre el espacio público al que dé frente y la correspondiente fachada, existirá una zona de terraza o jardín, con un fondo mínimo de 3,00 m.

Se consolidan las viviendas existentes en las referidas plantas que, aun no cumpliendo todas o algunas de esas condiciones, estén ubicadas en edificaciones consolidadas por el planeamiento urbanístico, siempre que esta consolidación incida, entre otros extremos, en aquellas viviendas.

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.

En todo caso, tanto el propio planeamiento urbanístico, como dicha ordenanza podrán:

* Prohibir el uso de vivienda en la citada planta en edificaciones, tramos de calle o ámbitos de la ciudad en los que se justifique su destino a otros usos (terciarios, equipamientos, etc.) por razones asociadas bien a la incentivación de la mixtura de usos en los mismos, bien a la preservación y/o generación de espacios públicos y sociales, bien a otras que se estimen de interés.

* Previa la debida y precisa exposición de las razones que lo justifiquen, excepcionar la aplicación, en edificaciones o tramos de calle concretos, de los criterios antes expuestos en lo referente tanto al acceso a la citada planta como a las relacio-

rategi pribatua antolatzeari dagozkionak, aplikatzea salbuesteko eta etxebizitza erabilera baldintza horiek guztiak edo horietako batzuk bete beharrik gabe baimentzeko.

* Emaizazko etxebizitzak eta, hala badagokio, dagozkien eranskinak babestutako etxebizitzaren berezko erregimenari lotzea aurreikusteko.

* Etxebizitza erabilera ezartzeko baldintzak jartzeko. Indarrean dagoen legerian horri buruz ezarritako xedapenen arabera egokitzat jotzen diren baldintzak bete behar dira zuzkidura publikoen eta urbanizazio kargen alorrean, nahiz posibletzat eta/edo egokitzat jotzen direnak antolatuz eta materialki gauzatu, nahiz horiei dagokien balio ekonomikoa ordainduz.

4. 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 parekatutako erabilerak ere ezarri ahal izango dira.

Halaber, baimendutako gainerako erabilerak ere ezarri ahal izango dira, kasuan-kasuan 59. artikuluan ezarritako baldintzetan.

5. Estalkipeko espazioak eta solairuak erabiltzeko baldintzak.

A. Estalkipeko espazioak, eraikuntza solairu bereizi eta loturarik gabeak ez direnak:

* Lehentasunez eraikuntzaren instalazioetako elementu teknikoak ezartzera zuzenduko dira, baita erabilera bereizgarri edo onargarrien erabilera osagarrietara ere (trastelekuak, etab.).

* Halaber, emaitzazko lokalek hala Plan Orokor honetan, berau garatzeko sustatutako plangintzan eta, hala badagokio, dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal ordenantzetan, nola gai horretan indarrean dauden gainerako lege xedapenetan ezarritako altuera, argizatze eta aireztatze, isolamendu termiko, biziegokitasun, irisgarritasun eta abarri buruzko baldintzak betetzen dituztenean, etxebizitza erabilera baimendu ahal izango da, fisikoki eta juridikoki aipatutako etxebizitzetara lotutako bizitegi espazio erantsi gisa edo azpi-azpiko solairuan kokatutako etxebizitzekin lotuta eta guztiarekin erregistro lursail bakarra osatuz.

B. Estalkipeko eraikuntza solairu bereizi eta loturarik gabea.

Etxebizitza erabilera baimentzen da, izaera bereizi eta autonomoarekin eta juridikoki modu autonomoan osatua, estalkipean dauden solairuetan eta/edo lehendik dauden eta dituzten ezaugarri formalekin finkatzen diren eraikuntzetan proiektatu direnetan –estalkipeko solairua barne hartuta– eta eraikuntza berrietan, betiere, modu osagarrian, honako alderdi hauek betetzen badira:

* Besteak beste, dokumentu honen «56.2» artikuluan ezarritako baldintzak betetzearren, solairu hori lursaillean baimendutako eraikuntza profilaren barruan sartzen da («b» solairua).

* Indarrean dauden lege xedapenetan –udal ordenantzak barne– ezarritako altuera, argizatze eta aireztatze, isolamendu termiko, biziegokitasun, irisgarritasun eta abarri buruzko baldintza guztiak betetzea.

Etxebizitzarekin parekatutako erabilerak ere ezarri ahal izango dira.

nadas con la altura mínima del alféizar y a la disposición de terraza o jardín privado, y autorizar el uso de vivienda sin que el cumplimiento de todas o algunas de esas condiciones resulte necesario.

* Prever la vinculación de las viviendas resultantes, así como, en su caso, los correspondientes anejos, al régimen propio bien de la vivienda protegida, bien de la vivienda de promoción libre.

* Condicionar la implantación del uso de vivienda al cumplimiento de los requisitos que, de conformidad con las previsiones establecidas a ese respecto en la legislación vigente, se estimen oportunos en materia de dotaciones públicas y cargas de urbanización, bien mediante la ordenación y ejecución material de las que se estimen posibles y/u oportunas, bien mediante el abono del valor económico de las mismas.

4. 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 asimilados a la vivienda.

Podrán asimismo implantarse los restantes usos autorizados en las condiciones establecidas, en cada caso, en el anterior artículo 59.

5. Condiciones de uso de los espacios y plantas ubicados bajocubierta.

A. Espacios bajocubierta carentes de la condición de planta de edificación diferenciada e independiente:

* Se destinarán de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones de la edificación, así como a usos auxiliares (trasteros, etc.) de los característicos o admisibles.

* Asimismo, cuando 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 su caso, en las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento, como en las restantes disposiciones legales vigentes en la materia, se podrá autorizar el uso de vivienda a modo de espacio residencial anejo o asociado a viviendas situadas en la planta inmediatamente inferior, vinculado física y jurídicamente a dichas viviendas, configurándose con el conjunto una única finca registral.

B. Planta de edificación bajocubierta diferenciada e independiente.

Se autoriza el uso de vivienda, con carácter diferenciado y autónomo, configurado jurídicamente de manera asimismo autónoma, en las plantas bajocubierta existentes y/o proyectadas en edificaciones preexistentes y consolidadas con sus actuales características formales, incluida la planta bajocubierta, como en nuevas edificaciones, siempre que, complementariamente:

* Por cumplir, entre otras, las condiciones establecidas en el anterior artículo «56.2» de este documento, dicha planta esté integrada como tal en el perfil edificatorio autorizado en la parcela (planta «b»).

* Se cumplan las condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, habitabilidad, accesibilidad, etc., establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas, entre otras, las correspondientes Ordenanzas municipales.

Se autoriza asimismo la implantación de usos asimilados a la vivienda.

Halaber, baimendutako gainerako erabilerak ere ezarri ahal izango dira, kasuan-kasuan 59. artikuluan ezarritako baldintzetan.

6. 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 erabilerako lursailei atxikitakoak, dagokien eraikineko biztanleentzako baratze, lorategi eta atseden eremu gisa erabili ahal izango dira, baita eraikinerako oinezkoentzako sarbideak bideratzeko ere.

Lursailari atxikitako lur eremuen azalerak eta gainerako baldintza materialek ahalbidetzen badute eta berariaz baimentzen bada, honako erabilera hauek eman ahal izango zaizkie espazio horiei: ibilgailuen sarbidea eta lur gaineko aparkalekua, lursailak ibilgailuen sarbide zuzena badu; kirol erabilera pribatuak; gas likidotuen biltegiak.

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 ezartzea izango da muga bakarra.

61. artikulua. Etxebizitzaren tamaina minimoa eta batez bestekoa.

1. Tamaina minimoa.

Hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lur eremu guztiak osatzen duten Donostiako hiri eremuaren osotasunean etxebizitzaren tamaina minimoa 35 m² erabilgarrikoa izango da.

2. Etxebizitzaren batez besteko tamaina minimoa.

Etxebizitzaren batez besteko tamaina minimoa, artikuluko honen 3. idatz zatian adierazitako baldintzen arabera finkatu eta aplikatu dena, honako irizpide hauetara egokituko da:

2.1. Irizpide orokorrak:

A. «a.10. Hirigune historikoko bizitegi lursailak»: 65 m²(s)/etx.

B. «a.2. Zabalguneko bizitegi lursailak»: 65 m²(s)/etx.

C. «a.30. Erainkuntza irekiko bizitegi lursailak»: 80 m²(s)/etx.

D. «a.4. Garapen txikiko eraikuntzako bizitegi lursailak»: 120 m²(s)/etx.

2.2. Irizpide osagarriak:

A. Ondoren adierazten diren baldintzak betetzen dituzten «a.10. Hirigune historikoko bizitegi», «a.20 Zabalguneko bizitegi» eta «a.30. Erainkuntza irekiko bizitegi» tipologiako lursailetan kokatutako eraikuntzetan dauden lokal eta espazioetan baimen daitekeen etxebizitza kopurua ere ondoren adierazten dena izango da:

a) Lehendik dauden lokalak, 45 m²(s) baino gehiagoko eta 65 m²(s) baino gutxiagoko azalera dutenak –«a.10. Hirigune historikoko bizitegia» eta «a.2. Zabalguneko bizitegia» tipologiako eraikinen kasuan–, eta 85 m²(s) azalera dutenak –«a.30 Erainkuntza irekiko bizitegia» tipologiako eraikinen kasuan–, baldin eta etxebizitza erabilera baimentzeko ezarritako baldintza guztiak betetzen dituztenak (sarbidea, altuera, bizigarritasuna, eta abar): 1 etxebizitza.

Halakotzat joko dira aipatutako baldintzak betetzeaz gain, ondorio guztietarako eta Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik juridikoki eta hirigintzaren ikuspegitik bereizita dauden eta loturarik gabeak diren lokalak, bere garaian kasuan kasu dagoen baimena edo udal lizentzia lortu eta indarrean zeuden lege

Podrán asimismo implantarse los restantes usos autorizados en las condiciones establecidas, en cada caso, en el anterior artículo 59.

6. 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 integrados en 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 superficie y restantes condiciones materiales de los terrenos adscritos a la parcela lo permitan, 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.

Artículo 61. Tamaño mínimo y promedio de vivienda.

1. Tamaño mínimo.

El tamaño mínimo de vivienda en el conjunto del área urbana de San Sebastián, conformado por la totalidad de los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable, será de 35 m² útiles.

2. Tamaño promedio mínimo de la vivienda.

El tamaño promedio mínimo de la vivienda, fijado y aplicado de conformidad con las condiciones expuestas en el siguiente apartado 3 de este mismo artículo, se adecuará a los siguientes criterios:

2.1. Criterios generales:

A. Parcelas «a.10 Residencial de casco antiguo»: 65 m²(t)/viv.

B. Parcelas «a.2 Residencial de ensanche»: 65 m²(t)/viv.

C. Parcelas «a.30 Residencial de edificación abierta»: 80 m²(t)/viv.

D. Parcelas «a.40 Residencial de edificación de bajo desarrollo»: 120 m²(t)/viv.

2.2. Criterios complementarios:

A. El número de viviendas autorizable en los locales y espacios ubicados en edificaciones residenciales situadas en parcelas de tipología «a.10 Residencial de casco antiguo», «a.2 Residencial de ensanche» y «a.30 Residencial de edificación abierta» y que reúnan las condiciones que se exponen a continuación será el que asimismo se indica:

a) Locales preexistentes que cuenten con una superficie superior a 45 m²(t) e inferior bien a 65 m²(t) –en el caso de edificaciones de tipología «a.10 Residencial de casco antiguo» y «a.2 Residencial de ensanche»– bien a 80 m²(t) en el caso de edificaciones de tipología «a.30 Residencial de edificación abierta» y que reúnan la totalidad de los requisitos establecidos para la autorización del uso de vivienda (acceso, altura, habitabilidad, etc.): 1 vivienda.

Se considerarán como tales los locales que, además de cumplir los citados requisitos, tenían, a todos los efectos y con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, la condición de locales jurídica y urbanísticamente diferenciados e independientes, configurados como tales de conformidad con los

xedapenetan -hiri plangintza barne- ezarritako irizpideen arabera finkatu direnak.

Bestalde, baldintza hori urratzen dutela ulertuko da aipatutako lokalek gaur egun duten osaerarekin -azalera barne- erlazioan dutako diziplina txosten batean xede izan diren edo diren lokalen kasuan.

b) Lehen adierazitako irizpide orokor horien arabera egindako kontuetatik eta eraikin batean edo eraikinaren parte batean onartzeko moduko etxebizitza kopuruaren aplikazio orokorretik ateratzen diren zatiak, baldin eta 45 m²(s) baino gehiago egiten badute eta etxebizitzatzat erabiltzeko bete behar diren gainerako baldintzak betetzen badituzte (hirigintza kalifikazioa, sarbidea, altuera, bizigarritasuna, etab.): 1 etxebizitza.

B. Ondoren adierazten diren baldintzak betetzen dituzten «a.400 Blokeko garapen txiki eraikuntzako bizitegia» eta «a.401 Eraikuntza atxikiko bizitegia» tipologiako lursailetan kokatutako eraikuntzetan dauden lokal eta espazioetan baimen daitekeen etxebizitza kopurua ere ondoren adierazten dena izango da:

a) 75 m²(s) baino gehiagoko eta 120 m²(s) baino gutxiagoko azalera duten lokalak, etxebizitza erabilera baimentzeko ezarritako baldintza guztiak betetzen dituztenak (sarbidea, altuera, bizigarritasuna, eta abar): 1 etxebizitza.

Halakotzat joko dira aipatutako baldintzak betetzeaz gain, ondorio guztietarako eta Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik juridikoki eta hirigintzaren ikuspegitik berezita dauden eta loturarik gabeak diren lokalak, bere garaian kasuan kasu dagoen baimena edo udal baimena lortu eta indarrean zeuden lege xedapenetan, hiri plangintza barne, ezarritako irizpideen arabera finkatu direnak.

Bestalde, baldintza hori urratzen dutela ulertuko da aipatutako lokalek gaur egun duten osaerarekin, azalera barne, erlazioan dutako diziplina txosten batean xede izan diren edo diren lokalen kasuan.

b) Lehen adierazitako irizpide orokor horien arabera egindako kontuetatik eta eraikin batean edo eraikinaren parte batean onartzeko moduko etxebizitza kopuruaren kalkulua orokorretik ateratzen diren zatiak, baldin eta 70 m²(s) baino gehiago egiten badute eta etxebizitzatzat erabiltzeko bete behar diren gainerako baldintzak betetzen badituzte (hirigintza kalifikazioa, sarbidea, altuera, bizigarritasuna, etab.): 1 etxebizitza.

c) Aurreko xedapenak eta aurreko «2.1.D» atalean «a.400 Blokeko garapen txiki eraikuntzako bizitegia» eta «a.401 Eraikuntza atxikiko bizitegia» eraikuntza tipologietarako egindakoak, ez dira aplikatzekoak honako esparru hauetan kokatzen diren tipologiako lursailetan: Hiri Antolamenduko Plan Orokor honen Hirigintza Arau Partikularrek espresuki eta arazko izaeraz lursailko gehieneko etxebizitza kopurua aurreikusten duten esparruetan -azalera kontuan hartuta-, xedapen horien emaitzako etxebizitzak gehieneko kopuru hori gainditzen ez duten kasuan izan ezik.

C. Aurreko «A» eta «B» ataletan egindako xedapenak bertan aipatutako bizitegi tipologiako lursail guztietan aplikatuko dira oro har, 1995eko Plan Orokorren esparruan aurreikusitako bizitegi garapenen xede diren hirigintza esparruetan kokatutakoak barne hartuta.

Ildo horretan, xedapen horiek guztiak aplikatzekoak izango dira 1995eko Plan Orokorren garapenean hiri lurzoru eta bizitegi lurzoru urbanizagarrietan sustatutako plangintza bereziaren eta plangintza partzialaren xede diren esparruetan, baita aipatutako Plan Orokorren finkatutako plangintza duten esparruetan ere.

critérios establecidos en las disposiciones legales, incluido el planeamiento urbanístico, vigentes en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia o autorización municipal.

Por su parte, se considerará que no cumplen esa condición, entre otros, los locales que hayan sido o sean objeto de expedientes disciplinarios relacionados, entre otros extremos, con la configuración de dichos locales con sus actuales características, incluida su superficie.

b) Fracciones resultantes del cálculo y de la aplicación general del número de viviendas autorizable en una edificación o parte de la misma de conformidad con los criterios generales antes expuestos, que cuenten con una superficie superior a 45 m²(t), y que cumplan las restantes condiciones para la autorización del uso de vivienda (calificación urbanística, acceso, altura, habitabilidad, etc.): 1 vivienda.

B. El número de viviendas autorizable en los locales y espacios ubicados en edificaciones residenciales que respondan a la tipología edificatoria «a.400 Residencial de edificación de bajo desarrollo en bloque» y «a.401 Residencial de edificación adosada» que reúnan las condiciones que se exponen a continuación será el que asimismo se indica:

a) Locales preexistentes que cuenten con una superficie superior a 70 m²(t) e inferior a 120 m²(t), y que reúnan la totalidad de los requisitos establecidos e inferior a para la autorización del uso de vivienda (acceso, altura, habitabilidad, etc.): 1 vivienda.

Se considerarán como tales los locales que, además de cumplir los citados requisitos, tenían, a todos los efectos y con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, la condición de locales jurídica y urbanísticamente diferenciados e independientes, configurados como tales de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales, incluido el planeamiento urbanístico, vigentes en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia o autorización municipal.

Por su parte, se considerará que no cumplen esa condición, entre otros, los locales que hayan sido o sean objeto de expedientes disciplinarios relacionados, entre otros extremos, con la configuración de dichos locales con sus actuales características, incluida su superficie.

b) Fracciones resultantes del cálculo general del número de viviendas autorizable en una edificación o parte de la misma de conformidad con los criterios generales antes expuestos, que cuenten con una superficie superior a 70 m²(t), y que cumplan las restantes condiciones para la autorización del uso de vivienda (calificación urbanística, acceso, altura, habitabilidad, etc.): 1 vivienda.

c) Las previsiones anteriores, así como la expuesta en el anterior apartado «2.1.D» para la tipología edificatoria «a.400 Residencial de edificación de bajo desarrollo en bloque» y «a.401 Residencial de edificación adosada» no serán de aplicación en las parcelas de esa tipología ubicadas en ámbitos en los que en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de este Plan General de Ordenación Urbana se prevea expresamente y con carácter normativo un número máximo de viviendas por parcela, en atención a su superficie, salvo que las viviendas resultantes de aquellas previsiones no superen dicho máximo.

C. Las previsiones expuestas en los anteriores apartados «A» y «B» serán de aplicación general en el conjunto de las parcelas de las tipologías residenciales mencionadas en los mismos, incluidas las ubicadas en los ámbitos urbanísticos objeto de los desarrollos residenciales previstos en el marco del Plan General de 1995.

En consonancia con ello, esas previsiones serán de aplicación, entre otros, tanto en los ámbitos objeto del planeamiento especial y parcial promovido y aprobado en suelos urbanos y urbanizables residenciales en desarrollo del citado Plan General de 1995, como en aquellos otros en los que aquel planeamiento fue consolidado por éste.

Aurreikuspen horiek guztiak zuzenean aplikatuko dira aipatutako kasuetan, plangintza berezi eta partzialaren aldaketa formala egiteko beharrik gabe.

D. Oro har, etxebizitzaren batez besteko tamainaren baldintza arauemaileak ez dira aplikatuko jada bertan kokatuta dauden eraikuntzetako etxebizitzetan legezko biztanleei beste etxebizitza bat emateko eta/edo lekuz aldatzeko helburuarekin erabiltzen diren eraikuntza berrietan eta/edo horien zatiren batean, baldin eta plangintzarekin bat ez datozelako eraikuntza horiek eraitsi behar badira.

Kasu horietan, beste etxebizitza bat emateko erabiliko diren etxebizitza berrien azalera aldeztu aurretik dauden eta kasu bakoitzean eraitsi behar diren etxebizitzaren parekoa izango da. Kasu horietan aplikatzekoak dira etxebizitzaren batez besteko tamaina minimoa arautzeko baldintzak.

E. «a.401. Eraikuntza atxikiko bizitegia» tipologiako lursail-etako eraikuntza modulu bakoitzean etxebizitza kopuru maximoa: 1 etx.

F. Plan Orokor honetan eta/edo berau garatzeko sustatutako plangintza xehatuen ezarritako salbuespenekin, arestian adierazitako irizpideetara egokitzen ez diren lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan dauden etxebizitzak baliozko-tu egingo dira, baldin eta eraiki zirenean indarrean zegoen lege-riaren arabera gaitu baziren edo geroago legeztatu baziren.

Baliozkotze edo finkatze hori ez da hedatuko Plan Orokor honetan bertan ezarritako azalera minimoa baino azalera txikiagoa duten eraikuntza horietako etxebizitzetara. Hala, eraikuntza horiek ordeztu eta/edo osoan birgaitzen badira, neurri egokiak hartu behar dira etxebizitzaren azalera minimo hori kasu guztietan betetzeko.

Eraikuntza horietan baimendutako profiletik kanpo dauden solairuetan kokatutako etxebizitzetara ere ez da hedatuko, eraikuntza horiek eta/edo horien zati osoak ordeztzeko kasuetarako. Solairu horietan dauden etxebizitzak ez dira kontuan hartuko lehenengo ordezkaturako duen eraikuntza berri baimendu eta/edo gaitu beharreko etxebizitza kopuru maximoa finkatzeko.

G. Katalogatutako eta babestu beharreko hirigintza ondarean integratuta dauden eraikuntzen eta/edo horien zatien kasuan, kasu bakoitzean gaitu beharreko etxebizitza kopurua horiek benetan eta eraginkortasunez babestuko direla ziurtatu behar da.

Hala, aurreko «A» idatz zatian adierazitako irizpide orokorrak aplikatu ahal izateko, babestu beharreko eraikuntzak eta/edo horien zatiak benetan eta eraginkortasunez babestetik ondorioztatzen dena aintzat hartu behar da, hiriko hirigintza ondarean tratatzeko eta babesteko irizpideak zehazteko sustatu behar da den plan berezian horri buruz ezarritako irizpideekin bat etorri.

H. «a.40 Garapen txikiko bizitegi» tipologiako lursail-etan lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik zegoen etxebizitza kopurua areagotzeko, emaitzazko etxebizitza berri bakoitzagatik 1,5 aparkaleku plazako gutxienezko zuzkidura gaitu behar da eraikuntzaren eta/edo lursaila pribatuaren barruan.

I. Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik zeuden eta finkatu ziren eraikuntzetan etxebizitza kopuru altuagoa baimentzeko eta gaitzeko, indarrean dagoen hirigintza legerian eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik finkatu gabe dauden hiri lurzoruetarako ezarritakoa beteko da, betiere aipatutako etxebizitzetara lotutako lur eremuak horrela sailkatzeko eta kategorizatzen baldintzak betetzen badituzte.

Dichas previsiones serán de aplicación directa en esos supuestos, sin que para ello resulte necesaria la modificación formal del mencionado planeamiento especial y parcial.

D. Con carácter general, las condiciones reguladoras del tamaño promedio de la vivienda no serán de aplicación en las nuevas edificaciones y/o partes de las mismas destinadas a dar respuesta a objetivos de realojo y/o traslado de residentes en viviendas emplazadas en edificaciones preexistentes que, por ser disconformes con el planeamiento, deban ser derribadas.

En esos casos, la superficie de las nuevas viviendas destinadas a realojo será o podrá ser equivalente a la de las viviendas preexistentes y a derribar en cada supuesto. Serán de aplicación, eso sí, las condiciones reguladoras del tamaño mínimo de la vivienda.

E. El número máximo de viviendas en cada módulo de edificación integrado en la tipología edificatoria «a.401 Residencial de edificación adosada» será de una (1) vivienda.

F. Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades establecidas, en su caso, tanto en este Plan General como en el planeamiento pormenorizado consolidado por el mismo y/o promovido en su desarrollo, se consolidan las viviendas existentes en las edificaciones preexistentes y consolidadas que no se adecuen a los criterios anteriores, siempre que aquéllas y éstas hubiesen sido habilitadas de conformidad con la legalidad vigente en el momento de su construcción, o hubiesen sido legalizadas con posterioridad.

Esa consolidación no se extiende a las viviendas existentes en dichas edificaciones que cuenten con una superficie inferior a la mínima establecida en este mismo Plan General. Así, en caso de sustitución y/o rehabilitación integral de esas edificaciones, deberán adoptarse las medidas adecuadas para el cumplimiento de la indicada superficie mínima de vivienda en todos los casos.

Tampoco se extiende a las viviendas existentes en las plantas de esas edificaciones ubicadas fuera del perfil autorizado para las mismas, para el supuesto de sustitución de dichas edificaciones y/o de partes íntegras de éstas. Las viviendas existentes en esas plantas no serán consideradas a los efectos de la determinación del número de viviendas máximo a autorizar y/o habilitar en la nueva edificación sustitutoria.

G. Tratándose de edificaciones y/o partes de las mismas integradas en el patrimonio urbanístico catalogado y a preservar, la determinación del número de viviendas a habilitar en cada caso se entenderá supeditada a la real y efectiva preservación de aquéllas.

Así, la aplicación de los criterios generales expuestos en el anterior apartado «A» se entenderá supeditada a lo que en cada caso resulte de la real y efectiva preservación de las edificaciones y/o partes de las mismas a proteger, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el plan especial a promover con el fin de determinar los criterios de tratamiento y preservación del patrimonio urbanístico de la ciudad.

H. El incremento, en su caso, del número de viviendas existente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General en edificaciones preexistentes y consolidadas ubicadas en parcelas de tipología «a.40 Residencial de bajo desarrollo» se condiciona a la habilitación de una dotación mínima de aparcamientos de 1,5 plazas por cada nueva vivienda resultante, en el interior de la edificación y/o parcela privada.

I. La autorización y habilitación de un número de viviendas superior al existente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General en edificaciones preexistentes y consolidadas se entenderá condicionada al cumplimiento de las obligaciones dotacionales establecidas en la legislación urbanística vigente para los suelos urbanos no consolidados por incremento de edificabilidad ponderada, siempre que se considere que los terrenos vinculados a las referidas viviendas reúnen los requisitos para su clasificación y categorización de la indicada manera.

Ildo horretan, gaur egun dagoena baino etxebizitza kopuru handiagoa gaitzeko baldintza gisa ezarri ahal izango da eraginpeko ingurunea beharrezko azpiegituz eta hiri zerbitzuez hornitzeko egin behar diren obrak ordaintzea eta, hala badagokio, gauzatzea, betiere nahiz antolamendu xehatu espezifikoaren, nahiz horren gauzatzearen, nahiz dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren ordenantzen testuinguruan ezarritako terminoetan.

3. Etxebizitzaren batez besteko tamaina minimoa arautze eta aplikatzeko baldintzak.

A. Oro har, etxebizitzaren batez besteko tamaina arautze baldintzak, mota guztietako eraikuntzako esku hartzeetan, lizentziapeko esparru osoan aplikatuko dira, dela esparru hori eraikin baten zati bat, dela eraikin osoa edo eraikin multzo bat.

Batez besteko tamaina hori arautzeko eta aplikatzeko esparrua, kasuan-kasuan, dagokion udal lizentziaren xede den eta/edo eraginpean hartzen duen esparruarekin bat etorriko da.

B. Esparru baten osotasunean globalki betetzea baimenduko da (eremua, sektorea, eta abar), bertan antolatutako eraikuntza eta/edo lursail guztiak osotara kontuan hartuta.

Dena den, tratamendu global hori bideragarria izan dadin, dokumentu edo proiektu batean (plangintzako, berdinbanatze-koa, eraikuntzako, etab.) planteatu beharko da. Dokumentu edo proiektu horrek beharrezko ahalmena izan beharko du, alde batetik dagokion proposamen globala planteatzeko eta, bestetik, proposamen hori eta berari lotutako zuzenbide eta eraikuntzako eraginak Jabetza Erregistroan behar besteko bermeekin inskribatu ahal izateko beharrezkoak diren mekanismoak zehazteko.

C. Etxebizitzen batez besteko tamainaren betetzea lursail berezien arabera edo eraikuntza tipologia bereizien arabera kalkulatu da, eta ez da bataren zein bestearen batuketa globala egingo.

Aipatutako batez besteko tamaina globala bete ahal izango da; lursail eta eraikuntzako tipologia desberdinak batera barne hartzeko aukera emango da, betiere Plan Orokor honen garapenean formulatutako plangintza xehatuaren testuinguruan kome-ni dela eta egokia dela justifikatzen bada.

D. Aipatutako etxebizitzaren batez besteko tamaina minimoa zenbatzeko honako irizpide hauek jarraituko dira, beste batzuen artean:

a) Ondorio guztietarako, aurreko «2.2.A.a» idatz zatian aipatzen den 45 m²(s)-ko azalera minimoa bat dator artikuluan honen 1. idatz zatian ezarritako etxebizitzaren tamaina minimoarekin lotutako izaera pribatiboa duen guztizko azalera eraikiarekin. Ildo horretan, etxebizitzaren azalera eraiki pribatua ez da 45 m²(s) baino gutxiago izango.

b) Aurreko «2.2.A.a» eta «2.2.B.a» idatz zatietan aipatutako 45 m²(s) eta 70 m²(s)-ko azalera minimoak zenbatzearen ondorioetarako, kasuan kasu dagokion etxebizitza edo lokalera zuzenean lotuta dagoen azalera eraikia, edo pribatiboa, bakarrak hartuko da kontuan, eta ez, ordea, eraikuntzaren elementu komunetara lotutakoa.

c) Horrez gain, aurreko irizpideak betetzen direla justifikatu eta bermatu eta gero, etxebizitzaren batez besteko tamainarekin lotutako sabai azaleraren batura -m²(s)- jarraian adierazitako jarraibideen arabera egingo da:

* Oro har, sabai azaleratzat joko da, nagusiki etxebizitza erabilera duten solairuetan eraikitako azalera, bertan kokatutako sarbide espazio komunak barne hartuta (eskailerak, igogailuak, eskailera buruak eta korridoreak, eta antzekoak), baina ez dira kontuan hartuko erabilera osagarrietarako espazioak (tras-

En consonancia con ello, la autorización en esos casos de un número mayor de viviendas al preexistente podrá condicionarse al abono y, en su caso, ejecución de las obras necesarias para dotar al entorno afectado de las necesarias infraestructuras y servicios urbanos, en los términos establecidos bien en el contexto de la específica ordenación pormenorizada, bien de su ejecución, bien de las Ordenanzas a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento.

3. Condiciones de regulación y aplicación del tamaño promedio mínimo de la vivienda.

A. Con carácter general, las condiciones de regulación del tamaño promedio de vivienda se aplicarán en las intervenciones de edificación de todo tipo, en la globalidad del ámbito objeto de licencia, sea éste parte de un edificio, la totalidad del mismo o un conjunto de ellos.

El ámbito de regulación y aplicación de dicho tamaño promedio se corresponderá, en cada caso, con el ámbito objeto y/o afectado por la correspondiente solicitud de licencia municipal.

B. Se autoriza su cumplimiento global en el conjunto de un ámbito (área, sector...), mediante la consideración conjunta, a ese respecto, de la totalidad de las edificaciones y/o parcelas ordenadas en el mismo.

En todo caso, la viabilidad de dicho tratamiento global se entenderá supeditada a que el mismo sea planteado en un documento o proyecto (de planeamiento, de equidistribución, de edificación, etc.) que cuente con la capacidad necesaria para, por un lado, plantear la correspondiente propuesta global, y, por otro, determinar los mecanismos necesarios para, con las debidas garantías, proceder a la posterior inscripción de la misma y de sus afecciones jurídico-urbanísticas en el Registro de la Propiedad.

C. El cumplimiento del referido tamaño promedio de vivienda se efectuará de forma diferenciada por parcelas o tipologías edificatorias asimismo diferenciadas, sin que pueda procederse al cómputo global de unas y otras a ese respecto.

Será posible el cumplimiento global del citado tamaño promedio, incluso mediante la consideración conjunta de tipologías de parcela y edificatorias diversas, previa justificación de su conveniencia e idoneidad en el contexto del planeamiento pormenorizado formulado en desarrollo de este Plan General.

D. El cómputo de la superficie de techo vinculada al referido tamaño promedio mínimo de vivienda se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

a) Se considerará, a todos los efectos, que la superficie mínima de 45 m²(t), a la que se hace referencia en el anterior apartado «2.2.A.a», se corresponde con la superficie construida total, de carácter privativo, asociada al tamaño mínimo de vivienda establecido, a su vez, en el anterior apartado 1 de este artículo. En consonancia con ello, la superficie construida privativa de la vivienda no podrá ser inferior a los citados 45m²(t).

b) A los efectos del computo de las superficies mínimas de 45 m²(t) y 70 m²(t), a las que se hace referencia en los anteriores apartados «2.2.A.a» y «2.2.B.a», será considerada y computada, exclusivamente, la superficie construida directamente vinculada a la correspondiente vivienda o local, o privativa de la misma, y no así la asociada a los elementos comunes de la edificación.

c) Complementariamente, una vez justificado y garantizado el cumplimiento de los criterios anteriores, el computo de la superficie de techo -m²(t)- asociada al tamaño promedio de vivienda se adecuará a las pautas que se exponen a continuación:

* Con carácter general, se considerará como tal superficie de techo, la superficie construida de las plantas destinadas de forma predominante a uso de vivienda, incluyendo los espacios comunes de acceso ubicados en las mismas (escaleras, ascensores, descansillos y pasillos, y otros similares), pero no así los

telekuak, instalazio gelak eta antzekoak), ez eta eraikuntzako bizitegikoez bestelako solairuetan kokatutakoak ere (etxebizitza erabilera ez duten behe solairuko atariak, eta abar).

* Oro har ere, eta aurrerago aipatzen diren salbuespenen kalterik gabe, eraikuntza batean, aipatutako sarbide komunekin lotutako azalera eraikia, aipatutako ondorioetarako zenbatu beharrekoa, berdina da eraikuntzaren solairu guztietan.

Irizpide hori aplikatzekoa izango da eraikuntzaren ataria kotzaten den eraikuntza solairuan ere bai, betiere etxebizitza erabilera ematen bazaio.

Horrekin bat eginez, aipatutako espazio komunetara lotutako sabai azalera bat dator eraikuntzaren bizitegiko goi solairu estandarrean edo generikoan xede horrekin bideratutakoarekin. Bestalde, ez da sabai azaleratzat joko, aipatutako atariekin lotutako espazio berezi edo berezkoei dagokiena, aipatutako solairu generikotik adierazitako espazio komunekin bat ez datozen neurrian.

Irizpide horien betetzea bermatzeko, aipatutako espazio komunetara lotutako azalera eraikia zenbatzea eta kontuan hartzea eskatzen duen edozein proiektutan edo proposamenetan justifikatuko da betetzea, kasuan kasu eragindako eraikuntzaren testuinguru generikoan.

Bestalde, salbuespen horiek eraikuntzen kasu berezietan daude lotuta, alegia, eraikuntzen ezaugarriak kontuan hartuta, aurreko irizpideen desberdinak aplikatzeko beharra justifikatzen denean aplikatzen dira salbuespenak. Kasu horietan, dagozkien proiektu edo proposamenak justifikatzeko testuinguruan berezitasun horiek adierazi eta justifikatu ondoren, udalak egokitzat jotzen duena beteko da, udaleko zerbitzu teknikoek egoera baloratu eta gero.

E. Bizitegi lursailetan dauden eraikuntzetan, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta ondoren osorik hiri plangintzak baimendutako beste erabilera batzuetarako erabiltzen diren, etxebizitza erabileraren baimentzea honako irizpide hauen arabera egingo da:

a) Hala badagokio, etxebizitza erabilera baimentzeko eraikuntza osoa modu bateratuan tratatu eta aintzat hartu beharko da.

b) Aurreko puntuan esandakoarekin bat eginez, xede horretarako eraikuntza osoa barne hartzen duen proiektu bakar bat landuko da, eta dagokion udal lizentzia lortu beharko du.

c) Kasu horietan baimendu beharreko etxebizitza kopuru maximoa dagokion etxebizitzaren batez besteko tamaina emaitzako bizitegiko sabai azalera osoaren gainean aplikatzearen emaitzazkoa izango da, aurretik dauden lokal edo espazio juridikoki berezi eta loturarik gabeen kopurua inondik ere kontuan hartu gabe.

Dagozkien ondorioetarako, irizpide horiek jarraitu beharko dituzte Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik bizitegi erabilera bestelako erabileretara bideratutako eraikuntzak (hotelak, banku erakundeak, erakunde publiko eta pribatuen administrazio egoitzak eta abar), sarbide eta komunikazio gune komuna duten etxebizitza kolektiboen tipologiarekin parekagarriak direnak izan ezik (solairuen araberrako bulego independenteak); kasu horretan, hurrengo paragrafoan ezarritako irizpideak bete ahal izango dituzte.

F. Bizitegi lursailetan eta hiri plangintzak beste erabilera batzuk baimendutako lursailetan kokatutako eraikuntzen solairu edo zati jakin batzuetan etxebizitza erabilera baimentzeko, honako irizpide hauek beteko dira:

espacios destinados a usos auxiliares (trasteros, cuartos de instalaciones, y otros similares), y tampoco los situados en otras plantas no residenciales de la edificación (portales en plantas bajas no destinadas a vivienda, etc.).

* También con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades que se mencionan más adelante, se considerará que, dentro de una misma edificación, la superficie construida asociada a los citados espacios comunes de acceso, computables a los indicados efectos, es igual en todas las plantas de la misma.

Ese criterio será incluso de aplicación en la planta de la edificación en la que se ubique el portal de la misma, siempre que se destine, asimismo, a uso de vivienda.

En consonancia con ello, se considerará que la superficie de techo asociada a los referidos espacios comunes se corresponde con la destinada a ese fin en la planta alta residencial estándar o genérica de la edificación. Por su parte, no será considerada como tal superficie de techo, la asociada a los espacios singulares o propios vinculados a los citados portales, en la medida en que no se correspondan con los indicados espacios comunes de la referida planta alta genérica.

Con el fin de garantizar el cumplimiento de esos criterios, todo proyecto o propuesta que, por cualquier circunstancia, conlleve el cómputo y la consideración de la superficie construida vinculada a los referidos espacios comunes deberá justificar su dicho cumplimiento en el contexto genérico de la edificación afectada en cada caso.

Por su parte, las citadas salvedades están asociadas a los supuestos singulares de las edificaciones que, en atención a sus propias especificidades, pudieran justificar la aplicación de unos criterios diversos a los anteriores. Previa exposición y justificación de esas singularidades en el contexto de los correspondientes proyectos o propuestas, en esos supuestos se estará a lo que, previa valoración de los servicios técnicos municipales, estime adecuado el Ayuntamiento.

E. La autorización del uso de vivienda en edificaciones ubicadas en parcelas residenciales y destinadas tanto con anterioridad como con posterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, en su integridad, a otro uso autorizado por el planeamiento urbanístico se adecuará a los criterios siguientes:

a) El conjunto de la edificación deberá ser objeto de tratamiento y consideración unitarios a los efectos de la autorización, en su caso, del referido uso de vivienda.

b) En consonancia con lo anterior, el conjunto de la edificación deberá ser objeto, con el indicado fin, de un único proyecto referido a la totalidad de la misma, que deberá ser objeto de la correspondiente licencia municipal.

c) El número de máximo de viviendas a autorizar en esos casos será el resultante de la aplicación del correspondiente tamaño promedio de vivienda sobre la totalidad de la superficie de techo residencial resultante, sin consideración alguna a ese respecto del número de locales o espacios jurídicamente diferenciados e independientes existentes con anterioridad.

A los correspondientes efectos se considerarán sujetos a esos criterios las edificaciones destinadas en su integridad a usos no residenciales (hoteles, entidades bancarias, sedes administrativas de organismos públicos y privados, etc) a excepción de aquellas de tipología asimilable a la de viviendas colectivas con acceso y núcleo de comunicaciones común (oficinas independientes por plantas), en cuyo caso podrán someterse a los criterios establecidos en el apartado siguiente.

F. La autorización del uso de vivienda en determinadas plantas o partes de edificaciones ubicadas en parcelas residenciales y destinadas con anterioridad a otro uso autorizado por el planeamiento urbanístico se ajustará a los criterios siguientes:

a) Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik erabilera baimendu horietara bideratutako eraikuntzako solairuak eta/edo zatiak direnez, uneko indarreko hiri plangintzak ezartzen dituen irizpideekin bat eginez, eta kasuan kasu beharrezko udal baimena lortu eta gero, etxebizitza erabilera baimentzeko kontuan hartuko dira artikuluko honetan izaera orokorrekin ezarritako irizpideak. Adierazitakoarekin bat eginez, etxebizitza erabilera baimenduko da eraikuntzako solairu edo zati horietan dauden lokalatan, aipatutako irizpideak betetzen diren neurrian.

b) Bestalde, Plan Orokor hau indarrean sartu ondoren baimendutako erabilera horietara bideratutako eraikuntzen solairuak eta/edo zatiak direnean, etxebizitza erabileraren baimentzeak honako jarraibide hauek beteko ditu, beste batzuen artean:

* Erabilera etxebizitzara aldatzearen ondorioetarako, aipatu bezala, proiektuaren xede diren eraikin horien oinek eta/edo zatiek eraturiko multzoak osatuko du, kasu bakoitzean, erreferentzia esparrua.

* Multzo bakoitzaren kasuan baimendu beharreko etxebizitza kopuru maximoa dagokion etxebizitzaren batez besteko tamaina emaitzazko bizitegiko sabai azalera osoaren gainean aplikatzearen emaitzazkoa izango da, aurretik dauden lokal edo espazio juridikoki bereizi eta loturarik gabeen kopurua inondik ere kontuan hartu gabe.

G. Artikulu honetan ezarritako etxebizitzaren batez besteko tamainaren xedapen arauemaileak aplikatzearen ondorioz adierazitako tamaina gainditzen duten etxebizitzak banaezinak izango dira. Jabetza Erregistroan erregistratuko da aipatutako etxebizitzak banatzeko ezintasuna, Plan Orokor honen garapenean ildo horretan sustatzen diren Ordenantzatan adierazitako irizpideen arabera.

4. Beste gai batzuk.

A. Oro har, aurreko ataletan egindako xedapen orokorren emaitzazko etxebizitza kopurutik gorako kopuru bat finkatzen eta/edo baimentzen bada, lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan eta horien solairu edo zatietan kokatuko dira, eta dagokion estaldura juridiko eta hirigintza alorrekoarekin eraikiko eta/edo gaituko da (udal baimena, eta abar), eta dagokion legeztapena lortu beharko du.

Baldintza horiek guztiak betetzen badira, etxebizitzak finkatuzat eta baimenduzat joko dira, baita eraikuntza eraitsi eta ordeztearen esparruan ere.

Testuinguru horretan, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «224.4» artikuluan arautzen den egoeran dauden eraikuntzak edo horien zatiak, baita horietan kokatutako etxebizitzak ere, eta antzeko egoeretan daudenak, ez dira legeztatuzat edo finkatuzat jotzen, baizik eta antolatuzat kanpoko erregimenaren mendekotzat jotzen dira, plangintzak horien finkatzea berariaz adierazten duen kasuetan izan ezik.

B. Artikulu honetan ezarritakoaren ondorioetarako, lokal, etxebizitza edo jarduera batek dagokion baimena edo udal lizentzia duela ulertuko da, baldin eta udalaren hirigintza izaerako administrazio txosten baten obra, jarduera, lokalaren bereizketa, eta abarrekin erlazionatuta-xede izan eta zuzenean edo zeharka aipatutako baimena ematen eta/edo aitortzen bada.

C. Artikulu honetan egiten diren xedapenak osatu eta/edo berregokitu ahal izango dira Plan Orokor honen garapenean sustatutako diren udal ordenantzekin, behar bezala justifikatuta egokituzat jotzen den moduan eta irismenarekin.

a) Tratándose de plantas y/o partes de edificaciones destinadas a esos otros usos autorizados con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente en su momento y previa obtención de la correspondiente autorización municipal, se autorizará el uso de vivienda en los locales existentes en esas plantas o partes de la edificación, en la medida en que se cumplan los criterios establecidos con carácter general en este artículo.

b) Por su parte, tratándose de plantas y/o partes de edificaciones destinadas a esos otros usos autorizados con posterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, la autorización del uso de vivienda se adecuará, entre otras, a las siguientes pautas:

* El ámbito de referencia a los efectos de proceder al citado cambio de uso a vivienda se entenderá conformado, en cada caso, por el conjunto constituido por las plantas y/o partes de esas edificaciones que sean objeto de proyecto.

* El número de máximo de viviendas a autorizar en cada uno de esos conjuntos será el resultante de la aplicación del correspondiente tamaño promedio de vivienda sobre la totalidad de la superficie de techo residencial resultante, sin consideración alguna a ese respecto del número de locales o espacios jurídicamente diferenciados e independientes existentes con anterioridad.

G. La o las viviendas que, como resultado de la aplicación de las previsiones reguladoras del tamaño promedio de vivienda establecidas en este artículo, cuenten con un tamaño superior al del indicado promedio serán indivisibles. La inviabilidad de la división de las citadas viviendas será inscrita en el Registro de la Propiedad, de conformidad con los criterios que a este respecto se determinen en las Ordenanzas a promover en desarrollo de este Plan General.

4. Otras cuestiones.

A. Con carácter general, la consolidación y/o autorización de un número de viviendas superior al resultante de las previsiones generales expuestas en los apartados anteriores ha de entenderse condicionada a su emplazamiento en edificaciones y en plantas o partes de las mismas preexistentes y consolidadas, así como a su construcción y/o habilitación, en su momento, con la debida cobertura jurídico-urbanística (licencia municipal, etc.), o a su legalización posterior.

Siempre que se cumplan esas condiciones, esas viviendas han de entenderse consolidadas y autorizadas, incluso en el marco del derribo y sustitución de la edificación.

En ese contexto, las edificaciones o partes de las mismas, así como las viviendas emplazadas en ellas, que se encuentren en la situación regulada, entre otros, en el artículo «224.4» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, así como en cualesquiera otras similares, no se entenderán ni legalizadas ni consolidadas, sino sujetas al régimen de fuera de ordenación, salvo que de forma expresa el planeamiento prevea su consolidación.

B. A los efectos establecidos en este artículo, se considerará que un local, vivienda o actividad cuenta con la correspondiente licencia o autorización municipal, siempre que haya sido objeto de cualquier expediente administrativo municipal de carácter urbanístico (relacionado con obras, actividades, segregación del local...) del que directa o indirectamente pueda derivarse la concesión y/o el reconocimiento de dicha licencia o autorización.

C. Las previsiones establecidas en este artículo serán complementadas y/o reajustadas por las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General, en los términos y con el alcance que, justificadamente, se consideren adecuados.

HIRUGARREN ATALA. Bizitegi erabileraz bestelakoetarako Eraikuntzak erabiltzeko baldintzak («b», «e.40», «g» eta «h» lursailak)

62. artikulua. Erabiltzeko baldintza orokorrak.

1. Baldintza orokorrak.

Alde batetik, titulu honetan, bestetik, dagozkien arau partikularretan, eta, azkenik, eta formulatzen bada bederen, Plan Orokor hau garatzeko sustatutako plangintza xehatuan ezarritako erabiltzeko baldintzak bete beharko dira kasu bakoitzean.

Udalaren hirigintza ordenantzetan horri buruz ezartzen diren zehaztapenak ere aplikatzekoak izango dira.

2. Sestrapeko espazioen erabilera.

«A.10. Hirigune historikoko bizitegiko, «A.20. Zabalguneko bizitegiko» eta «A.30. Erainkuntza irekiko bizitegiko» zona globaletan kokatutako mota honetako lursailak izan ezik, zeinetan aplikatuko baitira, dagozkien arau partikularrean edo plangintza xehatuan izendatuki kontraktorik zehaztu ezean, zona horietako bizitegi lursail bereizgarrietarako ezarritako baldintza orokorrak, aipatutakoez bestelako tipologiako zona globaletan antolatutako bizitegikoez bestelako lursailletako sestrapeko espazioak, hurrenez hurrengo lursailari esleitutako erabilera nagusiaren erabilera osagarrietara besterik ez dira zuzenduko.

Salbuespen moduan, komeni dela eta egokia dela justifikatu eta gero, solairu horietan kasu bakoitzean eragindako eraikuntzaren sestra gaineko solairuetan garatzen diren erabilerekin lotuta dauden eta/edo osagarriak diren erabilera nagusiak baimendu ahal izango dira.

Testuinguru horretan, aipatutako zona globaletan barne hartutako bizitegikoez bestelako lursailletan aplikatzekoak izango dira arestian aipatutako 59. artikulua sestrapean zein sestra gainean kokatutako aparkaleku erabilera duten eraikuntza solairu, lokal eta espazioetarako sarbideen esparruan ezartzen dituen irizpideak.

3. Zama lanak egiteko edo ibilgailuak hartzeko espazioak.

Zamalanetarako eremu bat egokituko da ekonomia jardueretarako eraikuntzetan (industria jarduerak edo hirugarren sektoreko jarduerak dituztenetan) eta beharrezkoa duten guztietan. Jarraian adierazten denaren kalterik gabe, eremu hori gaitzeko eta ezartzeko (eraikuntzaren barruan zein lursailleko espazio eraikigabeetan sestra gainean, eta abar), baita dagozkion tamaina zehazteko ere, indarrean dauden udal ordenantzetan xedatutakoari jarraituko zaio.

Eremu horretara biltegi, industria edo dagozkion jarduerarako lokal guztietatik iritsi 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.

Jarduera horretarako azalera 1.000 m²(s)-tik gorakoa bada, zamalanetarako eremuaren edukiera minimoa bi kamioi plaza izango da orokorrean, kasu zehatzetan behar bezala justifikatutako arrazoen ondorioz ratio txikiagoa edo, hala badagokio, handiagoa ezartzea bidezkoa denean izan ezik. Horri dagokionez, are plaza horien tamaina zehazteari dagozkionez ere, Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharreko udal ordenantzetan ezarritakoari jarraituko zaio.

Jarduera goiko solairu batean garatzen bada, eta bertara sartzeko baldintza egokiak dituen arrapalarik ez badu, behe solairuan, edo honen lursailaren sestra gaineko espazio eraikigabeetan, antolatu beharko da hura, baita maila berean zamalanetarako atondoa ezarri ere. Hori ere lehenengo solairuarekin karga-jasogailu bidez lotuko da.

SECCIÓN TERCERA. Condiciones de uso de las edificaciones destinadas a usos no residenciales. (Parcelas «b», «e.40», «g» y «h»)

Artículo 62. Condiciones generales de uso.

1. Condiciones generales.

Se deberán cumplir en cada caso las condiciones de uso establecidas en, por un lado, este Título, por otro, las correspondientes Normas Particulares, y, por último y en caso de que se formule, en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan.

Serán también de aplicación las determinaciones que a ese respecto se establezcan en las Ordenanzas urbanísticas municipales.

2. Uso de los espacios bajo rasante.

Con excepción de las parcelas de este tipo situadas en zonas globales «A.10 Residencial de casco antiguo», «A.20 Residencial de ensanche», «A.30 Residencial de edificación abierta» y «A.40 Residencial de bajo desarrollo», en las que se aplicarán, salvo determinación expresa en sentido contrario en las Normas Particulares de este Plan General o el planeamiento pormenorizado correspondientes, las condiciones generales establecidas para las parcelas residenciales características de las mismas, los espacios bajo rasante de las parcelas no residenciales ordenadas en zonas globales de tipología diversa a las citadas, se destinarán con carácter general a usos auxiliares del uso principal asignado a la respectiva parcela.

Excepcionalmente, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, se podrán autorizar en dichas plantas usos principales vinculados y/o complementarios de los desarrollados en las plantas sobre rasante de la edificación afectada en cada caso.

En ese contexto, en las parcelas no residenciales incluidas en las citadas zonas globales serán de aplicación, entre otros, los criterios establecidos en el anterior artículo 59 en materia de acceso a las plantas de edificación, locales y espacios destinados a uso de aparcamiento, tanto estén ubicadas sobre como bajo rasante.

3. Espacios de carga y descarga o recepción de vehículos.

Las edificaciones destinadas a actividades económicas (tanto de carácter industrial como terciario), así como las restantes que lo requieran, deberán disponer de una zona de carga y descarga de mercancías. Sin perjuicio de lo que se indica a continuación, su habilitación e implantación (bien en el interior de la edificación, bien en espacios de la parcela no edificados sobre rasante, etc.) así como su dimensionamiento, se adecuará a los criterios establecidos en las Ordenanzas municipales vigentes.

Dicha zona deberá ser accesible desde todos los locales destinados a almacén, industria o a la actividad correspondiente, y ha de tener, como mínimo, capacidad suficiente para una plaza de camión, y un acceso que permita la entrada y salida de vehículos.

Si la superficie destinada a la citada actividad excede de 1.000 m²(t), 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 un estándar inferior o, en su caso, superior. Se estará a ese respecto, incluso en lo referente a la determinación del tamaño de las citadas plazas, a lo establecido en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

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.

4. Ekonomia jardueretarako lokalen tamaina minimoa eta batez bestekoa.

bizitegi erabileraz bestelako eraikuntzetan antolatutako ekonomia jardueretarako -industria jarduerak zein hirugarren sektorekoak- lokalen tamaina minimoa eta batez bestekoa honako hau izango da:

A. Irizpide orokorra:

Tamaina horiek oro har eta/edo berariaz ezarriko dira Plan Orokor honen Hirigintza Arauetan eta berak finkatutako plangintzan edo berau garatzeko sustatutako plangintzan.

B. Irizpide osagarria:

Edozein kasutan, aipatutako tamainak ez dira inoiz izango ondoren adierazitako baldintzak aplikatzearen emaitzak baina txikiagoak:

* Tamaina minimoa: 25 m² erabilgarri.

* Batez besteko tamaina (tamaina handiagoko lokal baten bereizketa edo zatiketaren ondorioetarako): 40 m² erabilgarri.

5. Aparkaleku zuzkidura.

Dokumentu honen ondorengo 63. artikuluan ildo horretan ezartzen dena beteko da.

LAUGARREN ATALA. Aparkalekuak antolatzeko baldintzak

63. artikulua. Aparkaleku zuzkidura antolatzeko baldintza orokorrak.

1. Irizpide orokorrak.

Oro har, gai honetan indarrean dauden lege xedapenetan ezarritakoari zein Plan Orokor honetan eta berau garatzeko sustatutako plangintzan eta ordenantzetan, eta kasuan kasu mugikortasun planetan, xedatutakoari jarraituko zaio. Horri dagokionez, besteak beste dokumentu honen 59., 60. artikuluetan ezarritako xedapenak kontuan hartuko dira.

2. Etxebizitzetako ibilgailu motordunentzako (automobilak) aparkaleku zuzkidura.

A. Indarrean dauden xedapenetan arlo horretarako ezarritako hirigintza estandarra arautzen duten irizpideak aplikatuz aterako da hirigintza garapen berrien testuinguruan antolatu beharreko gutxieneko aparkaleku zuzkidura, urbanizatze gabeziak eta/edo gutxiagitasunak direla-eta finkatu gabeko hiri lurzoruan nahiz lurzoru urbanizagarrian aurreikusitako dagokienez.

Uneotan, halako xedapentzat hartu behar da hirigintza estandarrei buruzko Dekretua (uztailaren 3ko 123/2012 Dekretua). Nolanahi ere, Dekretu hori aldatzen bada aldatetaren ondorioz ateratzen dena bete beharko da.

Bai estandar hori betetzea bai, horrekin batera, dagokien aparkaleku zuzkidura gaitzea, aipatutako xedapenetan ildo horri dagokionez ezarritako irizpideetara egokitzeko moduan gauzatu beharko dira biak ala biak.

B. Indarrean dauden xedapenetan arlo horretarako ezarritako hirigintza estandarra arautzen duten irizpideak aplikatuz aterako dira, halaber, lehenetsunez bizitegi izango diren hirigintza garapen elkartuen eta/edo finkatu gabeko hiri lurzoruetan aurreikusitako testuinguruan haztatutako eraikigarritasuna handitu delako antolatu beharreko gutxieneko aparkaleku zuzkidura, zeina, ondorioz, zuzkidura jarduketan berezko jarraibideen mende egongo baita.

Bai estandar hori betetzea bai, horrekin batera, dagokien aparkaleku zuzkidura gaitzea, aipatutako xedapenetan ildo horri dagokionez ezarritako irizpideetara egokitzeko moduan gauzatu beharko dira biak ala biak.

4. Tamaño mínimo y promedio de los locales destinados a actividades económicas.

El tamaño mínimo y promedio de los locales destinados a actividades económicas tanto industriales como terciarias ordenados en edificaciones no residenciales será el siguiente:

A. Criterio general:

Dichos tamaños serán los establecidos con carácter general y/o específico, bien en las Normas Urbanísticas de este Plan General, bien en el planeamiento consolidado por él o promovido en su desarrollo.

B. Criterio complementario:

Los citados tamaños no serán, en ningún caso, inferiores a los resultantes de la aplicación de las condiciones siguientes:

* Tamaño mínimo: 25 m² útiles.

* Tamaño promedio (a los efectos de la segregación o división de un local de tamaño superior): 40 m² útiles.

5. Dotación de aparcamientos.

Se estará a este respecto a lo establecido en el siguiente artículo 63 de este documento.

SECCIÓN CUARTA. Condiciones de ordenación de aparcamientos

Artículo 63. Condiciones generales de ordenación de la dotación de aparcamientos.

1. Criterios generales.

Con carácter general, se estará a lo establecido tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en este Plan General, en el planeamiento y en las Ordenanzas promovidas en su desarrollo, y en los correspondientes planes de movilidad. Se tendrán en cuenta, a ese respecto, las previsiones establecidas, entre otros, en los artículos 59, 60, etc. de este documento.

2. Dotación de aparcamientos para vehículos motorizados (automóviles) vinculados a viviendas.

A. La dotación mínima de aparcamientos a ordenar en el contexto de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos tanto en el suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización como en suelo urbanizable, será la resultante de la aplicación de los criterios reguladores del estándar urbanístico establecido en la materia en las disposiciones vigentes.

Como tal disposición se ha de considerar en este momento el Decreto 123/2012, de 3 de junio, de estándares urbanísticos. En todo caso, en el supuesto de modificación de ese Decreto deberá estarse a lo que resulte de la misma.

El cumplimiento de ese estándar y, en consonancia con ello, la habilitación de la correspondiente dotación de aparcamientos se ha de adecuar a los criterios establecidos a ese respecto en las citadas disposiciones.

B. Las dotaciones mínimas de aparcamientos a ordenar en el contexto de los desarrollos urbanísticos preferentemente residenciales asociados y/o previstos en suelos urbanos no consolidados por incremento de la edificabilidad ponderada, y, debido a ello, sujetos a las pautas propias de las actuaciones de dotación, será la resultante de la aplicación de los criterios reguladores del estándar urbanístico establecido en esa materia en las disposiciones vigentes.

El cumplimiento de ese estándar y, en consonancia con ello, la habilitación de la correspondiente dotación de aparcamientos se ha de adecuar a los criterios establecidos al respecto en las citadas disposiciones.

C. Zuzkidura hori, ahal dela, eraginpeko hirigintza lursailetako bakoitzaren barruan beteko da eta, modu osagarrian, betiere komenigarria eta egokia dela justifikatu ondoren, modu globalean bi lursailetan edo gehiagotan (zuzkidura hori betetzearen mende nahiz ez).

D. Aurreko ataletan egindako xedapenak gorantz zein beharantz berregokitu ahal izango dira udalerriko mugikortasun planak formulatzean eta onartzean, udalerriri osoan zein udalerririaren zati jakin batzuetan, egokitzen den neurrian eta irismenarekin, eta behar bezala justifikatuta badago.

3. Bizitegi erabileraz bestelakoei lotutako ibilgailu motordunentzako (automobilak, kamioiak, etab.) aparkaleku zuzkidura.

A. Dokumentu honen «62.2» artikuluan adierazitakoaren kalterik gabe, hiriko bideetatik bizitegi erabileraz bestelako lursailetarako ibilgailu motordunen sarbideek, nahiz dagokien antolamendu xehatuaren testuinguruan, nahiz udalaren hirigintza ordenantzetan, nahiz mugikortasun eta trafikoko alorrean sustatutako planetan ezarritako mugak bete beharko dituzte.

B. Bizitegi erabileraz bestelakoak dituzten eraikin berrien ezarpenaren (hala bizitegirako lursailetan nola bizitegirako ez direnetan) osagarri, indarrean diren xedapenetan arlo horretarako ezarritako dagoen hirigintza estandarra betetzeko lotutako aparkaleku zuzkidura gaituko da.

Zuzkidura hori areagotu egingo da jarraian aipatutako kasuetan, eta ondoren adierazitako irizpideen arabera egingo da:

a) Ibilgailuak konpontzeko lantegietan, bizkor konpontze-koetan izan ezik, lantegiak aldi berean konpon dezakeen ibilgailu kopuru maximoaren balioak den zuzkidura eskatuko da.

b) Merkataritza erabilerak:

* Kontsumo produktuen xehakako salmenta:

– 2. eta 3. kategoria: 3,0 plz/100 m²(s).

– 4. kategoria: 5,0 plz/100 m²(s).

* Beste produktu batzuen xehakako salmenta (2., 3. eta 4. kategoria): Udalak kasu bakoitzean ezarriko du beharrezkoa den zuzkidura, kontsumo produktuen salmentarako eskatutako zuzkidura hartuta erreferentzia maximoztat.

* Automobilaren salmenta 1,5 plz/100 m²(s) (erakusketarakoak).

c) Ostalaritza eta jolas erabilerak, 2. eta 3. kategoriakoak: 3,0 plz/100 m²(s).

d) Ostatu erabilerak [okupatutako sabai azalera > 2.000 m²(s)]: 1,0 plz/2 gela.

e) Hirugarren sektoreko eta ekipamendu komunitarioko beste erabilerak batzuk [okupatutako sabai azalera > 2.000 m²(s)]: 2,0 plz/100 m²(s).

Aurreko ataletan adierazitako parametroak, edozein kasutan, zuzkidura erreferente maximoztat ulertuko dira eta Udalak, proposatutako jardueren berezko ezaugarriak eta baldintzaileak kontuan hartuta, beharantz doitu eta/edo egokitu ditzake, komeni dela eta egokia dela justifikatu eta gero.

Horrez gain, Plan Orokor honetako Arau Partikularrek, plangintza xehatuak eta/edo beraz garatzean sustatuko diren udalaren hirigintza ordenantzek aukera izango dute, trafikoa antolatzeko helburuak eta/edo garatu nahi den jardueraren ezaugarriekin lotutako arazoak kontuan harturik, esparru jakin batzuetan edo horien zati batzuetan eskakizun hori erabat edo zati batean ezabatzeke edota, are esparruan garajeak ezartzea debekatzeko ere.

C. Se procederá al cumplimiento de esa dotación, preferentemente, dentro de cada una de las parcelas urbanísticas afectadas, y, complementariamente y previa justificación de su conveniencia e idoneidad, de manera global en dos o más parcelas sujetas o no al cumplimiento de dicha dotación).

D. Las previsiones expuestas en los apartados anteriores podrán ser reajustadas tanto al alza como a la baja, bien en el conjunto del término municipal bien en determinadas partes del mismo, en el contexto de la formulación y aprobación del o de los correspondientes planes de movilidad del municipio, en la medida y con el alcance con el que, justificadamente, se estime conveniente.

3. Dotación de aparcamientos para vehículos motorizados (automóviles, camiones, etc.) vinculados a usos no residenciales.

A. Sin perjuicio de lo expuesto en el anterior artículo «62.2» de este documento, los accesos de vehículos motorizados a las parcelas de uso no residencial desde las vías urbanas quedarán sujetos a las restricciones establecidas bien en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en las Ordenanzas urbanísticas municipales, bien en los correspondientes planes promovidos en materia de movilidad y tráfico.

B. La implantación de nuevas edificaciones destinadas a usos no residenciales (tanto en parcelas residenciales como no residenciales) se complementará con la habilitación de la dotación de aparcamientos asociada al cumplimiento del estándar urbanístico establecido en esa materia en las disposiciones vigentes.

Esa dotación se incrementará en los supuestos que se mencionan a continuación, de conformidad con los criterios que asimismo se exponen:

a) En los talleres de reparación de automóviles, excluidos los talleres de reparación rápida, se habilitará una dotación equivalente a la capacidad máxima del taller en número de vehículos en reparación simultánea.

b) Usos comerciales:

* Venta al detalle de productos de consumo:

– 2.ª y 3.ª categorías: 3,0 plz/100 m²(t).

– 4.ª categoría: 5,0 plz/100 m²(t).

* Venta al detalle de otros productos (2.ª, 3.ª y 4.ª categorías): el Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia máxima.

* Venta de automóviles: 1,5 plz/100 m²(t) (Destinados a exposición).

c) Usos de hostelería y recreativos de 2.ª y 3.ª categorías: 3,0 plz/100 m²(t).

d) Uso hospedaje [superficie de techo ocupada > 2.000 m²(t)]: 1,0 plz/2 habitaciones.

e) Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario. [superficie de techo ocupada > 2.000 m²(t)]: 2,0 plz/100 m²(t).

En todo caso, los parámetros expuestos en los apartados anteriores serán considerados como referentes dotacionales máximos que el Ayuntamiento podrá, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, ajustar y/o adaptar a la baja en atención a las características y a los condicionantes propios de las actuaciones planteadas.

Además, en atención a objetivos asociados a la ordenación del tráfico y/o a razones vinculadas a las propias características de la actividad que se pretenda desarrollar, las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, el planeamiento pormenorizado y/o las Ordenanzas urbanísticas municipales a promover en desarrollo de este Plan podrán eliminar total o parcialmente esa exigencia en determinados ámbitos o partes de los mismos, establecer la prohibición de la implantación de aparcamientos, o prever el incremento de la dotación expuesta.

C. Eragindako lursail, eraikuntza eta ingurunearen baldintzek uzten duten neurrian, alde batetik eta, bestetik, lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan ezarri nahi diren bizitegikoez bestelako jardueren (bizitegikoak eta bizitegikoez bestelakoak) izaerak eta berezko ezaugarriek justifikatzen badute, jarduera horiek baimendu egingo dira, baldin eta ibilgailu motor-dunentzako 1,0 plz/100 m²(s)-ko aparkaleku zuzkidura minimoa egiten bada.

4. Bizikletetarako aparkaleku zuzkidura.

A. Hala hirigintza garapen berrietan nola hiria erreformatzeko eta berritzeko jardunetan eta aurretik dauden eraikuntzak ordeztzeko eta osotasunean birgaitzekoetan, dagozkien eraikuntzen eta/edo lursailen barruan bizikletak aparkatzeko espazioak antolatu beharko dira, honako irizpide hauen arabera:

- a) Bizitegi eraikuntzak: 1 plaza 100 m²(s)-ko edo zatikiko.
- b) Jarduera ekonomikoetarako eraikuntzak: 2 plaza 100 m²(s)-ko.
- c) Zuzkidura bititokiak: 2 plaza 100 m²(s)-ko.
- d) Ekipamenduak: 2 plaza 100 m²(s)-ko.
- e) Garraio publikoen terminalak edo geltokiak: nahiz dagozkien mugikortasun planetan, nahiz instalazio horiei buruzko proiektu espezifikoeetan ezarritakoari jarraituko zaio.

B. Bizitegi eraikuntzen kasuan, plaza horiek lehentasunez behe solairuan kokatuko dira. Sestrapeko solairuetan ere kokatu ahal izango dira, garapen plangintzan eta/edo dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal ordenantzetan zehaztuko diren kasu eta baldintzetan. Era berean, sestra gainean ere ezarri ahal izango dira, eraikuntzaren kanpoaldean, baldin eta eraikuntzak berari lotutako lur eremu eraikigabeak baditu.

C. Beste erabilera batzuetarako eraikuntza eta instalazioen kasuan, nahiz garapen plangintzan nahiz aipatutako ordenantzetan ezarritako baldintzetan gaituko dira adierazitako plaza horiek.

D. Oro har, behar bezala justifikatu ondoren, ordenantza horiek gorantz zein beherantz berregokitu eta osatu ahal izango dituzte goian adierazitako xedapenak, egokitzat jotzen dituzten terminoetan.

LAUGARREN TITULUA

LURZORU URBANIZAEZINEKO ERREGIMEN OROKORRA

LEHEN KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

64. artikulua. *Erakuntzako eta erabilerako baldintza orokorrak.*

1. Irizpide orokorrak.

Lurzoru urbanizaezinean eraikuntzak eta erabilerak ezartzeko, indarrean dagoen legerian, era berean indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnetan, Plan Orokor honetan eta berau garatzeko sustatuko den plangintzan ezarritako xedapenei jarraituko zaie, besteak beste.

2. Kokalekuari buruzko baldintzak.

A. Paisaiaren edo ingurumenaren gaineko inpaktu oro eta sor daitekeen beste edozein eragin kaltegarri murrizteko eta minimizatzeko, udalak eraikuntza baimenduak ezartzeko eta kokatzeko baldintzak ezarri ahal izango ditu. Baldintza horiek dokumentu honetan izendatuki eta kasu bakoitzean ezartzen diren baldintzen osagarriak izango dira.

C. En la medida en que, por un lado, las condiciones de la parcela, de la edificación y del entorno afectados lo permitan, y, por otro, la naturaleza y las características propias de las actividades no residenciales que se pretendan implantar en edificaciones (tanto residenciales como no residenciales) preexistentes y consolidadas lo justifique, podrá condicionarse la autorización de dichas actividades a la disposición de una dotación mínima de aparcamiento para vehículos motorizados de 1,0 plz/100 m²(t).

4. Dotación de aparcamiento para bicicletas.

A. Tanto en los nuevos desarrollos urbanísticos como en las actuaciones de reforma y renovación urbana y en las de sustitución y rehabilitación integral de edificaciones preexistentes, se deberán ordenar, en el interior de las correspondientes edificaciones y/o parcelas, espacios para el aparcamiento de bicicletas, de conformidad con los siguientes criterios:

- a) Edificaciones residenciales: 1 plazas por cada 100 m²(t) o fracción.
- b) Edificaciones destinadas a actividades económicas: 2 plazas por cada 100 m²(t).
- c) Alojamientos dotacionales: 2 plazas por cada 100 m²(t).
- d) Equipamientos: 2 plazas por cada 100 m²(t).
- e) Terminales o estaciones de transporte público: se estará a lo establecido bien en el o los correspondientes planes de movilidad, bien en los proyectos específicos referidos a dichas instalaciones.

B. Tratándose de edificaciones residenciales, las citadas plazas se ubicarán, preferentemente, en planta baja. También podrán colocarse en plantas bajo rasante, en los supuestos y condiciones que se determinen en el planeamiento de desarrollo y/o en las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento. De igual manera, podrán colocarse sobre rasante, en el exterior de la edificación, siempre que ésta cuente con terrenos no edificados vinculados a la misma.

C. Tratándose de edificaciones e instalaciones destinadas a otros usos, las referidas plazas serán habilitadas en las condiciones establecidas bien en el planeamiento de desarrollo, bien en las citadas Ordenanzas.

D. Con carácter general, previa la debida justificación, dichas Ordenanzas podrán reajustar y complementar, tanto al alza como a la baja, las previsiones anteriores en los términos que se estimen oportunos.

TÍTULO CUARTO

RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 64. *Condiciones generales de edificación y uso.*

1. Criterios generales.

La implantación de edificaciones y usos en el suelo no urbanizable se ajustará, entre otras, a las previsiones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial también vigentes, en este Plan General, y en el planeamiento que se promueva en su desarrollo.

2. Condiciones de emplazamiento.

A. 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, condiciones de emplazamiento y ubicación de las construcciones autorizadas, adicionales a las que se establecen expresamente y en cada caso en este documento.

Proiektatutako eraikuntza berrietan ez ezik, aurretik dauden eraikuntzak eta instalazioak ordeztuko, handitzeko eta antzeko proposamenetan izan dezakete eragina baldintza horiek.

B. Gaur egun finkatuta dauden eraikuntzak eraitsi eta ordeztu nahi direnean edo berriak eraiki nahi direnean, aurretik dagoen eraikuntzak okupatzen dituen kokalekuez edo proposatutako kokaleku berriez bestelako kokalekuetan ezartzea baimendu (hala eskatzen bada) edo erabaki (beste aukera batzuk planteatutakoak baino egokiak direla irizten badio) ahal izango du udalak, paisaiari dagozkion arrazoiengatik, sortzen den in-paktuarengatik, higienezarengatik, 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 begiratzeko 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.

C. Lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzak gaur egungo kokapenaren baldintzekin baliozkotuko dira, aurreko B atalean aipatutako irizpideen arabera kokapena aldatzeko aukeraren kalterik gabe. Testuinguru horretan, ahal den guztietan Plan Orokor honetan eta berau garatzeko sustatzen den plangintzan ezarritako xedapen orokorrak (distantziak, bereizketak, atzerapenak, eta abar) betetzeko moduan ezarritako dira aipatutako azken irizpideak.

3. Eraikuntzen eta instalazioen formari eta bolumenari buruzko baldintzak.

A. Eraikuntza eta instalazio berrien formari eta bolumenari buruzko baldintzak:

- * Estalkiaren malda maximoa: % 40.
- * Eraikuntzaren solairu kopuru maximoa:
 - Sestra gaineko 3 solairu.
 - Sestrarepeko solairu bat.

Salbuespen gisa, sestrapean bi (2) solairu eraikitzea baimendu ahal izango da, baldin eta eraginpeko esparruaren topografiarekin edota planteatutako jardunaren berezko ezaugarri eta baldintzekin lotutako arrazoi onduzko komeni dela eta justifikatuta dagoela irizten bazaio.

Gainera, sestrapeko eraikuntza horiek sestra gaineko etxebizitzek dutenaz bestelako oinplanoko okupazioa izan dezakete, dokumentu honen 30. artikuluan ezarritako eraikigarritasun muga maximoarekin.

- * Eraikuntzaren altuera maximoa, haren edozein punturi buruz adierazia, estalkian ezarri behar diren instalazioak izan ezik: 9 metro.
- * Eraikuntza eta instalazioen atzerapena lursailaren muga 10,00 m.
- * Eraikuntzaren eta instalazioaren luzera maximoa: 50,00 m.
- * Eraikinaren edo instalazioaren oinplanoko okupazio maximoa:
 - Eraikuntza konbentzionala (pabiloiak, eta abar): 1.000,00 m².
 - Mintegiak, negutegiak edo antzeko eraikuntzak eta instalazioak; bertan kokatzen diren nekazaritzako jardueren kasuan, lur eremua ez da ekoizpenaren erreferente zuzena izango (laborantza hidroponikoa, eta abar), eta abar), dagozkien eraikuntza soluzioak edozein direlarik (finkoak ala ez; egonkorak ala ez; zimenduarekin ala gabe; eta abar) 1.200,00 m².

Esas condiciones podrán incidir tanto en nuevas edificaciones proyectadas, como en propuestas de sustitución, ampliación, etc., de construcciones e instalaciones ya existentes con anterioridad.

B. En caso de derribo y sustitución de edificaciones existentes y consolidadas o de construcción de nuevas edificaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar (si así se solicita) o acordar (en el caso de considerar que otras posibles soluciones son más adecuadas que las planteadas), por razones paisajísticas, de impacto, higiene, seguridad, o cualesquiera otras que, justificadamente, considere oportunas, su implantación en emplazamientos diversos tanto a los anteriormente ocupados por la edificación preexistente, como a los nuevos propuestos para su implantación.

Sin descartarla, en el supuesto de edificaciones integradas en el Catálogo de 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, en su caso, informe favorable de la Administración competente en la materia.

C. Las edificaciones preexistentes y consolidadas se entenderán convalidadas en sus actuales condiciones de emplazamiento, sin perjuicio de la modificación de su emplazamiento de conformidad con los criterios expuestos en el anterior apartado B. En este contexto, la aplicación de estos últimos criterios se efectuará en condiciones que conlleven el cumplimiento, siempre que sea posible, de las previsiones generales (distancias, separaciones, retiros,...) establecidas en este Plan General y en el planeamiento promovido en su desarrollo.

3. Condiciones de forma y volumen de las edificaciones e instalaciones.

A. Condiciones de forma y volumen de las nuevas edificaciones e instalaciones:

- * Pendiente máxima de cubierta: 40 %.
- * Número máximo de plantas de edificación:
 - 3 plantas sobre rasante.
 - 1 planta bajo rasante.

Excepcionalmente, podrá autorizarse la construcción de dos (2) plantas bajo rasante siempre que se estime conveniente y justificado por razones asociadas bien a la topografía del ámbito afectado, bien a las características y condiciones propias de la actuación planteada.

Además, esas edificaciones bajo rasante podrán tener una ocupación en planta diversa a las de las edificaciones sobre rasante, con el límite máximo de edificabilidad establecido en el anterior artículo 30 de este documento.

- * Altura de edificación máxima, referida a cualquier punto de la misma, con excepción de las instalaciones que deban colocarse en la cubierta: 9 metros.
- * Retiro de las edificaciones e instalaciones respecto del límite de la parcela: 10,00 m.
- * Longitud máxima de la edificación e instalación: 50,00 m.
- * Ocupación en planta máxima por edificio o instalación:
 - Edificación convencional (pabellones...): 1.000,00 m².
 - Viveros, invernaderos o construcciones e instalaciones asimilables, que acojan actividades agrarias en las que el terreno no sea el referente directo de la producción (soluciones de cultivo hidropónico, etc.), cualesquiera que sean las soluciones constructivas a las que respondan los mismos (fijas o no; estables o no; con o sin cimentación; etc.): 1.200,00 m².

* Eraikin konbentzionalaren sestra gaineko sabai azalera eraikigarri maximoa 1.200,00 m²(s).

Gainera, oro har, eraikuntzak 2006ko ekainaren 30eko Lur-zoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «28.4.c» artikuluan zein lege hori garatzeko promulgatzen diren xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitu dira.

Salbuespen moduan, artikulua honetan ezarritako parame-troak (eraikuntzaren solairu kopuru maximoari eta lursailaren mugarekiko atzerapenari dagozkienak izan ezik) gorantz berre-gokitu ahal izango dira ekipamendu komunitarioetara, interes publikoko eraikinetara eta zerbitzu azpiegituretara bideratzen diren eraikuntza eta instalazioen kasuan, baldin eta, behar den bezala justifikatuta, programazio eta/edo egokitzapen funtzio-nalaren ezaugarriak direla eta horiek gaitu behar badira. Edozein modutan, parametro horiek % 20tik gorako portzentaje batean gaituzteko proposamenak baimendu eta ezarri ahal izango dira horretarako plan berezi bat landu eta izapidetu ondoren. Plan berezi horrek berregokitze hori planteatutako helburuak lortzeko komenigarria eta egokia dela justifikatu beharko du eta horien ondoriozko inpaktu kaltegarririk ez dagoela bermatu beharko du.

Testuinguru horretan, kontuan hartuta landa erabilerekin lotutako eraikuntzak eta instalazioak direla, jarduteko salbuespe-nezko irizpide horiek aplikatzekoak izango dira abeltzaintza eta basolanetako produktzio jardueretarako diren kasuan bakarrik; ez dira aplikatuko, ordea, hertsiki landa izaerakoa ez den abeltzaintza eta basolanetako ustiapenaren erabilera osagarrie-tarako (etxebizitza erabilera, landa turismoko erabilera turis-moa, eta abar) diren kasuan.

B. Lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzen for-mari eta bolumenari buruzko baldintzak:

Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik zeuden eraikun-tzak finkatzen dira, gaur egun dituzten forma eta bolumenare-kin.

Dagozkien ondorioetarako, uneko indarreko hiri plangintzak ezarritako irizpideen arabera eraiki ziren eta lehendik dauden eraikuntzak finkatzen dira, betiere kasuan kasu dagozkien ad-ministrazio baimenak -udal lizentzia barne- lortu eta gero. Bes-talde, ez dira finkatzen, beste batzuen artean, artikulua honen 8. atalean aipatzen diren eraikuntzak, instalazioak eta elemen-tuak.

4. Urbanizazioari eta inguruaren tratamenduari buruzko baldintzak.

Hala eraikuntza berriak ezartzea nola aurretik daudenak bir-moldatzea eta/edo berrerabiltzea baimentzen den lursailen ka-suan (salbuespen dira nekazaritza erabilera profesionalizatuga-beetara eta zerbitzu azpiegituretara bideratzen diren lursailak, baldin eta objektiboki beharrezkoa ez bada), lursail horiek ibil-gailu sarbidea -65. artikuluan ezartzen diren baldintzetan- edukiko dute, baita gutxienez ur hornidura, saneamendua eta elektrizitate hornidura ere.

Zerbitzu horietakoren bat ez badago edo beharrezko baldin-tzak 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 era-bileraz bestelakoak ezartzen badira, betebehari hori sare oroko-rretara ere -bide sarea eta zerbitzu sarea- zabaldu ahal izango da, baldin eta eskatzen den jarduera behar bezala garatzeko as-kiezak baldin badira.S

5. Aireko lineak paisaian integratzea.

Udalak egokitutako jotzen dituen baldintzak ezarri ahal izango ditu aireko linea elektrikoaren eta telefono-lineen elementuen konfigurazioari eta trazaturari dagokionez, paisaiaren zein ne-kazaritza eta baso ingurunearen gaineko eragina minimizatze-ko.

* Superficie de techo edificable sobre rasante máxima por edificio convencional: 1.200,00 m²(t).

Además, con carácter general, las construcciones se ade-cuarán 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.

Excepcionalmente, el conjunto de los parámetros estable-ci-dos en este artículo (con la única salvedad de los referidos al número máximo de plantas de edificación y a su retiro respecto del límite de la parcela) podrán ser reajustados al alza en los supuestos de construcciones e instalaciones destinadas direc-tamente tanto a usos rurales como a equipamientos comunita-rios, edificios de interés público e infraestructuras de servicios que, justificadamente, deban superarlos en atención a requisi-tos de programación y/o adecuación funcional ineludibles. En todo caso, la autorización e implantación de propuestas que conlleven la superación de esos parámetros en un porcentaje superior al 20 % requerirá la previa elaboración y tramitación de un plan especial que, justifique la conveniencia e idoneidad de dicho reajuste a los efectos de la consecución de los objetivos planteados, y garantice la inexistencia de impacto perjudiciales derivados de los mismos.

En ese contexto, tratándose de edificaciones e instalaciones vinculadas a usos rurales, esos excepcionales criterios de inter-vencción serán de aplicación, exclusivamente, en las destinadas directamente a la producción agropecuaria y no así a usos auxi-liares de la explotación agropecuaria (vivienda, agroturismo, ...) de carácter no estrictamente rural.

B. Condiciones de forma y volumen de las edificaciones preexistentes y consolidadas:

Se entenderán consolidadas las edificaciones preexistentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, con sus actuales condiciones de forma y volumen.

A los correspondientes efectos, se considerará que esa con-solidación incide en las edificaciones preexistentes construidas de conformidad con los criterios establecidos en el planeamien-to urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluida li-cencia municipal. A su vez, dicha consolidación no incide, entre otras, en las edificaciones, instalaciones y elementos a los que se alude en el siguiente apartado 8 de este mismo artículo.

4. Condiciones de urbanización y de tratamiento del en-torno.

Las parcelas en las que se autorice tanto la implantación de nuevas construcciones (con excepción de las que se destinen a usos agrarios no profesionalizados e infraestructuras de servi-cios en los casos en que esta exigencia resulte objetivamente innecesaria) como la remodelación y/o reutilización de las pre-existentes, deberán disponer de acceso rodado en las condi-ciones establecidas en este capítulo (artículo 65), así como de, como mínimo, abastecimiento de agua, saneamiento y suminis-tro de electricidad.

Si alguno de estos servicios no existiese o no reuniera las condiciones debidas, el solicitante deberá garantizar la im-plantación o mejora del mismo a su cargo, pudiendo el Ayun-tamiento en caso contrario, denegar la licencia solicitada. Esta obligación podrá extenderse, en el caso de implantación de usos no rurales a las redes generales -viaria y de servicios- cuya capacidad resultara insuficiente para el adecuado desar-rollo de la actividad solicitada.

5. Integración paisajística de los tendidos aéreos.

El Ayuntamiento podrá establecer las condiciones que es-time adecuadas en lo referente al trazado y la 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.

Plan Orokor hau garatzeko landu beharreko udal ordenantzek zentzu horretan egokituz jotzen diren jarduteko baldintzak definitu ahal izango dituzte.

6. Erabiltzeko debekuak eta salbuespen gisa onartutako erabilerak.

Oro har, lurzoru urbanizaezinean bertan baimendutako erabileren ezarpena egin ahal izango da, landa izaerako lurrak izan zein ez izan, betiere nahiz indarrean dagoen hiri plangintzan, nahiz Plan Orokor honetan adierazitako baldintzetan, nahiz esparruan indarrean dauden lege xedapenetan adierazitakoetan egiten bada.

Testuinguru horretan, berariaz debekatzen da lurzoru horretan hiri izaerako erabilerak ezartzea eta, zehazkiago, industria erabilerak ezartzea. Salbuespena dira nekazaritza industria baimenduak eta itsasertza ustiatzeko industria baimenduak, baldin eta, hala badagokie eta beharrezkoa den guztietan, esparruan eskumenekoa den arloko organismoak ontzat ematen badu aurretik. Aipatutako industrietan, edozein kasutan, Plan Orokor honetan, berau garatzeko sustatutako plangintzan eta esparruan indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako baldintzak eta mugak beteko dituzte. Halaber, debekatuta daude etxebizitza kolektibora zuzendutako eraikuntza berriak.

Halakotzat hartuko da bi etxebizitza unitate baino gehiago hartzea zuzendutakoa. Plan Orokor hau onartu aurretik zeuden eraikuntzak finkatzen dira, etxebizitza kopuru handiagoa dutenak, bere garaian beharrezkoak ziren legezko baimen guztiak lortu ondoren ezarrita daudenak, barne hartuta. Plan Orokor honetan planteatutako irizpideen arabera lurzoru urbanizaezinean baimendu diren etxebizitzarako eraikuntza berriek nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen bati loturik egon beharko dute edo, hala badagokio, haiek ezartzea justifikatzen duten baimendutako beste erabilerara batzuei loturik. Izendatuki debekatuta dago etxebizitza autonomora zuzendutako eraikin berriak eraikitzea.

Baimena ematen da, halaber, hiri zerbitzuen azpiegiturarako erabilerak ezartzeko, Plan Orokor honetan zein berau garatzeko sustatzen diren plan eta ordenantzetan ezarritako modalitateetan eta baldintzen arabera.

7. Herrigunea osatzeko arriskua saihesteko baldintzak.

Debekatuta dago bizitegi eraikuntza berri bat egitea, baldin eta eraikuntza horren ondorioz 75 metroko erradioko zirkulu batean bizitegi erabilerako lau eraikuntza edo gehiago egon badaitezke.

Baldintza hori betetzen dela ulertuko da eraikuntza horiek guztiak oso-osorik zein zati batean zirkulu horren barruan daudenean.

8. Elementu degradatzaileak ezabatzea.

Aurretik dagoen eraikuntza bat birgaitzeko, bere erabilerak aldatzeko eta eraikuntza berriak eraikitzeko, horiek edozein erabilerarako direla ere, aldeztu aurretik eraikuntza horiei loturik dauden lur eremuetan dauden txabolak, teilapeak eta gainerako elementuak, modu prekarioan eraikiak egon nahiz ez, 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.

9. Lehentasunez aurretik dauden eraikuntzak erabiltzea.

Lurzoru urbanizaezinean baimendutako erabilerak eta jarduerak, lehentasunez, aurretik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan kokatuko dira, baldin eta haiek ezartzeko egokiak bada.

Erabilerak eta jarduerak horietarako eraikuntza berriak eraikitzeke ezinbestekoa izango da aurretik dauden eraikuntza horiek ezartzeko egokiak ez izatea.

Las Ordenanzas municipales a elaborar en desarrollo de este Plan General podrán definir las condiciones de intervención que a ese respecto se estimen adecuadas.

6. Prohibiciones de uso y usos admitidos excepcionalmente.

Con carácter general, podrán implantarse en el suelo no urbanizable los usos autorizados en el mismo, tengan o no carácter rural, en las condiciones expuestas tanto en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan General, como en las disposiciones legales vigentes en la materia.

En ese contexto, quedan expresamente prohibidos en dicho suelo los usos de carácter urbano, y más concretamente los usos industriales, con excepción de las industrias agrarias y de explotación del litoral autorizadas, previa obtención, en su caso y siempre que resulte necesario, del visto bueno del organismo sectorial competente en la materia. Esas industrias deberán sujetarse en cualquier caso a las condiciones y limitaciones establecidas tanto en este Plan General y en el planeamiento promovido en su desarrollo, como en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Asimismo, quedan prohibidas las nuevas edificaciones destinadas a vivienda colectiva, entendiéndose por tal la destinada a alojar más de dos unidades de vivienda. Se consolidan las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, incluidas las que cuenten con un número de viviendas superior, implantadas en su momento 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 Plan deberán estar ligadas a una explotación agropecuaria o, en su caso, a otros usos autorizados que justifiquen su implantación. Se prohíbe expresamente la construcción de nuevos edificios con destino a vivienda autónoma.

Se autoriza asimismo la implantación de usos de infraestructuras de servicios urbanos en las modalidades y condiciones establecidas tanto en este Plan General, como en los planes y ordenanzas que se promuevan en su desarrollo.

7. Condiciones para evitar el riesgo de formación de núcleo de población.

Se prohíbe la construcción de una nueva edificación residencial en los supuestos en los que la misma, de ejecutarse, dé lugar a la presencia de, al menos, cuatro edificaciones con 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.

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 chabolak, tejavanak y demás elementos existentes en los terrenos vinculados a aquellas edificaciones, contruidos de forma precaria, cuyo mantenimiento resulte contrario a la preservación y, en su caso, restauración del medio natural en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas.

9. Utilización preferente de las edificaciones preexistentes.

Los usos y actividades autorizados en el suelo no urbanizable se ubicarán, preferentemente, en las edificaciones preexistentes y consolidadas, siempre que las mismas sean adecuadas para su implantación.

La construcción de nuevas edificaciones destinadas a esos usos y actividades se condiciona a la inexistencia de edificaciones preexistentes, aptas para su implantación.

Ondorio horietarako, aurretik dauden eraikuntzatat joko dira lurzoru urbanizaezinean kokatutako eraikuntzak, bere garaian zegoen udal lizentzia lortu ondoren eraiki zirenak eta/edo geroztik legeztatuak, eta Plan Orokor honek eta/edo berau garatzeko sustatzen den plangintzak finkatzen dituenak.

10. Erainkuntza kopurua mugatzea.

Gaur egun dagoen eta/edo eraikitzeak den nekazaritza utsiapen, landa finka edo jarduera baimendu berari loturiko eraikuntza kopurua ahalik eta gehien murriztuko da.

Horretarako, elkarrekin bateragarriak badira, eraikuntzak edo instalazioak behar dituzten baimendutako erabilera eta jarduerak eraikuntza berean ezarriko dira.

Horrez gain, bi eraikuntza edo instalazio bakartu edo gehiago eraikitzea eta/edo gaitzea, nahiz gai horretan indarrean dauden lege xedapenak (osasun arlokoak, etab.) nahiz hiri plangintzan ezarritako xedapenak berak (eraikuntza eta instalazioen tamaina maximoa arautzen dutenak, etab.) betetzearekin lotutako arrazoietan, nahiz proiektatutako helburu eta jardueren eskakizun funtzionaletan eta/edo programazio arlokoetan, nahiz behar den bezala justifikatutako bestelako arrazoi batzuetan justifikatu beharko da, besteak beste.

11. Aurreko xedapenak garatzeko neurriak.

Dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal ordenantzek arestian adierazitako xedapenak garatzeko eta/edo osatzeko egokitatzat jotzen diren neurriak ezarriko dituzte.

65. artikulua. Landa errepideak eta landa bideak.

1. Halakotzat hartuko dira lurzoru urbanizaezinean gaur egun dauden edo proiektatzen diren errepideak (Gipuzkoako Foru Aldundiaren titulartasuneko sarea) eta bide publikoak, nahiz Plan Orokor honen «5. Planoak» dokumentuko «IV.5 Landa errepideak eta landa bideak» planoan, nahiz berau garatzeko sustatutako plangintzan islatutakoak, udalerriko sistema orokorren sarean integratuta daudenak zein ez daudenak.

Modu berean, halakotzat hartuko dira aipatutako planoan grafiatu ez diren eta lehendik dauden errepideak eta bideak, baldin eta honako baldintza hauek betetzen dituztela justifikatzen bada:

* Galtzadaren zabalera minimoa: 4,00 m.

* Malda: % 15 baino gutxiago.

* Indarrean dauden lege xedapenetan eta udal ordenantzetan ahalmen eramailearekin loturik ezarritako baldintzak betetzen dituen zoladura (asfaltozkoa, hormigoizkoa, eta abar) edukitzea.

* Nahiz hautazko irteteko bidea, nahiz zokogunearen amaierakoa, 12,50 metroko diametroarekin, nahiz egokia den beste soluzio bat edukitzea.

2. 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-onurako deklaratuko dira eraginpean dauden lurak desjabetzearen-. Bestalde, bide horietaz baliatuko diren erabilera eta eraikuntza berriek lizentzia lortuko badute, ezinbesteko baldintza izan dezakete beharrezko hobekuntzako lanak eta zabaltze lanak egitea.

3. Lurzoru urbanizaezinean altxatu nahi diren landa erabileretarako eraikuntza berriek 1. idatz zatian adierazten diren errepideetatik edo bideetatik izan beharko dute sarbidea.

4. Lurzoru urbanizaezinean ezarri nahi diren erabilera ez landatar baimenduetarako (hirugarren sektorekoak eta ekipamendukoak, nekazaritza industriakoak eta itsasertza ustiatzeko

A esos efectos, se considerarán preexistentes las edificaciones ubicadas en el suelo no urbanizable, construidas en su día previa obtención de la correspondiente licencia municipal y/o legalizadas con posterioridad, y consolidadas por este Plan General y/o por el planeamiento promovido en su desarrollo.

10. Limitación del número de edificaciones.

Se reducirá al máximo posible el número de edificaciones existentes y/o a construir vinculadas a una misma explotación agropecuaria, finca y/o actividad autorizada.

Con ese fin, siempre que sean compatibles entre sí, los usos y actividades autorizados que requieran de edificaciones o instalaciones se implantarán en una misma edificación.

Complementariamente, la construcción y/o habilitación de dos o más edificaciones o instalaciones exentas deberá justificarse, entre otras, en razones asociadas bien al cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en la materia (de carácter sanitario, etc.) y/o de las propias previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico (reguladoras del tamaño máximo de las edificaciones e instalaciones, etc.), bien en exigencias funcionales y/o de programación de los objetivos y actividades proyectados, bien en otro tipo de razones debidamente justificadas.

11. Medidas de desarrollo de las previsiones anteriores.

Las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el anterior artículo 5 de este documento establecerán las medidas que, en desarrollo y/o como complemento de las previsiones anteriores, se estimen adecuadas.

Artículo 65. 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, reflejados bien en el plano «IV.5 Carreteras y caminos rurales» del documento «5. Planos» de este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, con independencia de su integración o no en la red de sistemas generales del municipio.

También tendrán esa consideración aquellas otras carreteras y caminos preexistentes y no grafiados en el citado plano que, justificadamente, reúnan, entre otras, las condiciones siguientes:

* Anchura mínima de calzada: 4,00 m.

* Pendiente: inferior al 15 %.

* Disponer de pavimento (asfáltico, hormigón...) que cumpla los requisitos de capacidad portante establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidas las Ordenanzas municipales.

* Disponer bien de vía de salida alternativa, bien de final en fondo de saco con un diámetro de 12,50 metros, bien de alguna otra solución alternativa que resulte idónea a ese respecto.

2. 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.

4. Las nuevas edificaciones destinadas a usos no rurales autorizados (usos terciarios y de equipamiento, industrias agrarias y de explotación del litoral...) que pretendan implantarse en

industria erabilerak, eta abar) eraikuntza berrien kasuan, aurreko 1. atalean aipatutako errepide edo bideetatik eraikuntzetara iristeko sarbideak egongo dira, eta honela kokatuko dira:

* 10 metrotik gorako eta 100 metrotik beherako distantziara, baimena lortzeko plangintza berezia lantzea beharrezkotzat jotzen ez denean eta/edo aurreikusten ez denean.

* Aipatutako plangintza bereziak adierazten duen distantziara, berau formulatzen eta onartzen bada.

5. Errepide eta bide berriak irekitzeko baimena ematen da, bakarrik lehendik dauden eta antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikuntza partikularretara sartzeko bada edo alde aurretik behar den bezala justifikatutako interes publikoko arrazoiak badaude.

6. Lurzoru urbanizaezineko errepideetatik eta bideetatik paisaia ikustea babestuko da, eta eraikitzeko edo zuhaitzak landatzeko aukerak mugatu ahal izango dira.

7. Eraikuntza horiek –gaur egun daudenak edo eraikuntza berrikoak– 2006ko ekainaren 6ko Gipuzkoako Errepideen eta Bideen Foru Arauan (1/2006 Foru Dekretua), besteak beste, ezarritako irizpideak beteko dituzte, kasuan kasu ezarpena egiteko kontuan hartu beharreko irizpideen aplikazioaren araberak eta irismenarekin.

8. Dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal ordenantzek arestian adierazitako xedapenak garatzeko eta/edo osatzeko egokitzat jotzen diren eta behar den bezala justifikatzen diren neurriak ezarriko dituzte.

Horrez gain, komeni dela justifikatu eta gero, aipatutako ordenantzek artikulua honetan adierazitako xedapenak berregokitu ahal izango dituzte egokiagoak jotzen dituzten beste batzuekin; azken horiek aurretik ezarritakoak baino zorrotzagoak izan daitezke, ala ez.

66. artikulua. Ibilgailuentzako pistak.

Salbuespen moduan, lurzoru urbanizaezinean pista berriak irekitzeko baimena ematen da, betiere landa ingurunearen usaiapenarekin loturiko arazoiek eragiten badute beharra.

Horrenbestez, baimena Plan Orokor honen garapenean sustatuko diren udal ordenantzetan ezartzen diren irizpideetara egokituko da, baita aipatutako pisten ezaugarri eta baldintzazaila materialei dagozkien alderdietan ezartzen direnetara ere.

Bestalde debekatuta dago pista berriak irekitzea, baldin eta aipatutako arazoiei erantzuten ez badiote edo baimendutako obra edo eraikuntzaren baten parte ez badira.

67. artikulua. Landaredi interesgarriaren eta faunaren babesa.

1. Landaredia interesgarria babestea.

Landaredi interesgarriko eremutzat hartzen dira Plan Orokor honetan («C.1.d. Landaredi interesgarriko habitatak. Hiriko zuhaitzak, parkeak eta lorategiak» baldintzazaila gainjarria) zein, hala badagokio, berau garatzeko sustatuko den plangintza berezian identifikatzen direnak.

Oro har, debekatuta daude landaredi hori suntsitu edo degradatzen duten esku hartzeak eta mozketak, basogintzako baliabidea zentzuz ustiatzearen ikuspegitik justifikatu daitezkeenak edo lurraldearen egitura orokor eta organikoari dagozkion eraikuntza edo instalazioak egiteko ezinbestekoak direnak izan ezik, betiere horretarako beharrezkoak izan daitezkeen baimenen kalterik gabe.

Halaber, debekatuta dago ibilgu publikoen ertz eta bazterretan zuhaitzak eta zuhaixkak moztea. Garbitzeko eta hobetzeko esku hartzeak gauzatu ahal izango dira, baina horiek ere dagozkien baimena lortu beharko dute.

suelo no urbanizable deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos mencionados en el anterior apartado 1, y deberán situarse:

* A una distancia superior a 10 metros e inferior a 100 metros en los supuestos en los que no resulte necesaria y/o no se prevea la formulación de planeamiento especial a los efectos de su autorización.

* A la distancia establecida en el citado planeamiento especial, siempre que se proceda a su formulación y aprobación.

5. Se autoriza la apertura de nuevas carreteras y caminos, exclusivamente, bien con el fin de dar acceso a construcciones particulares preexistentes y no declaradas fuera de ordenación, bien en atención a razones de interés público previa y debidamente justificadas.

6. 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.

7. Las referidas edificaciones, sean existentes o de nueva construcción, se ajustarán a los criterios establecidos, entre otros, en la normativa foral vigente en materia de carreteras y caminos de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006, (D.F. 1/2006) en los términos y con el alcance con el que, en su caso, sean de aplicación.

8. Las Ordenanzas municipales mencionadas en el anterior artículo 5 establecerán las medidas que, en su caso y justificadamente, se estimen adecuadas a modo de desarrollo y/o cumplimiento de las previsiones anteriores.

Además, previa justificación de su conveniencia, dichas Ordenanzas podrán reajustar las previsiones expuestas en este artículo, sustituyéndolas por otras que se estimen convenientes, más o menos exigentes que las anteriormente establecidas.

Artículo 66. Pistas para vehículos.

Excepcionalmente, se autoriza la apertura de nuevas pistas en suelo no urbanizable cuando las mismas respondan a razones asociadas a la explotación del medio rural.

Su autorización, incluso en lo referente a las características y condicionantes materiales de dichas pistas, se adecuará a los criterios establecidos en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

Por su parte, se prohíbe la apertura de nuevas pistas que o bien no respondan a las mencionadas razones, o bien no estén contempladas en el contexto global de obras o edificaciones autorizadas.

Artículo 67. Protección de la vegetación de interés y de la fauna.

1. Protección de la vegetación de interés.

Se consideran áreas de vegetación de interés las identificadas tanto en este Plan General (condicionante superpuesto «C.1d Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos») como, en su caso, en el planeamiento especial que se promueva en su desarrollo.

Con carácter general, se prohíben las intervenciones y talas destructivas o degradantes de dicha vegetación, salvo las que pudieran justificarse desde la perspectiva de la explotación racional del recurso forestal, o resultar inevitablemente necesarias para la realización de construcciones o instalaciones correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio, sin perjuicio de las autorizaciones que a ese respecto resultasen necesarias.

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.

Eremu horiek tratatzeko erregimena dokumentu honen 84. artikuluan adierazia da.

Dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal ordnantzek arestian adierazitako xedapenak garatzeko eta/edo osatzeko egokitzat jotzen diren neurriak ezarriko dituzte.

2. Fauna babestea.

Fauna babesteko eremutat hartzen dira, gai horretan indarrean dauden lege xedapenetan identifikatutako gain, Plan Orokor honetan («C.1e. Fauna babesteko eremuak» baldintzatzaile gainjarria) zein horretarako berau garatzeko susta daitezkeen plan eta proiektu espezifikoetan identifikatzen direnak.

Eremu horiek tratatzeko erregimena dokumentu honen 84. artikuluan islatutakoa da.

Eraikuntzak ezartzeko zein jarduerak sustatzeko jardunak osatzeko, eraginpeko ingurunean egon daitezkeen babespeko fauna espezieak begiratzeko kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen diren neurriak zehaztuko dira.

Testuinguru horretan, espezie horiek begiratzeko sustatutako kudeaketa planak eta horietariko bakoitzean ezarritako neurriak behar bezala eta izendatuki aintzat hartu eta ebaluatuko dira.

68. artikulua. *Hiri plangintzak zehaztutako hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen eraginpean dauden beste espazio eta elementu batzuen babesa eta/edo tratamendua.*

Hiri plangintzan –Plan Orokor hau barne– araututako hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen eraginpean dauden espazio eta elementuen tratamendurako erregimena eta, hala badagokio, horiek babesteko erregimena aipatutako plangintzan ezarriko da.

69. artikulua. Ibai ibilguen babesa.

Oro har, ibilgu horiek babestearen ondorioetarako, gai horretan indarrean dauden lege xedapenetan –indarrean dauden lurraldea antolatzeak tresnak barne– ezarritakoari jarraituko zaio.(1)

Dena den, ezarpen berriko eraikuntzak gutxienez 15,00 m urrunduko dira ibai ibilguetatik.

Distantzia hori ez da aplikatzekoa izango ibai ibilguak erabiltzeko eta aprobetxatzeko eraikuntzen kasuan, ezta zuzkidura publikoei 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 txikiagora dauden egungo eraikuntzak finkatu egingo dira, baldin eta indarrean dauden adierazitako xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzen bada.

70. artikulua. *Erainkuntza mugikorrek edo aurrefabrikatuak ezartzea.*

Oro har, eta jarraian aipatzen den salbuespenaren kalterik gabe, etxebizitza erabilerarako eraikuntza berritatzeko dira ondorio guztietarako eraikuntza aurrefabrikatuak, zurezkoak edo beste edozein materialez eginak, egonkorak edo mugikorak, karabanak, mobilhomeak edo gela, ostatu edo aisialdirako eremu gisa –jarraian edo tarteka– erabil daitezkeen beste edozein elementu. Mota horretako eraikuntzei eskatuko zaizkien baldintza guztiak aplikatuko zaizkie. Aipatutako salbuespenari

El régimen de tratamiento de las citadas áreas es el reflejado en el siguiente artículo 84 de este documento.

Las Ordenanzas municipales mencionadas en el anterior artículo 5, establecerán las medidas que, en desarrollo y/o como complemento de las previsiones anteriores, se estimen adecuadas.

2. Protección de la fauna.

Se consideran áreas protección de la fauna las identificadas, además de en las disposiciones legales vigentes en la materia, tanto en este Plan General (condicionante superpuesto «C.1e Áreas de protección de la fauna»), como en los planes y proyectos específicos que con ese fin puedan promoverse en su desarrollo.

El régimen de tratamiento de las mismas será el reflejado en el siguiente artículo 84 de este documento.

Las actuaciones, tanto de implantación de edificaciones como de promoción de actividades, se complementarán con la determinación de las medidas que en cada caso se estimen necesarias para la preservación de las especies de fauna protegida que puedan existir en el entorno afectado.

Serán objeto de la debida y expresa consideración y evaluación, en ese contexto, los planes de gestión promovidos para la preservación de esas especies, incluidas las medidas establecidas en cada uno de ellos.

Artículo 68. *Protección y/o tratamiento de otros espacios y elementos afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística determinados en el planeamiento urbanístico.*

El régimen de tratamiento y, en su caso, protección de espacios y elementos afectados por otros condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, diversos a los mencionados en el artículo anterior será el establecido en dicho planeamiento.

Artículo 69. 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 asimismo vigentes.(1)

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.

Artículo 70. *Implantación de construcciones móviles o prefabricadas.*

La implantación estable de construcciones prefabricadas, de madera o cualesquiera otros materiales, fijas o móviles, caravanas, mobilhomes o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, únicamente será admitida para la posible previsión de ese tipo de construcciones o instalaciones en el contexto de la proyección y ordenación de campings susceptibles de autorización de conformidad con los crite-

helduta, aipatzekoa da baimen daitezkeen turismo kanpalekuen proiektzio eta antolamenduaren testuinguruan soilik egin ahal izango dela mota horretako eraikuntza edo instalazioen xedapena, betiere esparruan indarrean dauden berariazko xedapenetan eta modu berean indarrean dagoen hiri plangintzan adierazitakoa betetzen bada, Plan Orokor honetan eta berau garatzeko sustatu den edo berak finkatzen duen plangintzan adierazitakoa barne hartuta.

71. artikulua. Lurra, zaborteziak eta hondakindegia egokitzea.

Lurzoru urbanizaezinean egiten diren mota orotako lur egokitzenak egiteko –horien artean, lurraekin edo obra hondakinekin betelanak egitea, edo hondakin geldoak isurtzea–, dagoen udal lizentziez gain, indarrean dagoen legerian aurreikusitako baimenak eskuratu beharko dira.(1)

Dena den, jardun horiek baimentzeko alde aurretik ingurumenaren ikuspegitik zein ingurune naturalaren beraren ikuspegitik komenigarriak eta egokiak direla justifikatu beharko da.

Esku hartze horiek gauzatzeko, nolana ere, besteak beste, urak behar bezala bildu eta kanalizatuko direla eta proposamena ingurumenara egokitzen dela justifikatuko duen proiektu teknikoa egin beharko da, adierazitako legerian ezarritako irizpideei jarraiki.

Salbuespen gisa, udalak baimendutako obren ondoriozko hondeaketatik datozen lurra isurtzea baimendu ahal izango du. Hala gertatuko da lur eremuen jabeak eskatzen duenean, nahiz nekazaritza eta abeltzaintzarako eta basogintzarako erabiltzeko aukerak hobetzeko, lurzoru urbanizaezinean kokatzen direnean eta lur eremu horiek gai horretan eskumena duen administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundia) halakotzat aitortutako ustiapen bati loturik daudenean, nahiz bere jabetzako lur eremuaren sestrak Plan Orokor honen, berau garatzeko sustatutako plangintzaren edo baimendutako beste plan eta proiektu batzuen xedapenetara egokitzeko. Horretarako, adierazitako legerian ezarritako irizpideen arabera idatziko den proiektu teknikoa eginez eta udalari aurkeztuz, ziurtatu egin beharko da, besteak beste, 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 azalera berreskuratzen dela. Azken kasu horretan, lur eremua urbanizatzen zuzenduta ez badago, behar beste loderako landa-eremu lurrezko geruza bat ezarriko da eta lurralde horren paisaia ezaugarrietarako egokiak diren zuhaitzak, zuhaixkak eta belar-kara espezieak landatuko dira.

Lurzoru urbanizaezinean egiten diren mota guztietako hondeaketetan, obraren titularrak berriro jarri beharko du landaredi naturala –beharrezko landare lurrezko geruza barne– obren ondorioz landaredi naturala suntsitu den lurretan.

72. artikulua. Eraikitze erregimen orokorra arautzen duten irizpide orokorrak.

Eraikuntzako terminoen esanahiari (sestra gaineko eta sestrapeko eraikigarritasuna; sotoa, erdisotoa, behe solairua; goiko solairuak, etab.), eraikuntzaren solairu kopurua zehazteari, bere altuera neurtzeari eta abar dagokienez, aplikatzekoak izango dira, landa ingurunearekin bateragarriak diren heinean, dokumentu honen bigarren eta hirugarren tituluetan azaldutako kalifikazio xehatuko erregimena zehaztearen testuinguruan kontu horiek arautzeko ezarritako irizpide orokorrak.

rios establecidos tanto en las disposiciones específicas vigentes en la materia, como en este Plan General y el planeamiento promovido en su desarrollo o consolidado por él.

Artículo 71. Acondicionamientos del terreno, vertederos y escombreras.

Los acondicionamientos de terrenos de todo tipo en suelo no urbanizable, y, entre ellos los rellenos con tierras o escombros, o los vertidos de residuos inertes, deberán ser objeto, además de la correspondiente licencia municipal, de las autorizaciones previstas en la legislación vigente.(1)

En todo caso, su autorización se condiciona a la previa justificación de la conveniencia e idoneidad de esas actuaciones tanto desde perspectivas ambientales como desde las propias del medio natural.

Dichas intervenciones deberán contar en cualquier caso con un proyecto técnico elaborado de conformidad con los criterios establecidos en la referida legislación, que, entre otros extremos, justifique la resolución de la recogida y canalización de las aguas y adecuación ambiental de la propuesta.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas cuando el propietario de los terrenos lo solicite bien para mejorar sus posibilidades de utilización agropecuaria o forestal, en el caso de situarse en el suelo no urbanizable y de estar vinculados esos terrenos a una explotación de esa naturaleza reconocida como tal por la Administración competente en la materia (Diputación Foral), bien con el de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones de este Plan General, del planeamiento promovido en su desarrollo, o de otros planes y proyectos autorizados. Con ese fin, mediante la preceptiva elaboración y presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente proyecto técnico redactado de conformidad con los criterios establecidos en la indicada legislación, se deberá asegurar, entre otros extremos, 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, en su caso, una plantación de árboles y especies arbustivas y herbáceas adecuada a las características paisajísticas del territorio en el que se sitúa.

En las excavaciones de todo tipo que se realicen en el suelo no urbanizable el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria en aquellas superficies de terreno en las que, por causa de las obras, la misma hubiese sido destruida.

Artículo 72. Criterios generales reguladores del régimen general de edificación.

En lo referente al significado de los distintos términos edificatorios (edificabilidad sobre y bajo rasante; sótano, semisótano, planta baja; plantas altas, etc.), a la determinación del número de plantas de la edificación, a la medición de su altura, etc. serán de aplicación, en la medida en que resulten compatibles con el medio rural, los criterios generales reguladores de dichas cuestiones establecidos en el contexto de la determinación del régimen de calificación urbanística en los anteriores Títulos Segundo y Tercero.

**BIGARREN KAPITULUA. LURZORU URBANIZAEZINEAN
BAIMENDUTAKO ERABILERA,
ERAIKUNTZAK ETA INSTALAZIOAK
EZARTZEA ARAUTZEN DUTEN
XEDAPEN OROKORRAK**

73. artikulua. Erauzteko erabilera.

1. Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik udalerrian garatutako erauzketa jarduerak (meatzeak, harrobiak, eta abar) finkatzen dira, betiere esparruan eskumeneoak diren agintaritzek luzatutako derrigorrezko baimenak badituzte.

Finkatze horren irismena, nola materiala hala lurraldekoa, kasu bakoitzean emandako baimenaren emaitzazkoa da.

2. Izaera horretako jarduera berriak irekitzeko beharrezkoa izango da, beste alderdi batzuen artean, Plan Orokor hau aldatzeko aurreitazko eta aginduzko txostena formulatzea, egokia ote den ebaluatzeak alde batetik, jardueren mende dagoen eremua identifikatu eta mugatzeko bestetik, eta, azkenik, beratu garatzeko eta gauzatzeko baldintzak ezartzeko.

Edozein modutan, aipatutako txostena formulatzen den kasuetan ere, «D.30. Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko» zona globalean bakarrik baimenduko da jarduerak irekitzea, hain zuzen ere, aipatutako jarduerekin bateraezinez diren hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen eraginpean ez dauden zatietan.

3. Aipatutako jardueren mende dauden esparruari eta horien inguruneari helduta, kasuan kasu dagozkien planak eta leheneratzeko neurriak landuko dira eta modu osagarrian gauzatu dira jardueren garapenarekin batera zein amaieran.

74. artikulua. Nekazaritza, abeltzaintza eta basolanetako ustiapen arruntak.

1. Definizioa.

Plan Orokor honetan xedatutakoaren ondorioetarako, eta, zehazki, dagozkion eraikinak eta instalazioak ezartzeko, nekazaritza, abeltzaintza eta basolanetako ustiapen arruntzat hartuko da gai horretan eskumena duen administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundia) horretarako ezarritako baldintzak betetzen dituelako administrazio horrek halakotzat jotzen edo ezagutzen duena.

Izaera hori adierazitako administrazioak jaulkitako ziurtagiria edo egiaztagiria aurkeztuta justifikatu beharko da, kasuan kasuan.

Nekazaritza, abeltzaintza eta basolanetako ustiapen arrunt berri bati edo aurretik dagoen bati lotzen zaizkion eraikuntza berriak ezartzeko, behar-beharrezkoa izango da, besteak beste, adierazitako ziurtagiria alde aurretik aurkeztea. Ziurtagiri horretan egiaztatuko da titularrak nekazaritzako eta abeltzaintzako produktoreak direla, ustiapenak kasuan-kasuan eskatzen diren dimentsio eta produktio bideragarritasuneko baldintzak betetzen dituela, instalazioak aplikatzeko den eta indarrean dagoen araudiari egokitzen zaizkiola, eta indarrean dauden lege xedapenetan -2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea barne- ezarritako gainerako baldintzak betetzen direla.

Ondorio horietarako, baserri gisa identifikatzen da nekazaritzako eta abeltzaintzako erabilera integrala ustiatzeko oinarriko unitatea, udalerriko landa lurraldea ustiatzeko eredu tradizionala den aldetik.

2. Lursail minimoa.

Nekazaritza, abeltzaintza eta basolanetako ustiapen berri bat ezartzeko lursail minimoaren azalera zehaztuko bada, indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraituko zaio, baita arlo horretan eskumena duen administrazio erakundeak, ezarri nahi den nekazaritza, abeltzaintza eta basolanetako ustiapenaren

**CAPÍTULO SEGUNDO. DISPOSICIONES GENERALES
REGULADORAS DE LA IMPLANTACIÓN
DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES E
INSTALACIONES AUTORIZADOS EN EL
SUELO NO URBANIZABLE**

Artículo 73. 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. 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, su apertura únicamente podrá ser autorizada en la zona global de tipología «D.30 Agroganadera y de campiña», concretamente en las partes de la misma no afectadas por condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística incompatibles con aquellas actividades.

3. 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 aquéllas como tras su finalización.

Artículo 74. Explotaciones agropecuarias-forestales comunes.

1. Definición.

A los efectos de lo dispuesto en este Plan General, y, en particular, a los de la implantación de edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma, se entenderá por explotación agropecuaria-forestal común aquella que esté o sea reconocida como tal por la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa), por cumplir los requisitos establecidos a ese respecto por la misma.

Esa condición deberá ser justificada en cada caso mediante la presentación de la correspondiente certificación o acreditación emitida por la citada Administración.

La implantación de nuevas construcciones vinculadas a una explotación agropecuaria-forestal común tanto nueva como ya existente, requerirá, entre otros extremos, la previa presentación de la citada certificación, acreditativa de que sus titulares son productores agropecuarios, la explotación reúne los requisitos de dimensión y viabilidad productiva mínima exigidos en cada supuesto, y las construcciones se adecuan a los criterios establecidos en la normativa vigente y aplicable en cada caso, incluido este mismo Plan General, así como el cumplimiento de las restantes condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluida la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

A esos efectos, 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 agropecuaria-forestal se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a lo que en cada caso, en atención a las características y condicionantes asociados a la naturaleza de la

ezaugarriak eta horrekin lotutako baldintzatzaileak kontuan harturik, kasuan-kasuan ezartzen duenari ere –Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Ingurunearen Garapenerako Departamentua edo bere funtzioetan ordeztuko duen erakundea–.

Lursail minimo horren azalera, izatekotan ere, laborantzako unitate minimo gisa finkatutakoa baino handiagoa izango da.(1)

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, nekazaritza, abeltzaintza eta basolanetako ustiapen berriei zein aurretik daudenei lotzen zaizkien baimendutako eraikuntza eta instalazio berriak eraiki ahal izateko ezinbestekoa izango da, besteak beste, hiri plangintzan –Plan Orokor hau barne– kasu bakoitzean, proiektatutako eraikuntza edo instalazio mota zein den, horiek baimentzeko ezarritako lursail minimoaren baldintza eta indarrean dauden lege xedapenetan zein plangintza horretan ezarritako gainerako baldintzak betezea.

3. Eraikuntzako eta urbanizazioko baldintza orokorrak.

A. Eraikuntzek titulu honen aurreko lehen kapituluan ezarritako baldintza orokorrak beteko dituzte.

B. Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik dauden ustiapenei lotutako baserriak edo eraikinak, gauzatu zirenean indarrean zegoen hirigintza erregimenaren arabera eraiki eta/edo geroztik zegoen udal lizentzia lortu ondoren legeztatu zirenak, finkatu egingo dira.

Eraikuntza gehigarriak eraikitzea baimenduko da. Eraikuntza horiek nahiz aipatutako eraikinari elkartuta (multzo bateratua osatuz) nahiz atxikita –harekin bat datozen materialak eta konponbide arkitektonikoak erabiliz–, nahiz bakartuta –osasun arrazoien, hirigintzakoen edo behar bezala justifikatzen diren bestelakoen ondorioz beharrezkotzat jotzen bada– antolatuko dira.

Ustiapenak etxebizitza osagarri bat edo hainbat dituenean, horiek ere finkatu egingo dira. Eraikuntza osagarri horiek bakartuta antolatzea ere baimentzen da, baldin eta gaur egun dauden bizitegi erabileren erosotasuneko edo osasungarritasuneko baldintzek edo proiektatutako instalazioen funtzionaltasunak hala behar badute, eraikuntza ukulu, abeletxe eta antzeko beste instalazio batzuetatik bereiz ezarri.

Adierazitako eraikuntzak finkatzeak berekin dakar osotasunean zaharbertzeko edo berritzeko aukera, eta are eraikuntzak ordeztzeko ere. Kasu horretan, eraikuntza hiri plangintzan ezarritako baldintza orokorretara egokitu beharko da, betez gero ordeztzea bera bideraezin bihurtuko luketen alderdietan izan ezik. Finkatze hori ez da hedatzen eraikuntza multzoaren eta bere ingurunearen konfigurazioa eta irudi orokorra hobetzearen adierazitako berritzeari edo ordeztuari ekiteko baldintza gisa ezabatu behar diren txabola, teilape eta gainerako eranskin prekarioetara. Aipatutako jarduera guztiak baimentzeko aurreko eranskin guztiak eraitsi beharko lirateke.

Dena den, jardun horiek gauzatzeko –eraikuntzak ordeztzea barne–, alde aurretik dagokion udal lizentzia eta indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako irizpideen arabera beharrezkoak diren gainerako txostenak edo baimenak lortu beharko dira.

Horrez gain, balio arkitektonikoa edo historikoa duten elementuak eta HEOBPn sartuta daudenak errespetatu egin beharko dira; horretarako, iraunarazi eta/edo berrerabili egingo dira.

explotación agropecuaria-forestal que se pretenda implantar, 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).

La superficie de dicha parcela mínima será, en todo caso, superior a la fijada como unidad mínima de cultivo.(1)

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 vinculadas a explotaciones agropecuarias-forestales tanto nuevas como preexistentes estará condicionada al cumplimiento, entre otros, del requisito de parcela mínima establecido en cada caso, según sea el tipo de edificación o instalación proyectado, para su autorización, en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, así como de las restantes condiciones establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes como en dicho planeamiento.

3. Condiciones generales de edificación y urbanización.

A. Las edificaciones se adecuarán a los requisitos generales establecidos en el anterior Capítulo Primero de este mismo Título.

B. Se consolidan los caseríos o edificios vinculados a las explotaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, construidos de conformidad con el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución, previa obtención de la correspondiente licencia municipal, y/o legalizados con posterioridad.

Se autoriza la construcción de edificaciones adicionales que se dispondrán bien englobadas en el citado edificio (conformando un conjunto unitario), bien adosadas al mismo, utilizando materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con éste, bien exentas, siempre que por razones sanitarias, urbanísticas u otras que se justifiquen debidamente se estime 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 o la funcionalidad de las instalaciones proyectadas lo hicieran necesario, con la consiguiente disociación de aquella construcción respecto de los establos, granjas y otras instalaciones similares.

La consolidación de las citadas edificaciones lleva asociada la posibilidad de su restauración o renovación integral, e incluso la de su sustitución, debiendo adaptarse en este caso la edificación a las condiciones generales establecidas en el planeamiento urbanístico, salvo en los extremos cuyo cumplimiento hiciera inviable la propia sustitución. Esa consolidación no se extiende a las chabolas, tejavanas y demás añadidos precarios que, con el fin de mejorar la configuración y la imagen general del conjunto de la edificación y de su entorno, deban ser eliminados previa y/o simultáneamente a las indicadas renovación o sustitución, debiendo condicionarse la autorización de estas actuaciones al derribo de aquéllos.

En todo caso, la materialización de dichas actuaciones, incluida la de sustitución, se entenderá condicionada a la previa obtención, tanto de la correspondiente licencia municipal, como de los restantes informes o autorizaciones que, en su caso, resulten necesarios de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes.

Además, se deberán respetar los elementos de valor arquitectónico o histórico existentes e integrados en el Catálogo del municipio y en el PEPPUC, conservándolos y/o reutilizándolos.

Handitze gorputzen altuerak ez du jatorrizko eraikinen batez bestekoa gaudituko. Edozein modutan, orokorrean landa erabileretarako eraikinetarako ezarritako eraikuntzaren altuerari eta solairu kopuruari dagozkien muga maximoak bete beharko ditu. Dena den, hiri plangintzan –Plan Orokor hau barne– ezarritako lursailaren mugekiko eta/edo beste eraikuntza, elementu eta jabetza batzuekiko tarte minimoak arautzen dituzten baldintzak bete beharko dira. Tarte horiek ezin izango dira laburtu.

4. Nekazaritza, abeltzaintza eta basolanetako ustiapen arrunt berriak ezartzea.

Nekazaritza, abeltzaintza eta basolanetako ustiapen arrunt berriak ezartzeko artikuluko honetako 1. eta 2. idatz zatietan ezarritako baldintzak bete beharko dira, hau da, Gipuzkoako Foru Aldundiaren egiaztagiria lortu beharko da eta artikuluko honetan aipatzen den eraikinari lotzen zaion lur eremuaren azalera minimoa izan beharko du.

Oro har, eta aipatutako ustiapen berriak ezartzeko ondorioetarako eta, zehazkiago, ustiapen horietan eraikuntza eta instalazioekin lotuta sor daitezkeen beharrak estaltzeko eta erantzuteko erreferentzia izango dira, lehenasunez, lehendik dauden eta Plan Orokor honetan ezarritako irizpideen arabera finkatu direnak.

Horrez gain, eraikuntza berrien izaera eta xedea edozein dela ere, ustiapen horietara lotutako eraikuntza eta instalazio berriak baimentzeko, nahitaez bete beharko dira indarrean dauden lege xedapenetan –lurraldea antolatzeko tresnak eta indarrean dagoen hiri plangintza barne (Plan Orokor hau; berau garatzeko sustatutako plangintza, eta abar)– ezartzen diren baldintza guztiak eta bakoitza, alde batetik eta, lehendik dauden eraikuntzak proposatzen diren xedeetarako egokiak direla justifikatuko da, bestetik. Modu osagarrian, Plan Orokor honetan araututako hiri antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileek eragindako espazioak eta elementuak tratatzeko eta, hala badagokio, babesteko irizpideek adierazitakora egokituko da horien baimena eta ezarpena.

5. Nekazaritza, abeltzaintza eta basolanetako ustiapenentarako eraikuntzak eta instalazioak.

A. Halakotzat joko dira zuzenean nekazaritza ekoizpena edo ustiapeneko erabileretara edo horien erabilera osagarri eta lagungarrietara (kortak; abeletxeak abeltzaintza ustiapen intentsiboekin lotutako eraikuntzak eta instalazioak; ukuiluak; lastategiak; siloak; nekazaritzako makineria eta baserriko eta nekazaritza industriako pertsonen ibilgailuak gordetzeko eraikuntzak; ustiapenaren nekazaritza industria osagarriekin lotutako eraikuntzak eta instalazioak; mintegiak; zerrategiak; negutegiak; eta abar) zuzendutako eraikuntza eta instalazio guztiak, artikuluko honen ondorengo 6. eta 7. idatz zatietan araututakoak izan ezik.

Horien izaera eta dagozkien helburuak kontuan hartuta, eraikuntza eta instalazio horiek finkoak eta egonkorak izan daitezke, edo behin-behineko izaera eduki dezakete.

Kasu bakoitzean eraikuntza eta/edo ezarpenerako soluzio egokiak zehazteko ondorioetarako, kasuan-kasuan nekazaritza alorrean(2) eskumena duen erakundeak ezartzen dituen jarduteko parametroak hartuko dira kontuan eta behar den bezala ebaluatuko dira; ildo berean, dagokion nekazaritza, abeltzaintza eta basolanetako ustiapenaren baldintzatzaileak eta testuinguru horretan kasuan kasu eraikuntzei eta instalazioei esleitutako funtzioa hartuko dira kontuan.

B. Nahiz Plan Orokor honetan, nahiz berak finkatutako plangintzan edo berau garatzeko finkatutakoan ezarritako irizpideekin bat eginez desadostzat edo antolamenduz kanpokotzat jo diren eraikuntzak eta instalazioak izan ezik, finkatu egiten dira Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik aurreko atalean aipatu-

La altura de los cuerpos de ampliación no sobrepasará la media del edificio originario, debiendo cumplirse en todo caso los límites máximos de altura y número plantas de edificación establecidos con carácter general para las construcciones destinadas a usos rurales. Deberán cumplirse en todo caso las condiciones reguladoras de las separaciones mínimas a los linderos de la parcela y/o a otras edificaciones, elementos y propiedades, establecidas en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, sin que puedan reducirse las preexistentes.

4. Implantación de nuevas explotaciones agropecuarias-forestales comunes.

La implantación de nuevas explotaciones agropecuarias-forestales comunes requerirá el cumplimiento de, entre otras, 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.

Con carácter general, a los efectos de la implantación de esas nuevas explotaciones y, más en concreto, de dar cobertura y respuesta a las necesidades que las mismas pudieran plantear en materia de edificaciones e instalaciones, se tomarán como referencia, preferentemente, las preexistentes y consolidadas de conformidad con los criterios establecidos en este Plan General.

Complementariamente, cualquiera que sea la naturaleza y el destino de las mismas, la autorización de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a esas explotaciones se entenderá condicionada, por un lado, al cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes, incluidos los instrumentos de ordenación territorial y el planeamiento urbanístico asimismo vigentes (este Plan General; planeamiento promovido en su desarrollo; etc.), y, por otro, a la previa justificación de la idoneidad de las edificaciones preexistentes para los fines planteados. Complementariamente, su autorización e implantación se adecuará a los criterios de tratamiento y, en su caso, preservación de los espacios y elementos objeto de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan General.

5. Construcciones e instalaciones destinadas a la explotación agropecuaria-forestal.

A. Se considerarán como tales las construcciones e instalaciones destinadas directamente a la producción agraria o a usos complementarios y/o auxiliares de la explotación (cuadras; granjas y construcciones e instalaciones asociadas a explotaciones ganaderas intensivas; establos; pajares; silos; edificaciones e instalaciones para la guarda de maquinaria agraria y de vehículos de personas vinculadas al caserío; edificaciones e instalaciones vinculadas a industrias agrarias auxiliares de la explotación; viveros; serrerías; invernaderos; etc.), con excepción de los regulados en los siguientes apartados 6 y 7 de este mismo artículo.

En atención a la naturaleza y a los objetivos de las mismas, esas construcciones e instalaciones podrán responder a soluciones constructivas y/o de implantación bien de carácter fijo y estable, bien de carácter provisional.

A los efectos de la determinación, en cada caso, de las soluciones constructivas y/o de implantación idóneas, serán objeto de la debida consideración y evaluación los parámetros de intervención que, en su caso, determine la entidad competente en materia agraria(2), en atención a la naturaleza y a los condicionantes de la correspondiente explotación agropecuaria-forestal, y la función asignada en el contexto de la misma a las correspondientes edificaciones e instalaciones.

B. Con la sola excepción de las declaradas disconformes y/o fuera de ordenación de conformidad con los criterios establecidos tanto en este Plan General como en el planeamiento convalidado por él o promovido en su desarrollo, se entenderán consolidadas las construcciones e instalaciones preexistentes

tako erabilerara zuzentzen ziren eraikuntzak eta instalazioak, be-tiere indarreko hiri plangintzaren irizpideen arabera eraiki badira, kasuan-kasuan beharrezko administrazio baimenak, udal lizen-tziak barne, lortu eta gero.

Haietan dauden erabilerak zabaldu nahi badira edo bestela-ko erabilerak ezarri nahi badira, ondorengo C eta D ataletan eraikuntza eta instalazio berrietarako ezartzen diren baldintzak aplikatuko dira. Ezinezkoa denean baldintza horiek betetzea, Udalak hartuko du behar den bezala justifikatu eta gero, egoki-tzat jotzen duen erabakia. Baldintza horiek, edozein modutan, aplikatzekoak izango dira abeletxeak, abeltzaintza ustiapen in-tentsiboak eta abeltzaintzako nekazaritza industriak ezartzeko proposamenen kasuan, baita berez duten izaera eta lehendik dauden eraikuntzetan duten eragina kontuan hartuta aurreko-en antzeko bestelako xedeak ezartzeko proposamenen kasuan ere.

Adierazitako eraikuntzak eta instalazioak finkatzeak berekin dakar, izaera orokorrez, txabolak, eraikin prekarioak, teilapeak eta abar ezabatu beharra, eraikuntza multzoaren eta bere ingu-runearen konfigurazioa eta irudi orokorra hobetzeko.

C. Aurreko A atalean aipatutako erabilera eta helburueta-rako eraikuntza eta instalazio berriek, eta jarraian adierazten di-renek, lehendik dauden nekazaritza, abeltzaintza eta basolane-tako ustiapenekin lotuta daudenek zein berriak direnek, nahi-taez bete beharko dituzte, beste batzuen artean, honako baldin-tza hauek:

a) Hain zuzen ere, honako hauek dira eraikuntzak eta ins-talazioak:

* Eraikuntza konbentzionala (pabiloiak, eta abar).

* Mintegiak, eraikuntzak eta instalazioak; bertan koka-tzen diren nekazaritzako jardueren kasuan, lur eremua ez da ekoizpenaren erreferente zuzena izango, dagozkien eraikuntza soluzioak edozein direlarik (finkoak ala ez; egonkorak ala ez; zi-menduarekin ala gabe; eta abar).

Halakotzat jotzen dira, beste batzuen artean eta aipatutako guztiez gain, abeletxeak, ustiapenaren nekazaritza industria osagarriekin lotutako eraikuntzak eta instalazioak, eta abar.

b) Bereizketa minimo orokorrak:

Lurzoru urbanizaezinaren mugara: 50,00 m.

Erabilera ez landatarra duten eraikuntzetara, ustiapenetik kanpoko beste finka batzuetan daudenetara: 50,00 m.

Lursailaren mugara: 10,00 m.

Ustiapen berarekin lotutako eraikuntzetara, aurreko «64.3.A» artikuluan ezarritako lursailaren luzera eta betetze maximora iristen direnetara: 20,00 m.

c) Berariazko bereizketa minimoak granja, abeltzaintza us-tiapen intentsibo eta abeltzaintzako nekazaritza industriarako eraikuntzen kasuan edo, izaera eta eraginak kontuan hartuta, aurrekoen antzeko erabileretarako eraikuntzen kasuan:

Lurzoru urbanizaezinaren mugara: 400,00 m.

Ustiapenetik kanpoko beste finka batzuetan dauden erai-kuntza ez landatarretara: 100,00 m.

Ondorengo 6. atalean aipatzen diren eta ustiapenarekin lo-tuta dauden erabileretarako eraikinetara: 20,00 m.

Lursailaren mugara: 10,00 m.

d) Solairu kopuru maximoa:

* Solairu 1 sestra gainean (gehienez ere sestra gaineke solairuaren azaleraren % 20 arteko azalera betetzen duen solai-ruarte batekin osa daiteke).

* Sestrarepeko solairu bat.

con anterioridad a la aprobación de este Plan General y desti-nadas a los usos mencionados en el apartado anterior, siempre que las mismas hubiesen sido construidas de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vi-gente, previa obtención de la o las correspondientes autoriza-ciones administrativas, incluidas licencias municipales.

Tanto a los efectos de su ampliación como de su destino a usos diversos de los previamente implantados en ellas, se en-tenderán de aplicación las condiciones establecidas en los sigui-entes apartados C y D para las nuevas construcciones e insta-laciones, salvo que sean de imposible cumplimiento, en cuyo caso el Ayuntamiento adoptará, justificadamente, la resolución que considere oportuna. Aquellas condiciones serán en todo caso de aplicación en relación con las propuestas de implanta-ción de granjas, explotaciones ganaderas intensivas, industrias agrarias de carácter pecuario o de otros destinos asimilables a los anteriores en atención a su naturaleza y a sus afecciones en las referidas edificaciones preexistentes.

La consolidación de las citadas construcciones e instala-ciones lleva asociada, con carácter general, el deber de eliminar las chabolas, los añadidos precarios, las tejavanos, etc., con el fin de mejorar la configuración y la imagen general del conjunto de la edificación y de su entorno.

C. Las nuevas construcciones e instalaciones destinadas a los usos y objetivos mencionados en el anterior apartado A y a las que se alude a continuación, tanto estén vinculadas a ex-plotaciones agropecuarias-forestales preexistentes como a nuevas, deberán adecuarse, entre otras, a las condiciones que asimismo se exponen:

a) Esas construcciones e instalaciones son concreta-mente las siguientes:

* Edificaciones convencionales (pabellones...).

* Viveros, construcciones e instalaciones, que acojan ac-tividades agrarias en las que el terreno no sea el referente di-recto de la producción cualesquiera que sean las soluciones constructivas a las que respondan los mismos (fijas o no; esta-bles o no; con o sin cimentación; etc.).

Tienen esa condición, entre otras y además de las men-cionadas, las granjas, las construcciones e instalaciones asoci-adas a industrias agrarias auxiliares de la explotación, etc.

b) Separaciones mínimas de carácter general:

Al límite del suelo no urbanizable: 50,00 m.

A edificaciones destinadas a usos no rurales existentes en otras fincas ajenas a la explotación: 50,00 m.

Al límite de la parcela: 10,00 m.

A edificaciones vinculadas a la misma explotación que al-cancen la longitud y la ocupación de parcela máximos estable-cidos en el anterior Artículo «64.3.A»: 20,00 m.

c) Separaciones mínimas específicas de las construc-ciones destinadas a granjas, explotaciones ganaderas intensivas, industrias agrarias de carácter pecuario o a otros destinos asi-milables a los anteriores en atención a su naturaleza y a sus afecciones:

Al límite del suelo no urbanizable: 400,00 m.

A edificaciones no rurales existentes en otras fincas ajenas a la explotación: 100,00 m.

A edificaciones destinadas a los usos mencionados en el sigui-ente apartado 6, y vinculadas a la propia explotación: 20,00 m.

Al límite de la parcela: 10,00 m.

d) Número máximo de plantas:

* 1 planta sobre rasante (susceptible de ser complemen-tada con una entreplanta de, como máximo, una superficie equivalente al 20 % de aquélla).

* 1 planta bajo rasante.

* Altuera maximoa 5,00 m.

e) Eraikinaren lursail oinplanoko okupazio maximoaren baldintzak:

C atal honetan araututa dauden eraikuntzekin fisikoki eta espazioari dagokionez jarraitua den lursail bat eta bera betetzeko honako irizpide hauek jarraituko dira, oro har:

* 10.000 m²-tik beherako azalera duen lursaila: lursailaren azaleraren % 15.

* 10.001 m² eta 60.000 m² bitarteko azalera duen lursaila:

– Irizpide orokorra: lursailaren azaleraren % 10.

– Okupazio maximoa: 5.000 m².

* 60.001 m²-tik gorako azalera duen lursaila:

– Irizpide orokorra: lursailaren azaleraren % 7.

– Okupazio maximoa: 8.000 m².

f) C atal honetan araututako eraikuntzen eta instalazioen sestra gaineko eraikigarritasun maximoa aipatutako lursail bakoitzean: bete daitekeen lursailaren 1,00 m²(s)/m², aurreko «f» atalean adierazitako baldintzen arabera.

D. Aurreko A atalean aipatutako erabilera eta helburuetarako instalazio berriek, eta jarraian adierazten direnek –lehenetik dauden nekazaritza, abeltzaintza eta basolanetako ustiapenekin lotuta daudenek zein berriak direnek– nahitaez bete beharko dituzte, beste batzuen artean, honako baldintza hauek:

a) Instalazio horien artean dauden negutegiak eta antzekoak, zuzenean lur eremuan nahiz beste laborantza sistema batzuen bidez (hidroponia eta abar) gauzatzen diren nekazaritza-ekoizpen eta/edo laborantzako jarduerekin lotuta daudenak.

b) Bereizketa minimo orokorrak:

* Ustiapenetik kanpoko beste finka batzuetan dauden eta erabilera ez landatarra duten eraikuntzak: 20,00 m.

* Lursailaren mugara: 10,00 m.

c) Fisikoki jarraitua den eta instalazioa baten hartzaila den lursail bat eta beraren okupazio maximoa:

* 10.000 m²-tik beherako azalera duen lursaila: % 30.

* 10.001 m² eta 60.000 m² bitarteko azalera duen lursaila:

– Irizpide orokorra lursailaren azaleraren % 20.

– Okupazio maximoa: 8.000 m².

* 60.000 m²-tik gorako azalera duen lursaila:

– Irizpide orokorra: lursailaren azaleraren % 10.

– Okupazio maximoa: 10.000 m².

E. Aipatutako eraikuntzen eta instalazioen baimentzea eta ezarpena egin aurretik, eragindako alorretan eskumenekoak diren organismoek lusatutako dagozkien txostenak aurkeztu beharko dira, indarrean dauden lege xedapenetan adierazitako kasuetan eta terminoetan.

F. Aipatutako eraikuntzen eta instalazioen baimentzea eta ezarpena osatu egingo da, kasu bakoitzean ondoren adierazitako alderdiak bermatzeko beharrezkoak diren neurrien proiektzioa eta gauzatzea eginez: higiene eta osasun baldintzak eta, bereziki, kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen den 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.

* Altura máxima: 5,00 m.

e) Condiciones de ocupación en planta máxima de la parcela por la edificación:

La ocupación en planta máxima de una misma y única parcela física y espacialmente continua por parte del conjunto de las construcciones reguladas en este apartado C responderá, con carácter general, a los siguientes criterios:

* Parcela con superficie inferior a 10.000 m²: 15 % de la superf. de la parcela.

* Parcela con superficie superior a 10.001 m² e inferior a 60.000 m²:

– Criterio general: 10 % de la superf. de la parcela.

– Ocupación máxima: 5.000 m².

* Parcela con superficie superior a 60.001 m²:

– Criterio general: 7 % de la superf. de la parcela.

– Ocupación máxima: 8.000 m².

f) Edificabilidad máxima sobre rasante destinada a las construcciones e instalaciones reguladas en este apartado C en cada una de las citadas parcelas: 1,00 m²(t)/m² de parcela ocupable de conformidad con las condiciones expuestas en el anterior apartado «f».

D. Las nuevas instalaciones destinadas a los usos y objetivos mencionados en el anterior apartado A y a las que se alude a continuación, tanto estén vinculadas a explotaciones agropecuarias-forestales preexistentes como a nuevas, deberán adecuarse, entre otras, a las condiciones que asimismo se exponen:

a) Esas instalaciones están conformadas, concretamente, por los invernaderos u otras asimilables, asociadas a actividades de producción y/o plantación agraria efectuadas de manera directa sobre el terreno o mediante otros sistemas de cultivo (hidropónico, etc).

b) Separaciones mínimas de carácter general:

* A edificaciones destinadas a usos no rurales existentes en otras fincas ajenas a la explotación: 20,00 m.

* Al límite de la parcela: 10,00 m.

c) Ocupación máxima de una misma y única parcela físicamente continua y receptora de la instalación:

* Parcela con superficie inferior a 10.000 m²: 30 %.

* Parcela con superficie superior a 10.001 m² e inferior a 60.000 m²:

– Criterio general: 20 % de la superf. de la parcela.

– Ocupación máxima: 8.000 m².

Parcela con superficie superior a 60.001 m²:

– Criterio general: 10 % de la superf. de la parcela.

– Ocupación máxima: 10.000 m².

E. La autorización e implantación de las citadas construcciones e instalaciones se entenderá condicionada a la previa emisión del o de los correspondientes informes de los organismos con competencia en las materias afectadas, en los supuestos y términos establecidos en las disposiciones legales vigentes.

F. La autorización e implantación de las referidas construcciones e instalaciones deberá complementarse con la proyección y ejecución de las medidas que en cada caso se estimen necesarias para garantizar la disposición y materialización de: las correspondientes y adecuadas condiciones higiénico-sanitarias, incluido, en particular, el sistema de depuración de vertidos y de saneamiento que resulte necesario en cada supuesto; 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.

Zerbitzu eta azpiegitura horietako edozeinek proiektatutako eraikuntza edo instalazioa eraikitze edo 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.

G. Garatzen den jarduerarekin lotuta jardueraren emaitza-zeko gaien salmenta egiten bada, nekazaritza, abeltzaintza eta basolanetako ustiapen batean gehienez ere horretara bideratuko den azalera ez da 25 m²(s) baino gehiago izango. Salbuespen moduan, xede horretarako aurreikusiko den sabaia aipatutako tamaina gairatuta ahal izango du, komeni dela eta egokia dela justifikatu eta gero, betiere salmentaren xede diren gaiekin zuzenean erlazionatutako jarduera aurreikusteko eta antolatze-ko dagokion plan berezia formulatzeko testuinguruan.

H. Egokia dela eta komeni dela justifikatu eta gero, aurreko ataletan adierazitako xedapenak berregokitu ahal izango dira -gorantz zein beherantz; adierazitakoak baino termino zorroztagoetan ala ez; eta kasu bakoitzean egoki irizten zaion irismenarekin-, horretarako egokien jotzen den plangintza berezia formulatuz.

Horrez gain, aipatutako xedapenak berregokitu edo osatu egingo dira Plan Orokor honen garapenean sustatuko diren udal ordenantzen testuinguruan.

6. Bizitegi erabilerak eta pareko izaerako erabilerak, nekazaritza, abeltzaintza eta basolanetako ustiapen komunak osagarriak.

A. Etxebizitza osagarriaren erabilera:

a) Nekazaritza, abeltzaintza eta basolanetako ustiapen arrunten etxebizitza osagarriak ezartzea eta/edo eraikitzea baimenduko da, baldin eta alde zuzenetik justifikatzen bada ohiko bizileku iraunkorrerara 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 beharrezko etxebizitzaren kasuan.

* Ustiapenaren titularrarentzat edo titularrentzat:

– Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eta planak finkatzen dituen, eta une hori baino lehen bestelako erabileretara zuzenduta egon arren bizitegi erabilerak hartzeko modukoak diren eraikuntzetan gaitu beharrezko etxebizitzaren kasuan.

– Erabilera horretarako oin berriko eraikuntzetan gaitu beharrezko etxebizitzaren kasuan.

Dena den, etxebizitza bat edo gehiago baimentzeko ezinbestekoa izango da, besteak beste, alde zuzenetik justifikatzea nekazaritza, abeltzaintza eta basolanetako ustiapenak betetzen dituela bere titularrari edo titularrei estaldura ekonomikoa emateko kasu bakoitzean eskatzen diren dimentsio eta bideragarritasun produktibo eta ekonomikoko baldintzak.

Etxebizitza beharra justifikatzeko, bereziki xede horretarako eraikuntza berrietan, nahitaez bete behar dira, beste alderdi batzuen artean, nekazaritza, abeltzaintza eta basolanetako ustiapenaren izaerarekin berarekin erlazionatutako eskakizunak eta, ondorioz, nahitaezkoa da eraikuntzaren inguruan bizitzea.

b) Aurreko 64. artikuluan 9. eta 10. idatz zatietan azaldutakoaren arabera, adierazitako etxebizitza osagarriak nekazaritza, abeltzaintza eta basolanetako lur eremuetan kokatutako eraikun-

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 aquéllas, así como a su abono por el promotor de la construcción. Se exigirán con ese fin, los avales o garantías que se estimen necesarios.

G. En todos aquellos casos en los que la actividad desarrollada lleve asociada la venta de productos resultantes de la misma, la superficie destinada a la misma en el conjunto de una misma explotación agropecuaria-forestal no podrá ser superior a 25 m²(t). Excepcionalmente, el techo a prever con ese fin podrá ser superior al citado, previa justificación de su conveniencia y necesidad en el contexto de la formulación del correspondiente plan especial de previsión y ordenación de la actividad directamente relacionada con los productos objeto de venta.

H. Previa justificación de su idoneidad y conveniencia, las previsiones expuestas en los apartados anteriores podrán ser reajustadas (tanto al alza como a la baja; en términos más o menos exigentes que los expuestos; y con el alcance que, en cada supuesto, se estime adecuado), mediante la formulación del planeamiento especial que con ese fin se estime adecuado.

Complementariamente, todas esas previsiones serán objeto de los correspondientes desarrollo y complementación en el contexto de las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

6. Usos residenciales y otros de naturaleza equiparable, auxiliares de las explotaciones agropecuarias-forestales comunes.

A. Uso de vivienda auxiliar:

a) Se autoriza la implantación y/o construcción de viviendas auxiliares de explotaciones agropecuarias-forestales comunes en aquellos casos en los que, de forma previa, 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 entenderá condicionada, entre otros extremos, a la previa justificación de que la explotación agropecuaria-forestal 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.

La justificación de la necesidad de la vivienda, en particular en edificaciones de nueva planta destinadas a ese fin, se ha de entender asociada, entre otros extremos, a exigencias relacionadas con la propia naturaleza de la explotación agropecuaria-forestal, y, en consonancia con ello, a la necesidad de residir en las inmediaciones de la misma.

b) De conformidad con lo expuesto en los apartados 9 y 10 del anterior artículo 64 la implantación de las citadas viviendas auxiliares en unas u otras edificaciones situadas en ter-

tza 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 bestelakoetarako 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 horretarako eraikuntza berrietan ezartzea baimenduko da.

* 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, lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntza horiek handitzeko baimenak lehenatasuna izango du xede horretarako eraikuntza berriak eraikitzeko baimenaren aldean.

c) Gehienez ere, eta egun daudenak edo berriak barne, nekazaritza, abeltzaintza eta basolanetako ustiapen arrunt bakoitzari lotutako bi (2) etxebizitza ezartzea baimenduko da. Etxebizitza horiek lehendik bizitegi erabilerara zuzenduta dauden eraikuntzetan ezarri beharko dira eta bat etorri beharko dute Plan Orokor honetan zein berau garatzeko sustatuko den plangintzan ezarritako hirigintza erregimenarekin, jarraian adierazten diren baldintzen arabera:

* Beharrezkoak izan daitezkeen eraberritzeko eta birgaitzeko obren irispide handiago edo txikiagoaren kalterik gabe, etxebizitza horiek Plan Orokor hau onartu aurretik bizitegi erabilerara zuzenduta zeuden eraikuntzetan gaitu beharko dira.

Ez da baimenduko eraikuntza horiek helburu horretarako handitzea, honako kasu hauetan ez bada:

– Bizitegi eraikuntzak 175 m²(s)-tik beherako azalera baldin badu, muga horretaraino handitzea baimenduko da. Kasu horretan, gehienez ere etxebizitza baten (1) gaikuntza baimentzen da.

– Ustiapenaren titularrek horri loturiko bi (2) etxebizitza baimentzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen badituzte eta eraikuntzak 350 m²(s)-tik beherako azalera baldin badu, muga horretaraino handitzea baimenduko da.

Edozein kasutan, handitze horiek guztiak baimentzeko, ondoren aipatzen diren hiru baldintzak bete beharko dira, beste batzuen artean:

– 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 minimizatzekeo 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 m²-tik gorakoa bada, edo handitze horren sabai azalera aurretik dagoen bizitegiko sabai azalaren % 20 baino handiagoa bada.

renos de una misma explotación agropecuaria-forestal se adecuará, entre otros, a los siguientes criterios generales de intervención:

* 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.

* 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) Se autoriza la implantación, como máximo e incluidas las existentes, de dos (2) viviendas vinculadas a cada explotación agropecuaria-forestal común, nueva o ya existente, en edificaciones preexistentes ya destinadas con anterioridad a uso residencial, y acordes con el régimen urbanístico establecido tanto en este Plan General como en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, en las condiciones que se exponen a continuación:

* 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 m²(t), se autoriza su ampliación hasta ese techo. En este supuesto se autoriza la habitación, como máximo, de una (1) sola vivienda.

– 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 m²(t), se autoriza su ampliación hasta ese techo.

En todo caso, la autorización de esas ampliaciones requerirá el cumplimiento de, entre otras, las tres condiciones que se exponen a continuación:

– Se deberá justificar la idoneidad de la ampliación en atención a las condiciones y características de la edificación preexistente y de su entorno.

– 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.

– Se deberán cumplir 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 m², o bien la superficie de techo de la misma sea superior al 20 % de la superficie de techo residencial preexistente.

* Ondorio horietarako ez dira zenbatuko eraikin berean edo eraikuntza multzo berean dauden beste etxebizitza batzuk, baldin eta erregistro mailan ustiapenari atxikitzen ez bazaizkio.

* 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 m² baino azalera txikiagoa duten lursailak edo finkak sortzen badira, nekazaritza, abeltzaintzako eta basolanetako beste ustiapen batzuei atxikiko zaizkiela bermatzen denean izan ezik.

* Finkatu egiten dira gaur egun 35.000 m² baino azalera txikiagoko finketan dauden eraikinak; haatik, finka horiek ezin izango dira banandu.

* Artikulu honetako «3.B» idatz zatian ezarritako baldintzak, besteak beste, bete beharko dira.

* Dagokion eraikuntzan etxebizitza baimendu, lehendik dagoena baino etxebizitza kopuru handiagoa gaitu edo lehendik dagoen eraikuntzaren mota guztietako handitzeak baimendu baino lehen edo aldi berean, bertan dauden txabolak, teilapeak, eta eranskin prekarioak eta ingurunea degradatzen duten gainerako elementuak eraisteko proiektua aurkeztu beharko da.

d) Jarraian aipatzen diren landa zona globaletan nekazaritza, abeltzaintza eta basolanetako ustiapenen etxebizitza osagarriaren erabilera lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan ezartzea baimenduko da, baldin eta lehendik erabilera horretara zuzendu ez badira baina zuzentzeko modukoak badira, hurrengo idatz zatian erabilera hori solairu berriko eraikuntzetan ezartzeko azaltzen diren baldintzetan, eta ondoren adierazten diren salbuespenekin. Hona hemen zona horiek:

* «D.10 Babes bereziko landa lursailen» tipologiako zona globalak, lege xedapenetan eta dagozkien plan eta proiektu berriarazkoetan horien baimentzea aurreikusten den kasuetan. Ez da erabilera hori baimentzen babes bereziko landa zona globaletan, baldin eta Plan Orokor honetan bakarrik, eta ez aipatutako berriarazko xedapenetan, tratatzen badira halakotzat.

* «D.30. Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa lursailen» tipologiako zona globalak, hurrengo «e» atalean erabilera hori eraikuntza berriko eraikuntzetan ezartzeko azaltzen diren baldintzetan, eta ondoren adierazten diren salbuespenekin:

– Etxebizitzak jarritako eta/edo berari lotutako finkaren eta lursailaren azalera minimoa arautzeko baldintzak.

– Eraikuntza arautzeko baldintzak.

Kasu horietan, baldintzak bideraezinak eta/edo desegokiak direla justifikatzen bada, baldintza horiek eraginpeko eraikuntzara eta horren ingurunera egokitzeko birdoitzea edo ez aplikatzea erabaki ahal izango da.

* «F.20 Jolas eremu landatarren sistema orokorra» tipologiako zona globalak, bertan sustatuko den plangintza bereziak kasuan-kasuan ezarritako baldintzen arabera.

e) Baratzezaintzako edo abeltzaintzako ustiapen baten –berria edo lehendik dagoena– etxebizitza osagarri bat (1) ezartzeko oin berriko eraikuntza bat eraikitzea baimenduko da, nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa zonetan besterik ez («D.30» tipologia), baldin eta honako baldintza hauek betetzen badira, besteak beste:

* Artikulu honetako «1.» idatz zatian aipatutako baldintzak eta nekazaritza ustiapenaren baratzezaintzako eta/edo abeltzaintzako izaera egiaztatzea.

* No se computarán, a estos efectos, otras viviendas existentes en el mismo edificio o bloque de edificación, no adscritas registralmente a la explotación.

* 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 m², salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agropecuarias-forestales.

* Se consolidan las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 35.000 m², si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones.

* Deberán cumplirse, entre otras, las condiciones establecidas en el apartado «3.B» de este mismo artículo.

* 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 las chabolas, tejavanos y demás añadidos o elementos degradantes existentes.

d) Se autoriza la implantación, en las zonas rurales globales que se mencionan a continuación, del uso de vivienda auxiliar de explotaciones agropecuarias-forestales 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. Dichas zonas son concretamente las siguientes:

* Las zonas globales de tipología «D.10 Rural de protección especial», en los supuestos en los que se prevea su autorización en las disposiciones legales y en los planes y proyectos específicos referidos a las mismas. No se autoriza dicho uso en las zonas globales rurales de protección especial cuyo tratamiento como tales tiene su origen, exclusivamente, en este Plan General, y no en las citadas disposiciones específicas.

* Las zonas globales de tipología «D.30 Rural Agroganadera y de campiña», en las condiciones expuestas en el siguiente apartado «e» para la implantación de ese uso en edificaciones de nueva planta con las salvedades que se exponen a continuación:

– Las condiciones reguladoras de la superficie mínima de la finca y parcela aportadas y/o vinculadas a la vivienda.

– Las condiciones reguladoras de la edificación.

En esos casos, siempre que se justifique la inviabilidad y/o inidoneidad del cumplimiento de esas condiciones, podrá acordarse bien el reajuste de las mismas para su adaptación a las características de la edificación afectada y de su entorno, bien su no aplicación.

* Las zonas globales de tipología «F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales», en las condiciones que, en su caso, se determinen en el planeamiento especial a promover en las mismas.

e) Se autoriza la construcción, exclusivamente en las zonas rurales agroganaderas y de campiña (tipología «D.30»), 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:

* Acreditación de los requisitos mencionados en el apartado «1» de este artículo, así como de la naturaleza hortícola y/o ganadera de la explotación agropecuaria.

* Ustiapenari loturik dauden lur eremuetan etxebizitza erabilerarako edo zuzentzeko moduko eraikuntzarik ez dagoela egiaztatzea.

* Aurreko «a» eta «b» idatz zatietan azaldutako gainerako baldintzak betetzen direla egiaztatzea.

* Gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzak, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 31. artikuluan azaldutakoak, egiaztatzea.

* Etxebizitza nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenaren titularraren edo titularkidearen ohiko bizilekua dela egiaztatzea. Aldez aurretik, beste hainbat alderdiren artean, titular (kide)tasun hori justifikatu beharko da.

* Artikulu honetako «2.» idatz zatian aditzera emandakoari jarraituz, eta Gipuzkoako Foru Aldundiak ustiapenari lotzen zaizkion lur eremuen azalerari eta hedadurari buruz erabakitzen duenaren kaltetan izan gabe, bizitegi eraikuntza berriak gutxienez 35.000 m²-ko azalerako finka beharko du, eta finka hori lotu beharko zaio erregistroan. Bestalde, eraikuntza kokatuko den lursaila, jarraitu fisikoa dena, 20.000 m²-koa edo handiagoa eta ustiapenaren zati izango da. Ondorio horietarako, elkarren ondoan dauden edo bide edo ibilgu publikoren batek bereizten dituen finka bereko lursailak bateratutzat joko dira.

* Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenak gutxienez bost urteko jarduera garatu izana ziurtatzea, modu errealean eta eraginkorrean. Xede horretarako, aipatutako denbora tarte horretan 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 31. artikulua 1. idatz zatian ezartzen diren baldintzak bete direla ziurtatu beharko da, beste alderdi batzuen artean.

* Eraikuntza baldintzak:

Tarte minimoak:

– Lurzoru urbanizaezineko mugara: 100,00 m.

– Lursailaren mugetara (3): 10,00 m.

– Berariak babestu eta/edo arautu beharreko elementu naturala (zuhaitziak, ur ibilguak, errepideak, bideak eta abar) Orokorrean eskatzen direnak, bai indarrean dauden lege xedapenetan –lurraldea antolatzeke tresnak barne–, bai Plan Orokor honetan bertan.

– Ustiapenetik kanpoko beste finka batzuetan lehendik dauden bizitegi eraikuntzak: 50,00 m.(4).

– Ustiapenetik kanpoko beste finka batzuetan lehendik dauden bizitegikoez bestelako eraikuntzak: 50,00 m.(5)

Azalera eraikigarri maximoa: 250,00 m²(s).

Oinplanoko okupazio azalera minimoa: 120 m².

* Urbanizazio baldintzak:

Nahiz eraikuntza proiektuan bertan, nahiz horren osagarri gisa, lursailaren urbanizazio baldintzak –beharrezkoak diren apartakalekuen eta sarbideen kokapena barne– eta paisaia tratamenduarenak zehaztuko dira, eraikuntza berriak landa lurzoruan ahalik eta ingurumen inpakturik txikiena sor dezan.

Higiene eta osasun baldintzak bermatuta eta behar bezala tratatuta geratu beharko dira, isurketak arazteko sistemari dagokionez batik bat.

* Etxebizitza kopuru maximoa 1 etx.

B. Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenaren ostatu erabilera osagarriak:

Baimendu egingo da landa turismoko erabilerak eta landeak ezartzea, erabilera osagarri moduan, arlo horretan indarrean dagoen legerian ezartzen diren baldintzetan.

* Acreditación de la inexistencia en los terrenos vinculados a la explotación de edificaciones preexistentes y consolidadas destinadas a uso de vivienda o susceptibles de ese destino.

* Acreditación del cumplimiento de las restantes condiciones expuestas en los anteriores apartados «a» y «b».

* Acreditación 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.

* Acreditación del destino de la vivienda a domicilio habitual del titular o cotitular de la explotación agropecuaria, previa justificación de, entre otros extremos, dicha (co)titularidad.

* 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 que los terrenos vinculados a la explotación cuenten con una superficie mínima de 35.000 m², a la que aquélla deberá quedar vinculada registralmente. Por su parte, la parcela receptora de la edificación, considerada como un continuo físico, deberá ser igual o superior a 20.000 m² 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 considerarán como unitarias.

* Acreditación de que la explotación agropecuaria tiene un mínimo de cinco años de actividad y desarrollo real y efectivos. Para ello, deberá acreditarse, entre otros extremos, el cumplimiento permanente e ininterrumpido a lo largo de ese período de las condiciones establecidas en el apartado 1 del artículo 31 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

* Condiciones de edificación:

Separaciones mínimas:

– Límite del suelo no urbanizable: 100,00 m.

– Límites de la parcela (3): 10,00 m.

– A elementos naturales o construidos objeto de protección y/o regulación específica (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 ajenas a la explotación: 50,00 m.(4)

– Edificaciones no residenciales existentes en otras fincas ajenas a la explotación: 50,00 m.(5)

Superficie edificable máxima: 250,00 m²(t).

Superficie de ocupación mínima en planta: 120 m².

* 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.

Deberán quedar garantizadas y debidamente tratadas las condiciones higiénico-sanitarias y, especialmente, el sistema de depuración de vertidos.

* Número máximo de viviendas: 1 viv.

B. Usos de hospedaje auxiliares de la explotación agropecuaria:

Se autoriza la implantación de usos de agroturismo y casas rurales previstos en las disposiciones legales vigentes en la materia, a modo de usos auxiliares de explotaciones agropecuarias.

Baimentzea lortzeko, edonola ere, arloko eskumeneko administrazioaren oniritzia edo aldeko txostena jaso beharko da, beharrezkoa eta egokia dela justifikatu beharko da eta erabilera horien ondorioz ez dela eragin edo ondorio kaltegarririk egongo ziurtatu.

Oro har, eta jarraian adierazitako salbuespenen kalterik gabe, aurreko A atalean adierazitako baldintzetan egin behar da ezarpena. Salbuespen horien artean honako hauek aipa daitezke, besteak beste:

* A atalean adierazitakoari jarraituz, aipatutako erabilerak xede horretarako egokiak diren eta lehendik dauden eraikuntzetan kokatuko dira.

Edozein modutan, baimena eta ezarpena lortzeko nahitaez ziurtatu beharko da, beste alderdi batzuen artean, nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenak gutxienez bost urte daramatzala jarduera garatzen, modu errealean eta eraginkorrean, aurreko A idatz zatian zentzu horretan adierazitakoaren ildotik.

* Erabilera horietara zuzenean lortutako eraikigarritasuna 500 m²(s)-koa izango da, gehienez ere, eta, modu berean, 6. idatz zati honetan araututako erabileretara bideratzen den gutzizko azalera ez da 600 m²(s) baino gehiago izango.

7. Nekazaritza, abeltzaintza eta basolanetako ustiapen arruntentzako azpiegitura osagarrien erabilerak.

Oro har, nekazaritza, abeltzaintza eta basolanetako ustiapen arruntentzako azpiegitura osagarriak baimentzen direla ulertzen da.

Ildo horretan, zerbitzu azpiegitura mota jakin batzuen ezarpena baimendu ahal izango da (eguzki baratzeak, instalazio eolikoak, eta abar), ustiapenari lotutako ekonomia jarduera osagarri moduan, betiere kasu bakoitzean egokitzen diren terminoetan eta irismenarekin eta horiek lurzoru urbanizaezinean kokatzeko beharra edo egokitasuna justifikatu eta gero.

Edozein modutan, Plan Orokor honen garapenean sustatuko diren udal ordenantzetan ezarritako irizpideetara egokituko da horien baimentzea eta ezarpena. Testuinguru horretan, ezarpena egin aurretik dagokion plan berezia formulatzeko baldintza ezar daitezke ordenantza horietan.

8. Ereku zoologikoak, erle hazkuntzako jarduerak eta horiekin parekagarriak diren beste erabilera autonomo batzuk baimentzea eta ezartzea.

A. Alorrean indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin bat eginez(6), eremu zoologikotzat joko dira honako zentro, instalazio eta establezimendu hauek:

* Xede zientifikoekin, kultur alorrekoekin, aisialdikoekin, eta abar, lehenetsuz animalien mantenua, hazkuntza eta salmentara bideratutakoak.

* Etxekotasunean (txakurtegiak, animalien egoitzak, hazkuntza, eta abar) bizitzeko animaliei lotutakoak.

* Ekitazio zerbitzuen eskaintzara zuzendutakoak.

* Hegazti granjak.

* Aurrekoekin parekagarriak diren beste xede batzuetara zuzendutakoak.

Izaera autonomoa duten eremu zoologikoen baimentzea eta ezarpena -nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenei lotuta ez daudenak joko dira eremu zoologikotzat-, bat etorriko da Hirigintza Arau Orokor hauen 80. artikuluko 5. idatz zatian ezarritako irizpideekin.

B. Izaera autonomoa duten erle hazkuntzako jarduerak eta horiekin parekagarriak diren beste batzuk baimentzeko eta ezartzeko eremu zoologikoetarako ezarritako irizpideak beteko dira.

Su autorización requerirá, en todo caso, el visto bueno o informe favorable de la Administración competente en la materia, la justificación de su necesidad e idoneidad, y la acreditación de la inexistencia de repercusiones o impactos perjudiciales derivados de los mismos.

Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, se autoriza su implantación en las condiciones expuestas en el anterior apartado A. Dichas salvedades son, entre otras, las siguientes:

* Conforme a lo expuesto en ese apartado A, dichos usos se implantarán, en edificaciones preexistentes adecuadas para ese fin.

En todo caso, su autorización e implantación se entenderá condicionada a la acreditación, entre otros extremos, de que la explotación agropecuaria tiene como mínimo cinco años de actividad y desarrollo real y efectivo, en línea con lo expuesto a ese respecto en el anterior apartado «A.».

* La edificabilidad directamente vinculada a esos usos será, como máximo, de 500 m²(t), sin que, complementariamente, la edificabilidad total destinada a los usos regulados en este apartado 6 pueda ser superior a 600 m²(t).

7. Usos de infraestructuras de servicios auxiliares de las explotaciones agropecuarias-forestales comunes.

Con carácter general, se entenderán autorizadas las infraestructuras de servicios auxiliares de las explotaciones agropecuarias-forestales comunes.

Dicha autorización se extiende, incluso, a la posible implantación de determinado tipo de infraestructuras de servicios (huertas solares, instalaciones eólicas...) a la manera de actividades económicas auxiliares de la explotación, en los términos y con el alcance con el que, en cada caso, se estimen adecuados, previa justificación de la necesidad o idoneidad de su implantación en el suelo no urbanizable.

En todo caso, su autorización e implantación deberá adecuarse a los criterios establecidos en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General. En ese contexto, dichas Ordenanzas podrán condicionar su implantación a la previa formulación del correspondiente plan especial.

8. Autorización e implantación de núcleos zoológicos, actividades de apicultura, y otros usos asimilables de carácter autónomo.

A. De conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia,(6) tendrán la condición de núcleos zoológicos los centros, instalaciones y establecimientos:

* Destinados de manera prioritaria al mantenimiento, alojamiento, cría y venta de animales con fines científicos, culturales, recreativos, etc.

* Asociados a animales destinados a vivir en domesticidad (perreras, residencias de animales, cría...).

* Destinados a la oferta de servicios de práctica de equitación.

* Granjas cinegéticas.

* Destinados a otros fines asimilables a los anteriores.

La autorización e implantación de los núcleos zoológicos de carácter autónomo (considerándose como tales los no vinculados a explotaciones agropecuarias) se adecuará a los criterios establecidos en el apartado 5 del siguiente artículo 80 de estas Normas Urbanísticas Generales.

B. La autorización e implantación de actividades de apicultura y otras asimilables a las mismas, también de carácter autónomo, se adecuará a los criterios establecidos para los núcleos zoológicos.

75. artikulua. Nekazaritza erabilera profesionalizatugabeak.

1. Kokaleku baldintzak.

A. Oro har, nekazaritza erabilera «D.30.Nekazaritzako abeltzaintzako eta landazabaleko landa erabilera» globaleko zonetan eta Plan Orokor hau garatzeko sustatutako plangintzak baimentzen dituen zonetan ezartzea besterik ez da baimenduko, baldin eta, besteak beste, hiri plangintzan arautzen diren gainjarritako baldintzatzaileen xede diren espazioak eta espezieak begiratu edo babestuko direla bermatzen bada.

B. Aisialdiko baratzeak garatzeko eta gauzatzeko egiten diren proposamenak eta hartzen diren erabakiak dagozkien plan edo proiektuetan horri buruz gehazten diren irizpide espezifikoetara egokituko dira orokorrean.

Baratze horiek aurreko A atalean aipatu den zonan ez ezik, «F.20 Jolas eremu landatarren sistema orokorra» tipologiako zona globalean ezar daitezke, kasuan-kasuan Plan Orokor honen garapenean formulatzen den plangintza berezian zehaztutako terminoetan eta irismenarekin.

2. Lursail minimoa.

Lursail minimoa laborantzako(1) unitate minimoa zehaztearen ondorioetarako finkatutakoa izango da, Plan Orokor hau onartu aurretik azalera txikiagoa duten lursailen kasuan izan ezik, horietan jarduera hori ezarri ahal izango baita 2.000 m² baino handiagoak direnean.

Aisialdiko baratzeei dagokienez, dagozkien berariazko plan edo proiektuetan zehazten diren irizpideen arabera jardungo da.

Baratze horien ezarpena «F.20 Jolas eremu landatarren sistema orokorra» tipologiako zona globalean egiten den guztietan, Plan Orokor honen garapenean landuko den plan bereziak adierazten duenaren arabera jokatu da.

3. Eraikuntza baldintzak.

A. Aurreko 1. idatz zatian adierazitakoa besterik ez, lursail bakoitzean lanabesak gordetzeko edo korta txikiak edo ukulu ez-profesionalak bezala erabiltzeko txabola berri bat eraikitzea baimenduko da. Dena den, titulu honen lehen kapituluan eskatzen diren baldintza orokorrak bete beharko dira.

B. Halaber, adierazitakoa ez ezik, honako baldintza hauek ere bete beharko dira:

- * Lursail jarraituaren azalera: 2.000 m².
- * Sabai azalera eraikigarri maximoa: 8,00 m² (s).
- * Eraikuntzaren altura: 2,50 m.
- * Lursailaren mugarekiko tarte minimoak: 5,00 m.
- * Lursailaz kanpoko edozein eraikuntzarekiko tarte minimoak: 50,00 m.
- * Eraikuntza ezaugarriak:

— Lehetasunez, material ez-iraunkorrekina eraikiko dira, akaberak pintatuarekin eta teilazko estalkiarekin, erraz desmuntatzeko modukoak izango dira, eta horretarako oso zimendu txikiak izango dituzte.

Salbuespen gisa, eta behar bezala justifikatutako arrazoiengandorioroz, material iraunkorrekina 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 daitezen, egiturako edo fatxadako eta estaldurako material jakin batzuk erabili daitezken eta inguruneari hobeto egokituko zaizkion kolore eta formak zehatz daitezken eskatu ahal izango du.

Artículo 75. Usos agrarios no profesionalizados.

1. Condiciones de emplazamiento.

A. Con carácter general, se autoriza el emplazamiento de usos agrarios no profesionalizados en las zonas de uso global «D.30 Rural Agroganadera y de campiña», así como en aquellas otras que, en su caso, autorice el planeamiento promovido en desarrollo de este Plan General, siempre que, entre otros extremos, se garantice la preservación de los espacios y especies objeto de los condicionantes superpuestos regulados en el planeamiento urbanístico.

B. Las propuestas y decisiones que se adopten en materia de desarrollo y ejecución de huertas de ocio se adecuarán a los criterios específicos que, de forma general, se determinen al respecto en los correspondientes planes o proyectos específicos.

Esas huertas podrán implantarse, además de en la mencionada en el anterior apartado A, en la zona global de tipología «F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales» en los términos y condiciones que, en su caso, determine el planeamiento especial a formular en desarrollo de este Plan General.

2. Parcela mínima.

La parcela mínima será la fijada a los efectos de la determinación de la unidad mínima de cultivo,(1) salvo en el supuesto de las parcelas 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 m².

En lo referente a las huertas de ocio se actuará, a ese respecto, de conformidad con los criterios que se determinen en los correspondientes planes o proyectos específicos.

Siempre que esas huertas se implanten en la zona global de tipología «F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales», se estará a ese respecto a lo que se determine en el planeamiento especial a formular en desarrollo de este Plan General.

3. Condiciones de edificación.

A. Se autoriza la construcción, en las zonas mencionadas en el anterior apartado 1, de una nueva chabola por parcela, destinada bien a la guarda de aperos, bien a pequeñas cuadras o establos no profesionales, debiendo cumplirse los requisitos generales exigidos en el capítulo Primero de este Título.

B. Asimismo se deberán cumplir, además de las indicadas, las siguientes condiciones:

Superficie mínima de parcela continua: 2.000 m².

Superficie de techo edificable máxima: 8,00 m²(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 paisaje sea la menor posible y la adopción de determinados materiales de estructura o de fachada y cubrimiento, y de concretar colores y formas que se adapten mejor al medio.

– Txabola bat eraikitzeke lizentzia jabetzarik gabe emango da beti.

C. Aisialdiko baratzeak direla kontuan hartuta, aurreko A eta B idatz zatietan araututako alderdiei dagokienez, kasuan-kasuan dagozkien plan edo proiektuetan zentzu horretan zehazten diren irizpideak aplikatuko dira.

Baratze horien ezarpena «F.20 Jolas eremu landatarren sistema orokorra» tipologiako zona globalean egiten den guztietan, Plan Orokor honen garapenean landuko den plan bereziak adierazten duenaren arabera jokatu da.

4. Beste gai batzuk.

Gaur egun dauden txabolak edo bizitegi erabileraz bestela eraikuntzak finkatu egiten dira, nahiz Plan Orokor honetan (dokumentu honen 120. artikulua eta abar), nahiz berau garatzeko sustatzen den plangintzan 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.

76. artikulua. Baso erabilerak.

1. Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenerako lurra- ren egokitasuna urratuko ez duten lekuetan landatuko dira zuhaitzak.

2. Zuhaitzi landatze estentsiboak egin ahal izateko, alde zurratik nekazaritzaren eta mendien arloan eskumena duen Gipuzkoako Foru Aldundiko departamentuaren txostena eskatu da beti.

Ildo horretan bertan, baso masak landatzean, edozein eremutan landatzen direla ere, besteak beste, gai horretan eskumena duen administrazioak (adierazitako Gipuzkoako Foru Aldundiko departamentua barne) ezarritako irizpide orokorrek errespetatu beharko dira, are sail landatu horien eta lursail mugakideen artean zein beste finka batzuetan dauden eraikuntzeara utzi behar diren tarte minimoei dagozkionak ere.

77. artikulua. Herri lanei lotutako erabilerak eta instalazioak.

1. Kontuan hartutako erabilerak eta instalazioak.

Titulartasun eta sustapen publikoko komunikazio sistematik –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 instalazio osagarriak hartuko dira halakotzat, betiere landa ingurunean ezarri behar badira, eta beren ezarpen esparrua Plan Orokor honek sistema orokor gisa izendatuki definitu ez duenean.

Edozein kasutan, mota horretako erabilerak eta instalazioak, eta jarduera bakoitzaren titulartasuna eta sustapen baldintzak, zehazki identifikatzeko, gai honetan indarrean dauden lege xedapenetan zein sustatzen diren plan eta proiektuetan ezarritako xedapenei jarraituko zaie.

2. Kokatzeko irizpideak.

Aipatutako erabilerak eta azpiegiturak «D.30 Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa erabilera» tipologiako zona globalean kokatuko dira, ahal den guztietan. Eta, horren barruan, aipatutako erabilerak eta instalazioak ezartzeko baldintzak bateragarriak izango dira indarrean dagoen hiri plangintzan –Plan hau barne– araututako hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileekin, eta ezarpenak eragindako espazioen eta elementuen mantentzea eta begiratzea bermatuko da.

– La licencia para construir una chabola se otorgará siempre en precario.

C. Tratándose de huertas de ocio, en lo referente a las cuestiones reguladas en los anteriores apartados A y B serán de aplicación los criterios que a ese respecto se determinen en los correspondientes planes o proyectos.

Siempre que esas huertas se implanten en la zona global de tipología «F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales», se estará a ese respecto a lo que se determine en el planeamiento especial a formular en desarrollo de este Plan General.

4. Otras cuestiones.

Se consolidan las chabolas o edificaciones no residenciales existentes salvo que, de conformidad con lo establecido bien en este Plan General (artículo 120, etc. de este mismo documento) bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, 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 mismas.

Artículo 76. Usos forestales.

1. Las plantaciones de arbolado se realizarán en los lugares en que no se perturbe la aptitud que el territorio ofrece para la explotación agrícola y ganadera.

2. Para la realización de plantaciones extensivas de arbolado, se solicitará previamente, en todo caso, el correspondiente informe del Departamento competente en materia de agricultura 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 otros, 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 plantaciones bien respecto de las parcelas colindantes, bien de edificaciones existentes en otras fincas.

Artículo 77. Usos e instalaciones vinculados a las obras públicas.

1. Usos e instalaciones considerados.

Tendrán esta consideración los usos e instalaciones 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.

En todo caso, a los efectos de la precisa identificación de ese tipo de usos e instalaciones, así como de su titularidad y de las condiciones de promoción de las correspondientes actuaciones, se estará a lo resultante de las previsiones establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en los planes y proyectos que se promuevan a ese respecto.

2. Criterios de emplazamiento.

Los citados usos e infraestructuras se ubicarán, preferentemente, en la zona global «D.30 Agroganadera y de campiña». Y dentro de ésta, la implantación de esos usos e instalaciones deberá realizarse en las debidas condiciones de compatibilización de los mismos con los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan, garantizándose el mantenimiento y la preservación de los correspondientes espacios y elementos afectados por los mismos.

Salbuespen moduan, erabilera eta instalazio horien ezarpena baimentzen da bestelako landa zona global batzuetan, betiere kasuan-kasuan dagokion hirigintza erregimenarekin eta horien helburuekin bateragarriki badira.

Horrez gain, planteatutako helburuen izaerak horretarako aukera ematen duenean, espazio, instalazio eta elementu berak erabiliko dira, horiek lurraldean ezartzearen ondorio diren eraginak kontzentratzearen eta/edo minimizatzearen.

Dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren ordenantzek horretarako egokitzat jotzen diren neurriak zehaztuko dituzte; ildo horretan, arreta berezia eskainiko diete antenak eta antzeko beste instalazio batzuk kontzentratzeko eta/edo bateratzeko neurriei.

3. 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.

4. Lursail ekarpena.(1)

Oro har, laborantzako unitate minimoa arautzeko indarrean dauden lege xedapenetan ezarritakoa izango da lursailaren azalera minimoa.(2)

Azalera hori ondorio horietarako aurreikusitakoa baino txikiagoa izan daiteke, baldin eta adierazitako xedapenekin eta dagokien azpiegiturak arautzen dituzten lege xedapen espezifikotan bildutako eskakizunekin bat badator eta, aldi berean, udalak egokitzat jotzen badu.

Dena den, azalera hori ez da 1.000 m²-tik beherakoa izango.

Horrez gain, lursaileko lur eremuen multzoak osotasun jarraitua osatu beharko du.

Lursailen eta instalazioen arteko lotura Jabetza Erregistroan inskribatu beharko da.

5. Tarte minimoak:

Oro har, adierazitako obrak eta horien berezko instalazioak lege xedapenetan –lurraldea antolatzeko 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 15,00 m.

* Gaur egun dauden etxebizitza eraikuntzetara 100,00 m.

Halaber, kapitulu honen gainerako artikuluetan mota guztietako eraikuntzetarako definitzen diren tarteak aplikatzekoak izango dira, elkarren artean.

6. Eraikuntza baldintzak:

Udalak, arrazoitutako erabakiaren bidez, egokitzat jotzen dituen berariazko eraikuntza baldintzak xedatuko ditu kasu bakoitzean. Edonola ere, dokumentu honetan lurzoru urbanizaezinerako ezarritako arau orokorrak bete beharko dira.

Arau orokor horiek betetzearen kalterik gabe, eraikigarritasuna eta proiektatutako instalazioen forma arautzen duten gainerako baldintzak behar bezala eta zorrotz justifikatu beharko dira egin nahi diren zerbitzuekin lotutako premia eta eskakizunen ikuspegitik.

Excepcionalmente, se autoriza la implantación de esos usos e instalaciones en otras zonas rurales globales, siempre que aquéllos sean compatibles con el régimen urbanístico y los objetivos propios de éstas.

Además, siempre que la naturaleza de los objetivos planteados lo permita, se procederá a la utilización de unos mismos espacios, instalaciones, elementos, etc. concentrando y/o minimizando las afecciones derivadas de su implantación en el territorio.

Las Ordenanzas municipales mencionadas en el anterior artículo 5 determinarán las medidas que a ese respecto se estimen adecuadas, incluidas las reguladoras de la compartición y/o concentración y unificación de las antenas y otras instalaciones similares.

3. 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.

4. Aportación de parcela.(1)

Con carácter general, la superficie mínima de parcela será la establecida en las disposiciones legales vigentes reguladoras de la unidad mínima de cultivo.(2)

Esa superficie podrá ser inferior a la prevista a los citados efectos siempre que sea acorde con, además de las citadas disposiciones, las exigencias contenidas en las disposiciones legales específicas reguladoras de las correspondientes infraestructuras, y, al mismo tiempo, el Ayuntamiento lo considere oportuno.

En todo caso, dicha superficie no podrá ser inferior a 1.000 m².

Además, el conjunto de los terrenos de la parcela deberá conformar un todo continuo.

La vinculación entre las correspondientes parcelas e instalaciones deberá ser objeto de la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

5. 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: 15,00 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.

6. Condiciones de edificación:

El Ayuntamiento dispondrá, en cada caso, los requisitos específicos de edificación que, mediante resolución motivada, considere oportunos. En cualquier caso, deberán cumplirse las normas de carácter general establecidas en este documento para el suelo no urbanizable.

Sin perjuicio del cumplimiento de esas normas de carácter general, la edificabilidad y demás condiciones reguladoras de la forma de las instalaciones proyectadas deberán ser debida y rigurosamente justificadas desde la perspectiva de las necesidades y exigencias asociadas al o a los servicios que se pretenden prestar.

7. Aparkalekua.

Zuzkidura minimoa: Plaza bat (1) / 100 m²(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 –zola-durak eta lorategiak barne–, oro har ezarritako landa ingurunean integratzeko arauen eta gomendioen barruan.

78. artikulua. Nekazaritza industria autonomoak eta itsasertzera ustiatzeko eta ur izaerako industriak.

1. Nekazaritza industria autonomoak.

A. Halakotzat joko dira lurzoru urbanizaezinean ezartze-koak diren eta nekazaritza, abeltzaintza eta basolanetako ustiapen baten erabilera osagarriak ez diren nekazaritza industriak.

B. Honako kasu hauetan bakarrik baimentzen da horien ezarpena:

a) «D.10 Babes bereziko landa zona», erabilera horiek indarrean dauden lege xedapenetan eta zona tipologia horri edo, hobeto esanda, zonako zati jakin batzuei lotuta indarrean dauden plan eta proiektuetan ezarritakora egokitzen diren eta bertan adierazitakoarekin bateragarriak diren kasuetan, modalitateetan eta baldintzetan.

Ez dira erabilera horiek baimentzen zona tipologia horren barruan egonik ere lege xedapen eta berariazko plan eta proiektu horien eraginpean ez dauden esparruetan eta lur eremuetan.

b) «D.20 Basogintzako landa zona», baso izaerako gaien lehen eraldaketako eta, salbuespen moduan, bigarren eraldaketako basogintzako nekazaritza industriaren modalitatean bakarrik, betiere aurrekoei jarraitutasuna emanez garatzen badira.

c) «D.30 Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa zona», Plan Orokor honetan, baita berau garatzean sustatuko den plangintzan ere, adierazitako baldintzen arabera.

Aipatutako edozein zonatan ezarpena egiteko orduan hiri plangintzan araututako baldintzatzaile gainjarrien xede diren espazio eta espezieen begiratzea bermatuko da.

C. Baimentzea lortzeko eta ezarpena egiteko ondorioetarako:

a) Betiere erabilerearen izaerak eta baldintzatzaileek justifikatzen badute, baimentzearen ondorioetarako nekazaritza, abeltzaintza eta basolanetako ustiapenaren erabilerekin parekagarritzat joko dira. Adierazitakoaren ildotik, nekazaritza esparruan eskumenekoa den erakundeak aitortu beharko du berariaz aipatutako baldintza betetzen dela.(1)

b) Aitzitik, lurzoru urbanizaezinean ezartzeko beharra zein erabilera duen interes publikoa justifikatu beharko da, indarrean dagoen legeriak zentzu horretan adierazitako irizpideen arabera.

D. Erainkuntzako eta urbanizazioko baldintzak:

a) Ekarpen gisa jarritako lursail minimoa:

* «C.a» idatz zatian adierazitakoaren arabera, nekazaritza ustiapen arruntekin parekagarriak diren nekazaritza industriaren kasuan aplikatzekoak izango dira dokumentu honen «74.2» artikuluan ezarritako irizpideak.

* Aurreko «C.b» idatz zatian aipatzen diren nekazaritza industriaren kasuan, jarritako lursailaren azalera minimoa 20.000 m²-koa izango da.

b) Eraikuntzek hala gai horretan indarrean dauden lege xedapenetan –behin betiko onartuta dauden lurraldea antolatze-ko tresnak barne– nola Plan Orokor honetan bertan eta, hala

7. Aparcamiento.

Dotación mínima: una (1) plz./100 m²(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 78. Industrias agrarias autónomas e industrias de explotación del litoral y de carácter acuático.

1. Industrias agrarias autónomas.

A. Se considerarán como tales, las industrias agrarias que deban implantarse en suelo no urbanizable y que no tengan la condición de usos auxiliares de una explotación agropecuaria-forestal.

B. Se autoriza su emplazamiento, exclusivamente, en:

a) «D.10 Rural de protección especial», en los supuestos, modalidades y condiciones en los que dichos usos se adecuen y resulten compatibles con las previsiones establecidas en las disposiciones legales, planes y proyectos específicos vigentes en esta tipología de zona, o, mejor dicho, en determinadas partes de la misma.

No se autorizan esos usos en los ámbitos y terrenos integrados en esa tipología de zona y no afectados por dichas disposiciones legales, planes y proyectos específicos.

b) «D.20 Rural forestal», en la exclusiva modalidad de industrias agrarias de carácter forestal de primera transformación de productos de esa naturaleza, y, excepcionalmente, de segunda transformación, siempre que se desarrollen como continuidad de las anteriores.

c) «D.30 Rural agroganadera y de campiña», en las condiciones expuestas en este Plan General, así como en el planeamiento a promover en su desarrollo.

Su implantación en cualesquiera de esas zonas deberá realizarse en condiciones que garanticen la preservación de los espacios y especies objeto de los condicionantes superpuestos regulados en el planeamiento urbanístico.

C. A los efectos de su autorización e implantación:

a) Siempre que su naturaleza y sus condicionantes lo justifiquen, a los efectos de su autorización serán considerados como asimilables a los usos de explotación agropecuaria-forestal. En consonancia con ello, dicha condición deberá ser expresamente reconocida por la entidad competente en materia agraria.(1)

b) En caso contrario, requerirá la previa justificación tanto de la necesidad de implantación de la misma en el suelo no urbanizable, como del interés público de la misma, de conformidad con los criterios establecidos a este respecto en la legislación vigente.

D. Condiciones de edificación y urbanización:

a) Parcela aportada mínima:

* En el supuesto de tratarse de industrias agrarias que, en atención a lo expuesto en el anterior apartado «C.a», sean asimilables a las explotaciones agrarias comunes, serán de aplicación los criterios establecidos en el anterior artículo «74.2» de este mismo documento.

* En el supuesto de tratarse de industrias agrarias a las que se hace referencia en el anterior apartado «C.b», la superficie mínima de la parcela aportada será de 20.000 m².

b) Las edificaciones se adecuarán a los requisitos generales establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territo-

badagokio, berau garatzeko sustatuko den plangintzan ezarritako baldintza orokorrak beteko dituzte. Horri dagokionez, ibilgailu sarbidea antolatzearen ondorioetarako landa erabilerez bestelakotzat joko dira.

Testuinguru horretan, erabilera horiek baimentzeko eta ezartzeko dokumentu honen «74.5.C» artikuluan adierazitako irizpideen arabera jokatu da, baita bere garapenean dokumentu honen E idatz zatian aipatzen den plangintza berezian zehaztutakoaren arabera ere.

Horrez gain, nekazaritza industriari jardueraren emaitzako gaien salmenta lotzen bazaio, xede horretara bideratuko den azalerak, nekazaritza industria baten baitan, ez da 25 m²(s) baino gehiago izango.

E. Udalak aipatutako nekazaritza industriren baimentzea eta ezarpena egiteko kasuan-kasuan dagokien plan berezia lantzeko eta onartzeko beharra ezar dezake, betiere industria horien izaerak, baldintzatzaileek eta eraginek behar hori justifikatzen badute.

Plan berezi hori, edonola ere, beharrezkoa izango da «C.b.» idatz zatian adierazitako irizpideen arabera berau lantzeko eta onartzeko beharra ezartzen bada.

2. Itsasertza ustiatzeko eta ur izaerako industriak.

A. Oro har, itsasertza ustiatzeko erabilera baimentzeko eta ezartzeko, itsasertzen arloan indarrean dauden lege xedapenean ezarritako irizpideak jarraituko dira eta, ondorioz, kasuan-kasuan administrazioak luzatzen duen dagokion baimena beharko da alde zuzenetik.

B. Itsasertza ustiatzeko industria erabilera, halaber, integratzen diren landa zona globaletan ezarri ahal izango dira, itsasoko eta lehorreko jabari publikoan zein harekin muga egiten duten lur eremuetan, baldin eta bateragarriak badira zona horien hirigintza erregimenarekin eta tratamendu erregimenarekin eta kasuan kasu aplikatzeak diren hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen irizpideekin bat egiten badute.

C. Oro har, erabilera horiek baimentzeko eta ezartzeko dokumentu honen «74.5.C» artikuluan adierazitako irizpideen arabera jokatu da, baita bere garapenean onar daitekeen edo onartu beharko den plangintza berezian zehaztutakoaren arabera ere.

D. Itsasertza ustiatzeko erabilera izaera kontuan hartuta, industria jardueren berezko izaera duten kasu guztietan, aurreko 1. idatz zatian adierazitako irizpideei jarraituko zaie, idatz zati berean bestelako irizpideak ezartzen diren kasuetan izan ezik.

79. artikulua. Bizitegi erabilera autonomoak.

1. Jarraian adierazitako salbuespenen kalterik gabe, eta artikuluko honen hurrengo 6. idatz zatian adierazitakoaren kalterik gabe, horien ezarpena baimentzen da «D.10 Babes bereziko landa lursailen», «D.30 Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa lursailen» eta «F.20 Jolas eremu landataren sistema orokorra lursailen» tipologiako zona globaletan kokatutako eraikuntzetan bakarrik, betiere 1995eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra onartu aurretik bertan bazeuden eraikuntza horiek, jada bizitegi erabilera bazuten eta Plan Orokor honek –edo berak sustatutako eta berau garatzeko sustatutako plangintzak– antolamenduz kanpokotzat jo ez baditu. Honako hauek dira salbuespen batzuk:

* «D.10 Babes bereziko landa lursailen» tipologiako zona globaletan lehendik dauden eraikuntzetan etxebizitza erabilera hori baimentzeko, edonola ere, bat etorriko da indarrean dau-

rial definitibamente onartua, 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.

En ese contexto, su autorización e implantación se adecuará a los criterios expuestos en el anterior artículo «74.5.C» de este mismo documento, además de a los que en su desarrollo se determinen en el planeamiento especial al que se alude en el siguiente apartado E.

Complementariamente, en el supuesto de que las industrias agrarias lleve asociada la venta de productos resultantes de la actividad, la superficie destinada a ese fin en el conjunto de una misma industria agraria no podrá ser superior a 25 m²(t).

E. Siempre que su naturaleza, sus condicionantes y las afecciones derivadas de las mismas lo justifiquen, el Ayuntamiento podrá condicionar la autorización e implantación de dichas industrias agrarias a la previa formulación y aprobación del correspondiente plan especial.

Dicho plan especial será en todo caso necesario en el supuesto de plantearse su autorización e implantación de conformidad con los criterios expuestos en el anterior apartado «C.b».

2. Industrias de explotación del litoral y de carácter acuático.

A. Con carácter general, la autorización e implantación de usos de explotación del litoral deberá adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de costas, y, en consonancia con ello, requerirá la previa y correspondiente autorización a emitir por la Administración competente en la materia.

B. Podrán implantarse, en su caso, en las zonas globales rurales en las que se integren tanto el dominio público marítimo-terrestre como el dominio público hidráulico, y los terrenos colindantes con los mismos, siempre que sean compatibles con el régimen urbanístico y/o de tratamiento de dichas zonas, y se adecuen a los criterios reguladores de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística que, en su caso, sean de aplicación.

C. Con carácter general, su autorización e implantación se adecuará a los criterios expuestos en el anterior artículo «74.5.C» de este mismo documento, además de a los que en su desarrollo se determinen en el planeamiento especial que, en su caso, pueda o deba promoverse.

D. En todos aquellos supuestos en los que, en atención a su naturaleza, los usos de explotación del litoral tengan la naturaleza propia de las actividades industriales, su autorización e implantación se adecuará a los criterios expuestos en el anterior apartado 1, salvo en los extremos en los que en este mismo apartado se establecen criterios de intervención diversos a aquéllos.

Artículo 79. Usos residenciales autónomos.

1. Sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, así como en el siguiente apartado 6 de este artículo, se autoriza su implantación, exclusivamente, en edificaciones situadas en las zonas globales de tipología «D.10 Rural de protección especial», «D.20 Rural forestal», «D.30 Rural Agrogranadera y de campiña» y «F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales», existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1995, ya destinadas legalmente a uso residencial también con anterioridad a ese mismo momento y no declaradas fuera de ordenación por este Plan General o el planeamiento consolidado por él o promovido en su desarrollo. Algunas de las citadas salvedades son, en concreto, las siguientes:

* La autorización de ese uso de vivienda en edificaciones preexistentes en las zonas globales de tipología «D.10 Rural de protección especial» ha de entenderse condicionada, en todo

den xedapenekin eta berariazko plan eta proiektuekin, eta horien arabera baimenduko da.

* «F.20 Jolas eremu landatarren sistema orokorra» lursailen tipologiako zona globaletan lehendik dauden eraikuntzetan etxebizitza erabilera hori baimentzen bada, edonola ere, Plan Orokor honen garapenean bertan sustatuko den plangintza bereziaren testuinguruaren baldintzapean egingo da.

2. Indarrean dauden lege xedapenetan –lurraldea antolatzeko tresnak barne– ezarritako irizpideetara egokitzen denean, eraikuntza horiek ordetzeta baimenduko da, baldin eta horien egoerarekin lotuta dauden arazoiek edo behar bezala justifikatutako bestelako zirkunstantziak hala aholkatzen badute. Horretarako gauzatu beharreko jardunen multzoak lehendik dauden eraikuntzak eraberritzeko eta birgaitzeko jardunen berezko izatea edukiko du.

3. Ez da baimenduko bizitegi erabilera autonomora zuzendutako eraikuntza berrien eraikuntzarik. Eta ez da baimenduko erabilera horren ezarpena bestelako erabilera batera zuzendutako lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan, indarrean dagoen hiri plangintzan Plan Orokor hau barne-berariaz adierazten diren kasuetan izan ezik.

4. Ondorio horietarako, kasuan kasu dagokion udal lizentzia lortu eta gero, eraikuntza finkatuzat joko da, lehendik duen eraikigarritasunarekin –eraikuntza uneko indarreko plangintzan ezarritako irizpideen arabera gauzatu dela ulertuko da–. Finkatze hori ez da hedatzen eraikuntza nagusitik hurbil edo berari atxikita dauden txabola, teilape eta gainerako eranskin prekarioetara; eta aipatutako elementu guztiak desagerraraziko dira adierazitako ordetzeari ekin aurreko baldintza gisa, baita lehendik dagoen eraikuntzaren birgaitzeari ekin aurreko baldintza gisa. Jardun horietako edozein baimentzeko ezinbestekoa izango da eraikuntzak eta inguruneak osatzen duten multzoaren konfigurazioa eta irudia orokorrean hobetzea.

5. Fisikoki eta juridikoki bereizitako eraikuntza bakoitzean gehienez ere bi (2) etxebizitza ezartzea baimenduko da, baldin eta eraikuntzak 400 m²(s)-tik gorako sabai azalera badu. Etxebizitza kopuru hori baimendu ahal izateko ezinbestekoa izango da 200 m²(s)-ko etxebizitza tamaina minimoa ahalbidetzeko beharrezkoa den eraikigarritasuna izatea. Bestela, etxebizitza bat (1) ezartzea besterik ez da baimenduko.

Aurretik dauden eraikinetan baimentzen den adierazitako 2 etxebizitzako kopuru hori gaintzen 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.

6. Salbuespen moduan, lurzoru urbanizaezinean lehendik dauden eta etxebizitza kolektiboaren erabilera duten eraikuntzetan (6 etxebizitza edo gehiago dituzte), bizitegi bloke irekien tipologiakoak eta/edo garapen txikiak direnetan eta hiri plangintzak –Plan Orokor hau barne– finkatzen dituenetan, etxebizitza erabilera baimentzen da, indarrean dauden lege xedapenetan, hiri plangintzan –Plan Orokor hau barne–, udal ordenantzetan, eta abar horrelako erabilera bat hartzeko ezarritako baldintza guztiak (azalera, bizigarritasuna, irisgarritasuna, eta abar) betetzen dituzten solairu guztietan; baimena erabilera hori hasiera batean aurreikusi ez den eraikuntzetako solairuetara hedatzen da.(1)

Horretarako, 4. idatz zatian adierazitako baldintza orokorrean eta lehen aipatutako bizigarritasun, eta abarri lotutako baldintzetan gain, honako baldintza hauek guztiak bete beharko dituzte eraikuntza horiek:

caso, a su compatibilidad y autorización en el contexto de las disposiciones y de los planes y proyectos específicos vigentes, en su caso, en las mismas.

* La autorización de ese uso de vivienda en edificaciones preexistentes en las zonas globales de tipología «F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales» ha de entenderse condicionada, en todo caso, a su autorización en el contexto del planeamiento especial a promover en las mismas en desarrollo de este Plan General.

2. 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.

3. No se autorizará la construcción de nuevas edificaciones destinadas a uso residencial autónomo. Y tampoco la implantación de ese uso en edificaciones existentes y consolidadas no destinadas con anterioridad a dicho uso, salvo en los supuestos expresamente previstos en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan General.

4. A esos efectos se entenderá consolidada la edificación con la edificabilidad preexistente y ejecutada de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal. Dicha consolidación no se extenderá en ningún caso a las chabolas, tejavanos y añadidos precarios adosados o próximos a la edificación principal; la eliminación de éstos 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.

5. Se autoriza la implantación de un máximo de dos (2) viviendas en cada edificación física y jurídicamente diferenciada, siempre que ésta cuente con una superficie de techo superior a 400 m²(t). La autorización de ese número de viviendas queda condicionada a la disponibilidad de la edificabilidad necesaria para posibilitar un tamaño mínimo de vivienda de 200 m²(t). En caso contrario se autorizará la implantación de una (1) única vivienda.

Se consolida el número de viviendas existente en los edificios preexistentes que superen la citada cantidad de 2 viv. autorizada siempre que aquéllas hubiesen sido construidas en su momento con la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluida la licencia municipal de construcción o preexistencia con ese uso de vivienda desde un tiempo inmemorial.

6. Con carácter excepcional, en las edificaciones preexistentes en el suelo no urbanizable, destinadas a vivienda colectiva (con presencia de 6 o más viviendas en su interior), que respondan a la tipología de los bloques residenciales abiertos y/o de bajo desarrollo, y que el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, consolide, se autoriza el uso de vivienda en el conjunto de las plantas de las mismas susceptibles de acoger dicho uso por cumplir la totalidad de las condiciones (superficie, habitabilidad, accesibilidad...) establecidas para su implantación en las disposiciones legales, el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, las Ordenanzas municipales, etc. vigentes; esa autorización ha de entenderse extendida incluso a las plantas de esas edificaciones en las que ese uso no estuviese previsto en origen.(1)

Para ello, además de las generales expuestas en el anterior apartado 4 y de las de habitabilidad, etc. antes mencionadas, dichas edificaciones deberán cumplir la totalidad de las condiciones siguientes:

* Eraiki zirenetik lehenasunez etxebizitza kolektiboaren erabilerakoak izatea. Erabilera hori aitortuta eduki eta ziurtatu beharko dute guztiak bere garaian eraikuntza egiteko udalak lutzatutako lizentziaren bidez.

* Plan Orokor hau onartu eta indarrean jarri aurreko al-dian etxebizitza kolektiboko erabilera hori eduki izana.

* Plan Orokor honek eta/edo berau garatzeko sustatutako hiri plangintzak finkatzen dituen eraikuntzak izatea, baita bizitegi erabilera autonomoa dutenen kasuan ere.

Etxebizitzaren bizigarritasuna, azalera (etxebizitzaren batez besteko tamaina arautzen duena barne), eta abar arautzeko baldintzak zehaztu eta aplikatzeko ondorioetarako, erreferentzi-azkoak eta aplikatzekoak izango dira (analogiaz) hirigintza arau hauetan «a.400 Blokeko garapen txikiko eraikuntzako bizitegi lursailen» tipologiarako ezarritako irizpideak, baita, hala bada-gokio, hiri plangintzan eta Plan Orokor hau garatzean sustatzen diren udal ordenantzetan ezartzen direnak ere.

Plan Orokor hau garatzeko plangintza berezia lantzeko beharra duten kasu guztietan, aipatutako plangintzak berretsi beharko du aurreko salbuespenezko irizpidea aplikatzeko aukera.

80. 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 berriaz Plan Orokor honek bereizten dituen zona globaletariko bakoitzean ezartzea indarrean dauden legerian eta lurraldea antolatzeke tresnetan ezarritako irizpideekin bat badator.

Zehazki, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako irizpideekin bat datozen ingurumena babesteko erabilerak, aisialdiko eta atsedendiko erabilerak, ekipamendukoak, hirugarren sektorekoak eta azpiegiturei dagozkienak baimen daitezke.(1)

Lurzoru urbanizaezinean baimentzearen ondorioetarako, bertan ezar daitezkeen hirugarren sektoreko erabilerak ekipamendu erabilerekin parekagarritzat joko dira.(2)

B. Erabilera horiek eta, hala bada-gokio, horiei lotutako eraikuntzak ezartzeko baimena emateko, ezinbestekoa izango da, kasu bakoitzean, hala adierazitako legerian eta lurraldea antolatzeke tresnetan, nola Plan Orokor honetan eta berau garatzean sustatutako edo berak finkatutako plangintzan ezarritako irizpide material eta formalak betetzea. Plan Orokor honi dagokionez, baimen hori lortzeko behar-beharrezkoa izango da adierazitako erabilerak bertan bereizitako zona globalaren erregimen espezifikora egokitzea eta erabilera horiek hirigintza antolamendua arautzen duten baldintzatzaileekin bateragarriak izatea.

Testuinguru horretan, indarrean dagoen hirigintza legeriaren arabera(3) titulartasun pribatuko ekipamendu erabilerak, hirugarren sektorekoak eta zerbitzu azpiegituren erabilerak baimentzeko eta ezartzeko nahitaezkoa izango da landa ingurunean ezarpena egiteko egokitasuna justifikatzea eta, era berean, interes publikoko aitortpena lortzea aurretik (arloan ezar daitezkeen legerian eta/edo lurralde plangintzan ildo horretan ezartzen denaren arabera), edo udalerraren antolamendua eta garapena kontuan hartuta landa ingurunean ezartzea komeni dela eta beharrezkoa dela justifikatzea.

Udalerriko antolamendua eta garapena laguntzeko eta interes publikoko arazoiei erantzuteko landa ingurunean aipatuta-

* Estar destinadas preferentemente a uso de vivienda colectiva desde su construcción, estando reconocido este destino en el contexto de la correspondiente licencia municipal concedida en su día para su construcción.

* Estar destinadas a ese uso de vivienda colectiva en el momento inmediatamente anterior a la entrada en vigor de este Plan General.

* Tratarse de edificaciones que este Plan General y/o el planeamiento urbanístico promovido en su desarrollo consolida, incluso en lo referente a su destino a uso residencial autónomo.

A los efectos de la determinación y aplicación de las condiciones reguladoras de la habitabilidad, superficie (incluida la reguladora del tamaño promedio de vivienda), etc. de la vivienda, se tomarán como referencia y serán de aplicación (por analogía) los criterios establecidos en estas Normas Urbanísticas para la tipología edificatoria «a.400 Residencial de edificación de bajo desarrollo en bloque», así como los que, en su caso, se determinen en el planeamiento urbanístico y en las Ordenanzas municipales que se promuevan en desarrollo de este Plan General.

En todos aquellos supuestos en los que deba procederse a la formulación de planeamiento especial en desarrollo de este Plan General, la aplicación del anterior criterio excepcional se entenderá supeditada a la ratificación del mismo por dicho planeamiento.

Artículo 80. *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 diversas zonas globales rurales 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, terciarios e infraestructuras acordes con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.(1)

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.(2)

B. La autorización de dichos usos y de, en su caso, las construcciones vinculadas a los mismos, se entenderá condicionada al cumplimiento 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 en el planeamiento promovido en su desarrollo o consolidado por el mismo. En lo que a este Plan se refiere, dicha autorización requiere la adecuación de los citados usos al régimen específico de la correspondiente zona global diferenciada en el mismo así como su compatibilidad con los condicionantes reguladores de la ordenación urbanística.

En ese contexto, la autorización e implantación de usos de equipamiento, terciarios e infraestructuras de servicio de titularidad privada acordes con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente(3) condicionará a la previa justificación bien de la necesidad de su implantación en el medio rural, complementada con la también previa declaración de su interés público (de conformidad con lo establecido a ese respecto en la legislación sectorial aplicable y/o en el planeamiento territorial), bien de la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural del municipio en atención a su contribución a la ordenación y al desarrollo del mismo.

Esa necesidad o conveniencia de implantar dichos usos en el medio rural del municipio en atención a su contribución a la

ko erabilerak ezartzea komeni dela eta beharrezkoa dela erabakitzeko, alderdi eta ezaugarri hauek guztiak edo hauetako batzuk hartuko dira kontuan:

* Landa ingurunean eta, zehazkiago, izaera horretako dagokion berariazko zona globalean erabilera horiek ezartzeko beharra edo komenigarritasuna, proiektatutako jardueraren eta horri lotutako erabileren berezko ezaugarriak eta baldintzaileak kontuan hartuta.

Ikuspegi horri helduta, behar eta komenigarritasun hori lotuta dago, neurri handi batean, horrelako ezarpenak egitean lurraldeari ematen zaion izaera eta eragin berezi eta desberdinarekin (beste mota bateko ingurune batean ezarriz gero ez dira ezaugarri horiek lortzen).

* Landa ingurunean eta, zehazkiago, izaera landatarra duen dagokion berariazko zona globalean ezartzea eta garatzea hiri plangintzan –Plan Orokor– hau barne zona horretarako ezarritako helburuak betetzeko lagungarria dela, eta, horrekin batera, lagungarria dela horrelako inguruneak eta zonak antolatzeo eta garatzeko justifikatu behar da, betiere aipatutako plangintzan ezarritako irizpideen arabera.

* Landa ingurunean eta, zehazkiago parke naturalizat airtortu eta Plan Orokor honetako «D.10 Babes bereziko landa zona globaletan» barne hartu den esparru batean barne hartutako lur eremuetan garatzea eta ezartzea erabilera arautzen duten xedapenetan eta plan eta proiektu berariazkoetan, baita hiri plangintzan ere, adierazitako helburuak lortzeko lagungarria dela justifikatu behar da; gauzak horrela, aipatutako ingurunerako eta zonarako proposatutako garapen eta antolamendu helburuak lortzeko lagungarria dela ulertu behar da, parkea herriarren aisialdirako bada ere.

Aurrekoekin parekatzen dira, bestalde, Plan Orokor honek zona globalaren tipologia horretan barne hartzen dituen eta dagokion parke naturalean integratzeko proposatzen dituen lurak, betiere azken proposamen hori formalizatzeagatik xede horretarako dagokion txostenari hasiera emateko beharrezko kalterik gabe.

* Landa ingurunean eta, zehazkiago «F.20 Jolas eremu landatarren sistema orokorreko» zona globalean barne hartutako lur eremuetan garatzea eta ezartzea hiri plangintzan –Plan Orokor– hau barne zona horretarako ezarritako helburuak betetzeko lagungarria dela, eta, horrekin batera, lagungarria dela horrelako inguruneak eta zonak antolatzeo eta garatzeko justifikatu behar da, betiere aipatutako plangintzan ezarritako irizpideen arabera.

* Hiriko landa ingurunean, eta izaera bera duen dagokion zona global berariazkoan, horrelako erabilerak garatzea eta ezartzea hiri osorako zein landa ingurunerako lagungarria dela justifikatu behar da, betiere kasu bakoitzean eragindako esparruari eta/edo inguruneari lotuta ezarri diren helburuen arabera. Horrela, erabilera horiek aipatutako irizpidearekin bat datoze la ulertuko da, kasu bakoitzean eragiten den landa zona globalerako proposatutako helburuak lortzeko lagungarriak diren heinean.

* Hiriko landa ingurunean eta, zehazki, horren barruan leku jakin batean, ezartzeko beharra, betiere kasuan-kasuan erabileren eta jardueren berezko ezaugarriak eta baldintzaileak kontuan hartuta.

C. Adierazitako erabilerak baimentzeko, alde zuretik haiek ezartzeko beharrezkotzat jotzen den plan berezia egitea eta onartzea eskatu ahal izango da.

Edonola ere, plan berezi hori derrigorrezkoa izango da indarrean dagoen legerian aurreikusitako kasuetan (2008ko ekainaren 3ko 105. Dekretuaren 4. artikulua, eta abar) eta, horren il-

ordenación y al desarrollo del mismo, así como, en su caso, el interés público de los mismos, ha de entenderse asociada a la consideración de, entre otras, algunas de las cuestiones y circunstancias siguientes:

* La necesidad y la conveniencia de su implantación en el medio rural y, en concreto, en la correspondiente y específica zona global de esa naturaleza, en atención a las características y los condicionantes propios de la actuación proyectada y de los usos vinculados a la misma.

Considerada desde esa perspectiva, dicha necesidad y conveniencia ha de entenderse asociada, en gran medida y entre otros extremos, a la justificación de que su implantación en ese medio otorga a esos usos y actuación una singular y diferenciada naturaleza e impronta que no existiría en el supuesto implantarse en otro tipo de entorno territorial.

* La justificación de que su desarrollo e implantación en el medio rural y, en concreto, en la correspondiente y específica zona global de esa naturaleza, contribuye a la consecución de los objetivos fijados para la misma en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan General, y, en consonancia con ello, a la ordenación y al desarrollo de esos medio y zona de conformidad con los criterios establecidos en dicho planeamiento.

* La justificación de que su desarrollo e implantación en el medio rural y, en concreto, en terrenos incluidos en un ámbito declarado como parque natural e integrados en la zona global «D.10 Rural de protección especial de este Plan General, contribuye a la consecución de los objetivos fijados tanto en las disposiciones y en los planes y proyectos específicos reguladores del mismo, como en el planeamiento urbanístico; planteada de esa manera, esa contribución ha de entenderse estrechamente asociada a la consecución de los objetivos de desarrollo y ordenación planteados en dichos medio y zona, incluidos los asociados al destino de dicho parque al ocio y al esparcimiento de la ciudadanía.

Se asimilan a los anteriores los terrenos que este Plan General incluye en esa tipología de zona global y propone integrar en el correspondiente parque natural, sin perjuicio de que la formalización de esta última propuesta requiera la incoación del correspondiente expediente con ese fin.

* La justificación de que su desarrollo e implantación en el medio rural y, en concreto, en terrenos integrados en la zona global «F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales», contribuye a la consecución de los objetivos fijados para la misma en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, y, en consonancia con ello, a la ordenación y al desarrollo de dichos medio y zona, incluidos los asociados al destino de dicha zona al ocio y esparcimiento de la ciudadanía.

* La justificación de que su desarrollo e implantación en el medio rural de la ciudad y, en concreto, en la correspondiente y específica zona global de esa naturaleza, redundan en beneficio tanto del conjunto de la ciudad como del medio rural de la misma, en atención a los objetivos planteados en el ámbito y/o entorno afectados en cada caso. Así, se entenderá que dichos usos se adecuan a este criterio en la medida en que contribuyan a la consecución de los objetivos planteados en cada caso para la zona global rural afectada.

* La necesidad de su implantación en el medio rural de la ciudad y, dentro del mismo, en un concreto emplazamiento, en atención a las características y a los condicionantes propios de los correspondientes usos y actividades.

C. Su autorización 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 los supuestos previstos en la legislación vigente (artículo 4, etc. del Decreto n.º 105, de 3 de junio de 2008), y, en consonancia con

dotik, eraikuntza eta instalazio berrien eraikuntza eta komunikazio azpiegitura eta hiri zerbitzuen azpiegitura berriak gauzatea behar duten ekipamendu erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak ezartzen direnean.

Erabilera horiek «F.20 Jolas eremu landatarren sistema orokorra» tipologiako zona globaletan barne hartutako lur eremuetan ezartzea aurreikusita bada, plan berezi hori bat etorriko da, oro har eta Plan Orokor honetan dagozkion Arau Partikularretan adierazitako salbuespenen kalterik gabe, zona tipologia horretan barne hartutako esparru desberdin bakoitzean sustatutako den plangintza bereziarekin, bakoitzari dagokion hirigintza erregimen berariazkoa zehazteko helburuetarako.

Bestalde, parke naturalizat aitortu diren edo Plan Orokor honek parke naturalean sar ditzakeen lur eremuak, «D.10 Babes bereziko landa zona» globalean sartuta daudenak, eragiten direla-eta, aipatutako plan berezia landu behar bada, planak egiten den proposamenak zuzenean eragindako lurak bakarrik eragingo ditu, eragindako parke natural edo zona global osora zabaldu gabe.(4)

D. Plan berezi horrek eta kasu bakoitzean egin beharreko proiektu teknikoak edo proiektu teknikoek beharrezkoa den zehaztasunarekin eta horietako bakoitzaren berezko eskala eta irispidearekin definitutako dituzte esku hartzeak justifikatzen dituen jardun eta obra guztiak, urbanizazio obrak 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.

E. Aipatutako plan berezia eta bere proposamenak ingurumen inpaktuaren baterako ebaluazioaren mende geratuko dira eta, ondorio horietarako, arloan indarrean dagoen legeria ezarritakoa jarraituko da.

2. Ekipamendu komunitarioko erabilerak eta hirugarren sektorekoak ezartzea, lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzak eta instalazioak erabiltzen eta aprobetxatzen badira.

Hurrengo 3. idatz zatian araututako kasuaren kalterik gabe, lurzoru urbanizaezinean baimentzen diren ekipamendu komunitarioko erabilerak eta hirugarren sektorekoak kokatzeko lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzak eta instalazioak erabiliko eta aprobetxatuko dira, ahal den guztietan eta horiek garatzeko eta ezartzeko beharrezkoa bada, aipatutako erabilerari kasu bakoitzean beharrezkoak dituzten zerbitzuak hornitzeko. Edozein modutan, horiek baimentzeko eta ezartzeko honako baldintza hauek bete beharko dira, beste batzuen artean:

A. Ez dira halakotzat hartuko honako zirkunstantzia hauek guztietan edo horietakoren batean dauden eta lehendik zeuden eraikuntzak:

* Plan Orokor honek zein berak sustatutako edo berau garatzeko sustatutako plangintzak antolamenduz kanpokotzat jotzen dituenak.

* Eraiki zirenean indarrean zegoen hirigintza erregimenarekin eta Plan Orokor honetan zein berak sustatutako edo berau garatzeko sustatutako plangintzak ezarritakoarekin bat ez datozenak.

* Eraiki zirenean zegoen udal baimenik gabe, eta ondorengo legeztapenik lortu gabe, egin zirenak.

* Amaitu gabeko hirigintzako diziplina espedienteren 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 ezar-

ello, en los de implantación de usos de equipamiento y usos terciarios que requieran tanto la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones, como la ejecución de nuevas infraestructuras de comunicación y de servicios urbanos.

En el caso de proyectarse su implantación en terrenos integrados en zonas globales de tipología «F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales», ese Plan Especial se corresponderá, en términos generales y sin perjuicio de las salvedades expuestas en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, con el planeamiento especial a promover en cada uno de los diversos ámbitos integrados en esa tipología de zona a los efectos de la determinación del régimen urbanístico específico de los mismos.

Por su parte, siempre que resulte necesaria su formulación incidiendo en terrenos que forman parte de ámbitos declarados como parque natural, o que este Plan General propone incluir en él, e integrados en la zona global «D.10 Rural de protección especial», el citado Plan Especial incidirá, exclusivamente, en los terrenos directamente afectados por la propuesta planteada, sin extenderse al conjunto del parque natural o zona global afectado.(4)

D. El citado Plan Especial así como el proyecto o proyectos técnicos a elaborar en cada caso en su desarrollo definirán, con la precisión necesaria y la escala y el alcance propio de cada uno de ellos, las actuaciones y obras que justifique la intervención, incluidas las de urbanización (movimientos de tierras, infraestructuras, jardinería, etc.), así como 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.

E. A los efectos del sometimiento del referido Plan Especial y de sus propuestas a evaluación conjunta de impacto ambiental, se estará a lo establecido en la legislación vigente en la materia.

2. Implantación de usos de equipamiento comunitario y usos terciarios en condiciones que impliquen la utilización y el aprovechamiento de edificaciones e instalaciones preexistentes y consolidadas, siempre que aquéllos requieran de éstas.

Sin perjuicio del supuesto regulado en el siguiente apartado 3, los usos de equipamiento comunitario y los usos terciarios autorizados en el suelo no urbanizable se emplazarán, preferentemente y siempre que las mismas resulten necesarias para su desarrollo e implantación, en condiciones que impliquen la utilización y el aprovechamiento de edificaciones preexistentes y consolidadas a los efectos de dotar a aquellos de los servicios que en cada caso resulten adecuados. En todo caso, su autorización e implantación deberá adecuarse, entre otras, a las condiciones siguientes:

A. No se considerarán como tales edificaciones preexistentes 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 consolidado por él o 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 o en el planeamiento consolidado por él o promovido en su desarrollo.

* Las construidas en su momento sin la correspondiente autorización municipal, y sin que hubiesen sido legalizadas con posterioridad.

* 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

tzea baimendu ahal izango da. Zehazki, ez da baimenduko besteak beste bordetan, txaboletan edo erabilera osagarrietara bideratzen diren antzeko eraikuntzetan ezartzea.

C. Erainkuntza horiek berreraikitze edo birgaitzeko, indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideak bete beharko dira, eta irizpide horiek betetzen ez badira ezin izango da halako esku hartzerik gauzatu.(5)

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:

* 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 finkatutaz hartuko eta ezin izango dira zenbatu adierazitako eraikigarritasuna zehaztearen ondorioetarako.

E. Inondik inora ez da eraginpean dauden finken banantzerik baimenduko, baldin eta banantze horren ondorioz 20.000 m² baino azalera txikiagoa duten lursailak edo finkak sortzen badira, egun dauden nekazaritza, abeltzaintza eta basolanetako beste ustiapen batzuei atxikiko zaizkiela bermatzen denean izan ezik.

F. Ondorio horietarako, finkatu egiten dira gaur egun 20.000 m² baino azalera txikiagoko finketan dauden eraikuntzak; haatik, finka horiek ezin izango dira banandu.

G. Lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan osalaritza erabilera berriak ezartzeko –erabilera horiek hartzeko egokiak dira eraikuntzak– gutxienez 50 metroko distantzia utzi beharko da eraikuntza horien eta inguruan kokatutako beste eraikuntzen artean.

H. Aldez aurretik, garatu eta ezarri nahi diren erabilera, eraikuntza eta instalazioen interes publikoa deklaratu beharko da, eta landa ingurunean kokatu beharra justifikatu.

I. Erainkuntza horiek handitu ahal izango dira, ahal den neurrian eta aldez aurretik bideraezina eta/edo gehiegizkoa dela justifikatzen denean izan ezik, eta ondorengo atalean adierazitako irizpideen arabera egingo da handitzea, betiere kontuan hartuta honako salbuespen hauek:

Edozein kasutan, handitzearen ondorioz lehendik dagoen eraikigarritasun % 20 baino gehiago areagotzen bada, baimena emateko kontuan hartuko dira hurrengo 3. idatz zatian adierazten diren irizpideak, baita dagokion plan berezia lantzeko beharra erabakitze ere. Plan horrek zehaztuko ditu, kasu bakoitzean eta behar den bezala justifikatuta, lehendik dagoen eraikuntzaren baldintzatzaileak, eta abar hurrengo 3. idatz zatian ezarritakoetara egokitzeko eta horiek bat egiteko irizpideak.

Bestalde, handitzearen ondorioz ez bada aipatutako portzentajea gainditzen, aipatutako plan berezia landu beharko da esparruan indarrean dagoen legeriak ezartzen dituen irizpideek agintzen badute edo udalak egokituz jotzen badu bakarrik.

3. Ekipamendu komunitarioko erabilerak eta hirugarren sektorekoak ezartzea, horiei loturiko eraikuntza eta instalazio berriak eraiki behar badira, edo horrelakorik behar ez bada.

principales o autónomos, y no auxiliares de otros. En concreto, no se autoriza su implantación en, entre otras, bordas, chabolas o edificaciones similares destinadas a usos auxiliares.

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.(5)

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:

* 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 eliminadas.

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. En ningún caso se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 20.000 m², salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agropecuarias-forestales existentes.

F. Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 20.000 m², si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones.

G. La implantación de nuevos usos de hostelería en edificaciones preexistentes y consolidadas, susceptibles de acogerlas, se condiciona, en todo caso, a la existencia de una distancia mínima de 50 metros entre dicha dichas edificaciones y otras ubicadas en su entorno.

H. Su implantación requerirá la previa declaración del interés público de los usos, construcciones e instalaciones que se pretendan desarrollar e implantar, así como la justificación de la necesidad de su ubicación en el medio rural.

I. Las referidas edificaciones podrán ser objeto de ampliación a los efectos de acoger los referidos usos, en condiciones que impliquen su adaptación, en lo posible y salvo en los supuestos que, previa la debida justificación resulte inviable y/o excesivo, a los criterios expuestos en el siguiente apartado, con las salvedades que se exponen a continuación.

En todo caso, siempre que dicha ampliación suponga un incremento de la edificabilidad superior al 20 % de la preexistente, su autorización se adecuará a los criterios establecidos en el siguiente apartado 3, incluso en lo referente a la necesidad de proceder a la formulación del correspondiente Plan Especial. Éste Plan determinará en cada caso y justificadamente los criterios de adecuación y adaptación de los condicionantes edificatorios, etc. preexistentes con los establecidos en el siguiente apartado 3.

Por su parte, en el supuesto de que el citado incremento sea inferior al mencionado porcentaje, la formulación del citado plan especial únicamente será necesaria en el caso de que o bien el mismo resulte preceptivo de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, o bien el Ayuntamiento estime conveniente su formulación.

3. Implantación de usos de equipamiento comunitario y usos terciarios en condiciones que impliquen la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a los mismos, salvo que éstas no resulten necesarias para su desarrollo.

Hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabilera berrien ezarpenari dagokionez, nahiz erabilerei loturiko eraikuntza edo instalaziorik ez badago, nahiz erabilerei loturiko eraikuntza eta instalazio berriak eraiki behar badira, jarraian adierazten diren baldintzak bete beharko dira, beste batzuen artean:

A. Ezarpena baimentzen da jarraian aipatutako zona globaletan bakarrik eta, modu berean, kasu bakoitzean zehaztutako baldintza orokorren arabera:

* «D.10 Babes bereziko landa zona», erabilera horiek indarrean dauden lege xedapenetan eta zona tipologia horri edo, hobeto esanda, zonako zati jakin batzuei lotuta indarrean dauden plan eta proiektuetan ezarritakora egokituko dira eta bertan adierazitakoarekin bateragarriak izango dira.

Zehazki, erabilera horien ezarpena baimentzen da zona honetako lur eremuetan eta, modu berean, parke naturaletan sartuta dauden (6) edo Plan Orokor honek sartu nahi dituen esparruetan. Horri dagokionez, lur eremu horietan aplikatzekoak izango dira aipatutako erabilerak «F.20 Jolas eremu landatarren sistema orokorra» tipologiako zona globalean ezartzeko Plan Orokor honetan zehazten diren irizpideak.

Ez dira erabilera horiek baimentzen zona tipologia horren barruan egonik ere lege xedapen eta berariazko plan eta proiektu horien eraginpean ez dauden esparruetan eta lur eremuetan.

* «D.30 Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa zona», beste batzuen artean idatz zati honetan adierazitako baldintzetan.

* «F.20 Jolas eremu landatarren sistema orokorra», zona tipologia horretan barne hartutako esparru bakoitzean sustatu behar den plangintza berezian zehazten diren kasuetan, modalitateetan eta baldintzen arabera.

Gainera, zona horien barruan debekatuta dago hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileek eraginpean hartzen dituzten espazioetan ezartzea, bertan ezartzeak baldintzatzaile horien berezko helburuak betetzen aktiboki eta eraginkortasunez laguntzen duela justifikatzen ez bada behintzat.

B. Baimendu aurretik nahitaez justifikatu behar da nahiz landa ingurunean ezartzeko beharra dagoela –horrekin batera ingurunearen interes publikoa aitortuko da–, nahiz udalerrriaren antolamenduari eta garapenari laguntzeko udalerriko landa ingurunean ezartzea beharrezkoa edo komenigarria dela.

Edozein modutan, aipatutako justifikazioa eta aitortpena hurrengo idatz zatian aipatzen den plan berezia izapidetzean eta onartzean egiten direla eta/edo testuinguru horretan egiten direla ulertuko da, betiere aipatutako planaren edukiak eta izapidetzeak horrela ondorioztatzen badute.

C. Halaber, hirigintza arau hauetan adierazitakoaren arabera, alde aurretik eta nahitaez plan berezia formulatu eta onartu beharko da. Plan horrek, beste hainbat alderdiren artean, honakoa justifikatu beharko du:

* Proposatzen diren erabileren eta eraikuntzen interes publikoa, betiere alde aurretik aitortu ez bada, eta/edo landa ingurunearen antolamendu eta garapenari egiten dion ekarpena, kontuan hartuta, zentzu horretan, hiri plangintzan –Plan Orokor hau barne hartuta– multzo osorako zein kasu bakoitzean eragindako landa zona global zehatz eta berariazkoarentzat proposatzen dituen helburuak.

* Proposatutako jarduerak eta eraikuntza landa ingurunean ezartzea beharrezkoa eta/edo 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 baldin-

La implantación de nuevos usos terciarios y de equipamiento tanto en el supuesto de no llevar vinculado edificación o instalación alguna, como en el de requerir la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones asociadas a los mismos, deberá adecuarse, entre otras, a las condiciones que se exponen a continuación:

A. Se autoriza su implantación, exclusivamente, en las zonas globales que se mencionan a continuación, en las condiciones generales que asimismo se indican en cada caso:

* «D.10 Rural de protección especial, en los supuestos, modalidades y condiciones en los que dichos usos se adecuen y resulten compatibles con las previsiones establecidas en las disposiciones legales, planes y proyectos específicos vigentes en esta tipología de zona, o, mejor dicho, en determinadas partes de la misma.

En concreto, se autoriza la implantación de esos usos en los terrenos integrados en esa zona y, al mismo tiempo, en los ámbitos incluidos o que este Plan General propone incluir en parques naturales.(6) A ese respecto, se han de entender de aplicación en esos terrenos los criterios establecidos en este Plan General para la implantación de dichos usos en la zona global «F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales».

No se autorizan esos usos en los ámbitos y terrenos integrados en esta zona y no afectados por esas disposiciones legales, planes y proyectos específicos.

* «D.30 Rural agroganadera y de campiña», en las condiciones expuestas, entre otros, en este mismo apartado.

* «F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales», en los supuestos, modalidades y condiciones establecidos en el planeamiento especial a promover en cada uno de los diversos ámbitos integrados en esta tipología de zona.

Además, dentro de esas zonas se prohíbe su implantación en los espacios afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística, salvo que se justifique que su implantación en los mismos contribuye de forma activa y efectiva al cumplimiento de los objetivos propios de esos condicionantes.

B. Su autorización requiere la previa justificación bien de la necesidad de su implantación en el medio rural, complementada con la también previa declaración de su interés público, bien de la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural del municipio en atención a su contribución a la ordenación y al desarrollo del mismo.

En todo caso, dichas justificación y declaración podrán simultanearse con la tramitación y aprobación del plan especial al que se hace referencia en el siguiente apartado, y/o entenderse realizada en ese contexto, siempre que así resulte del contenido y de la tramitación del mismo.

C. También de forma previa se ha de proceder a 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, y/o su contribución a la ordenación y al desarrollo del medio rural, teniendo en cuenta a este respecto los objetivos planteados en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, tanto para el conjunto del mismo, como para la concreta y específica zona global rural afectada en cada caso.

* La necesidad y/o idoneidad del emplazamiento de las actividades y de la 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

tzak eta baldintza naturalak begiratzeko, mantentzeko eta, hala badagokio, lehengoratzeko egokitzat jotzen diren ingurumen eta paisaia alorrean esku hartzeko irizpideak zehaztuko ditu.

Edonola izanda ere, plan berezi hori formulatzean, honako irizpide hauek jarraituko dira, beste batzuen artean:

* Erabilera horiek «F.20 Jolas eremu landatarren sistema orokorra» tipologiako zona globaletan ezarri nahi badira, zona tipologia horretan barne hartutako esparru bakoitzean sustatuko den plangintza berezian ezarritakoari jarraituko zaio, kasuan kasu esparruari berariaz dagokion hirigintza erregimena zehazteko ondorioetarako.

Zentzu horretan, kontuan hartuko dira Plan Orokor honen Arau Partikularretan esparru bakoitzaren kasuan zehaztutako irizpideak.

* Erabilera horiek landa zona globalez bestelako tipologia batzuetan ezarri nahi badira, kasuan-kasuan dagokion berariazko plan berezia formulatuko da, kasu bakoitzean aurkeztutako proposamenak eragindako lur eremuetan.

Irizpide hori aplikatzekoa izango da, besteak beste, «D.10 Babes bereziko landa zona» globalaren barruan parke naturalizat aitoritu diren edo Plan Orokor honek parke naturalaren barruan sartu nahi dituen lur eremuetan. Kasu horretan, dagokion plan bereziak egindako proposamenak eragindako lur eremuak bakarrik barne hartuko ditu, eragindako parke natural osora edo zona global osora zabaldu gabe.(7)

D. Ekarpen gisa jarritako lursailaren azalera minimoa 20.000 m².

Lursail minimo horrek esparru espazialki eta fisikoki jarraitua izan beharko du (bideek edo antzeko elementuek eragindako etenak dira salbuespen bakarria), eta planteatutako eraikuntzei eta jarduerari loturik geratuko da ondorio guztietarako –erregistro mailan eta abar–.

E. Tarte minimoak:

* Lursailaren mugetara: 10,00 m.

* Lurzoru urbanizaezinaren mugetara: 250,00 m.

* Beste finka batzuetan dauden eraikuntza landatar edo ez landatarretara: 250,00 m.

F. Sabai azalera eraikigarri maximoa:

* Lursaila < 6,0 ha 1.000,00 m²(s).

* Lursaila > 6,0 ha 1.200,00 m²(s).

G. Aparkaleku zuzkidura minimoa 1 plz./100 m²(s).

H. Etxebizitza osagarria: 1 etx./lurs. (maximoa).

Instalazioak ustiatzen 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 xedapen 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 xedapenek multzo osoaren tratamendu eta urbanizazio egokia bermatuko dute, baita eraginpeko lur eremu eta eraikuntzen eta horien ingurunearen ingurumen baldintzak begiratzeko, mantentzea eta, hala badagokio, lehengoratzeko ziurtatu ere.

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.

La formulación de ese plan especial se adecuará, en todo caso y entre otros, a los criterios que se exponen a continuación:

* En el supuesto de plantearse la implantación de los referidos usos en zonas globales de tipología «F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales» se estará a lo establecido en el planeamiento especial a promover en cada uno de los distintos ámbitos integrados en esa tipología de zona, a los efectos de la determinación del régimen urbanístico específico de los mismos.

Se han de tener en cuenta a ese respecto los criterios expuestos en relación con cada uno de esos ámbitos en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General.

* En el supuesto de plantearse la implantación de los citados usos en otras tipologías de zonas globales rurales, se procederá a la formulación del correspondiente y específico plan especial, incidiendo en los terrenos afectados por la propuesta planteada en cada supuesto.

Este criterio será de aplicación, entre otros, en terrenos que forman parte de ámbitos declarados como parque natural, o que este Plan General propone incluir en él, e integrados en la zona global «D.10 Rural de protección especial». En este supuesto, el correspondiente Plan Especial incidirá, exclusivamente, en los terrenos directamente afectados por la propuesta planteada, sin extenderse al conjunto del parque natural o zona global afectados.(7)

D. Superficie mínima de la parcela aportada: 20.000 m².

Esa parcela mínima deberá conformar un ámbito espacial y físicamente continuo (salvo interrupciones asociadas a caminos u otros elementos similares), 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 m²(t).

Parcela > 6,0 Ha.: 1.200,00 m²(t).

G. Dotación de aparcamiento mínima: 1 plz./100 m²(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; telefonia; 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. Hirigintza arau hauetan ezarritako aplikazio orokorreko gainerako baldintzak.

K. Plan berezi horrek ezartzen dituen gainerako baldintzak.

L. Egokia eta komenigarria dela justifikatu eta gero, aipatutako parametroak berregokitu ahal izango dira (gorantz edo beharantz; zorrozkia ala ez;), aipatutako plan berezia formulatzeko eta onartzeko testuinguruan. Edozein modutan, berregokitzapen horiek ez dituzte eragingo aurreko E idatz zatian azaldutako tarte minimoak arautzeko baldintzak.

4. Titulartasun eta sustapen pribatuko zerbitzu azpiegituren erabilerak, izaera autonomoarekin eta ez beste erabilera baimendu batzuen osagarri gisa proiektatu direnak.

A. Irizpide orokorrak:

a) Erabilera horien artean aipa daitezke:

* Elektrizitate produkzio eta hornidurarako azpiegituretako erabilera.

* Telefonía, telekomunikazio eta seinaleztapenerako azpiegituretako erabilerak.

* Lurzoru urbanizaezinean kokatu behar den eta/edo koka daitekeen beste edozein erabilera.

b) Erabilera horiek baimendu eta ezartzeko nahitaez justifikatu behar da lurzoru urbanizaezinean ezartzeko beharra, alde batetik eta, bestetik, erabileraren interes publikoa.

c) Ezarpenaren ezaugarrien eta berari lotutako baldintzaileen artean, aipatutako erabileren artean honako hauek bereizi behar dira:

* Lur eremuan zuzenean ezartzeko zerbitzu azpiegituren erabilerak, lur eremua bera horien euskarria eta/edo erreferente zuzena denean.

* Beste mota bateko elementuetan (eraikuntza, instalazioak, eta abar) zuzenean ezartzeko zerbitzu azpiegituren erabilerak, horien euskarria eta/edo erreferente zuzena lur eremua ez denean.

d) Oro har, ezarpena bat etorriko da indarrean dagoen hiri plangintzan -Plan Orokor hau eta bere garapenean eta/edo berak formulatutako plangintza berezia barne- ezarritako baldintza formalekin zein materialekin.

B. Kokatzeko irizpideak:

Aipatutako zerbitzu azpiegituren erabilerak honako kokapen hau edukiko dute:

* Lehenasunez, «D.30 Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa zona» tipologiako landa zona globalean barne hartutako lur eremuetan.

* Salbuespen moduan, eta kasuan-kasuan hirigintza erregimenarekin bateragarria eta/edo egokia dela justifikatu eta gero, «D.10 Babes bereziko landa zona», «D.20 Basogintzako landa zona» eta «F.20 Jolas eremu landatarren sistema orokorreko zona» tipologiako landa zona globaletan.

* Modu osagarrian, aipatutako landa zona globaletan, baldin eta hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileek eragiten dituzten espazio, espezie eta elementuak mantenduko direla bermatzen bada, aipatutako baldintzatzaileak arautzeko irizpideen arabera elementu horiek guztiak begiratu behar badira.

C. Plangintza berezia antolatzeko eta formulatzeko baldintzak.

a) Plan Orokorraren arabera, esparruak antolatzeko baldintzak eta dagokien berariazko erregimena zehazteko xedearekin plangintza berezi bat formulatu behar bada, zerbitzu azpie-

J. Las restantes condiciones de aplicación general establecidas en estas Normas Urbanísticas.

K. Las restantes condiciones que establezca el referido plan especial.

L. Previa justificación de su idoneidad y conveniencia, los parámetros anteriores podrán ser reajustados (al alza o a la baja; en términos más exigentes o menos exigentes) en el contexto de la formulación y aprobación del referido plan especial. En todo caso, dichos reajustes no podrán incidir en las condiciones reguladoras de las separaciones mínimas expuestas en el anterior apartado E.

4. Usos de infraestructuras de servicios de titularidad y promoción privada proyectados con carácter autónomo, y no auxiliar de otros usos autorizados.

A. Criterios generales:

a) Como tales usos pueden ser considerados:

* Los usos de infraestructuras de producción y suministro eléctrico.

* Los usos de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización.

* Cualesquiera otros que deban y/o puedan ser emplazados en el suelo no urbanizable.

b) Su autorización e implantación ha de entenderse su-peditada a la previa y preceptiva justificación de, por un lado, la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable, y, por otro, el interés público de la misma.

c) En atención a las características y a los condicionantes asociados a su implantación, entre los citados usos cabe diferenciar:

* Usos de infraestructuras de servicios a implantar directamente en el terreno, en condiciones que implican que éste sea el soporte y/o referente directo de aquéllos.

* Usos de infraestructuras de servicios a implantar directamente en otros tipo de elementos (edificaciones, instalaciones...), en condiciones que implican que el terreno no se el soporte directo de aquéllos.

d) Con carácter general, su implantación ha de adecuarse a las condiciones tanto formales como materiales establecidas en el planeamiento urbanístico vigente, incluidos este Plan General y el planeamiento especial formulado y/o a formular en su desarrollo.

B. Criterios de emplazamiento:

Los citados usos de infraestructuras de servicios se emplazarán:

* Preferentemente, en terrenos integrados en la zona global rural de tipología «D.30 Rural agroganadera y de campiña».

* Excepcionalmente, previa justificación de su compatibilidad y/o adecuación con el régimen urbanístico propio de las mismas, en las zonas globales rurales de tipología «D.10 Rural de protección especial», «D.20 Rural forestal» y «F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales».

* Complementariamente, en cualesquiera de las citadas zonas rurales globales, en condiciones que garanticen el mantenimiento de los espacios, especies y elementos afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística y que, de conformidad con los criterios reguladores de éstos, deban ser objeto de la correspondiente preservación.

C. Condiciones de ordenación y formulación de planeamiento especial.

a) En todos aquellos ámbitos en los que este Plan General prevé expresamente la formulación de planeamiento especial con el fin de determinar las condiciones de ordenación y el régi-

gituren erabilera baimendu eta ezarri aurretik kasuan-kasuan plangintza berezia landu eta onartu beharko da.

b) Horrez gain, aipatutako erabilerak baimentzeko eta ezartzeko kasuan kasu beharrezkoa den plangintza berezia landu eta onartu beharko da aurretik, betiere plangintza nahitaez egin behar bada. Hain zuzen ere, nahitaezkoa izango da honako kasu hauetan:

* Indarrean dauden lege xedapenetan barne hartutako xedapenek adierazten badute.

* Plan Orokor hau garatzean sustatuko diren udal ordenantzetan ezarritako esku hartzeko irizpideek agintzen badute.

* Gaiari lotuta proposatutako baldintzatzaileak eta/edo eraginak ebaluatu eta gero Udalak hartzen dituen erabakiek eskatzen badute.

D. Lursail ekarpena.

a) Azalera minimo jakin bat duen lursail ekarpenaren existentziei dagokienez, aurreko «A.c» idatz zatian adierazitakoaren arabera lur eremuan zuzenean ezarri beharreko eta lur eremua euskarri eta /edo erreferente zuzen duten zerbitzu azpiegituren erabilerean arabera ezagutuko dira.

b) Orokorrean, plangintza berezia formulatzea egokitzat irizten bazaio eta/edo berau formulatzea aurreikusten bada, plangintza berezi horretan zehaztuko da erabilera horiei loturiko lursail azalera.

c) Aipatutako plangintza bereziak kasuan kasu zehazten duenaren kalterik gabe, telefonia, telekomunikazio eta seinalez-tapenerako azpiegituren erabilerrari lotuko zaion lursail azalera minimoa 2.000 m² izango da.

d) Ondoren adierazitako salbuespena kontuan hartuta, elektrizitate produkzio eta hornidurarako azpiegituren erabilere-tara (eguzki baratzeak, instalazio eolikoak, eta abar) bideratuta-ko lursailaren azalera minimoa 10.000 m² izango da.

Aipatutako salbuespenaren barruan daude, egokia dela eta/edo komeni dela justifikatu eta gero, erabilerean lurralde ezarpenari dagokionez aurreko «c» idatz zatian adierazitako erabilerekin parekagarriak diren kasuak. Kasu horietan, eta egoki irizten zaionean, Udalak kasuan-kasuan dagozkien erabilere-tara 10.000 m²-tik beherako lursail azalera lotzea erabaki deza-ke; azalera hori ez da 2.000 m²-tik beherakoa izango inoiz.

e) Baimen daitezkeen zerbitzu azpiegituren bestelako erabilerekin lotuko den lursail azalera nahiz 2.000 m²-koa nahiz 10.000 m²-koa izan daiteke, baldin eta aurreko «c» eta «d» idatz zatietan aipatutako erabilerekin parekagarriak badira lurralde-an ezartzeko baldintzatzaileei dagokienez. Kasu horietan, Uda-lak egokitzat jotzen duen erabakia hartuko du, behar den beza-la justifikatuta.

E. Azpiegiturak eta urbanizazioa.

Kasuan kasu sortzen diren zalantza eta/edo arazoei eran-tzuteko, kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen diren neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira; hain zuzen ere, honako arazo hauei begiratuko zaie: sarbideak; ur hornidura; saneamendua; elektrizitate hornidura; telefonia; kanpoko argiak, eta beharrez-kotzat jotzen diren bestelako zerbitzuak.

Testuinguru horretan, urbanizazio egokia bermatuko da -zola-durak eta lorategiak barne-, oro har ezarritako landa inguru-nean integrazteko arauen eta gomendioen barruan.

men urbanístico específico de los mismos, la autorización e im-plantación de usos de infraestructuras de servicios ha de enten-derse condicionada a la previa y preceptiva aprobación del cor-respondiente planeamiento especial.

b) Complementariamente, la autorización e implantación de los referidos usos podrá y/o deberá entenderse condiona-da a la previa elaboración y aprobación de planeamiento espe-cial, siempre que éste resulte preceptivo y/o procedente de con-formidad con:

* Las previsiones contenidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

* Los criterios de intervención establecidos en las Orde-nanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan Ge-neral.

* Las decisiones adoptadas por el Ayuntamiento tras la evaluación de los condicionantes y/o afecciones asociados a las propuestas planteadas en la materia.

D. Aportación de parcela.

a) Las exigencias de aportación de parcela con una deter-minada superficie mínima se entenderán asociadas a los usos de infraestructuras de servicios que, conforme a lo expuesto en el anterior apartado «A.c», deban implantarse directamente en el terreno, en condiciones que implican que éste sea el soporte y/o referente directo de aquéllos.

b) Con carácter general, en todos aquellos supuestos en los que resulte necesaria y/o se prevea la formulación de planeamiento especial, la superficie de la parcela a vincular a los referidos usos será la determinada en él.

c) Sin perjuicio de lo que al respecto determine en su caso el citado planeamiento especial, la superficie de la parcela míni-ma a vincular a los usos de infraestructuras de telefonía, teleco-municación y señalización será de 2.000 m².

d) Con la salvedad que se expone a continuación, la super-ficie de la parcela mínima a vincular a los usos de infraestruc-turas de producción y suministro eléctrico (huertas solares, ins-talaciones eólicas...) será de 10.000 m².

Dicha salvedad incide en los supuestos en los que, previa justificación de su idoneidad y/o conveniencia, pueda conside-rarse que, en lo referente a su implantación en el territorio, di-chos usos resulten asimilables a los mencionados en el anterior apartado «c». En esos casos, y siempre que se estime proce-dente, el Ayuntamiento podrá acordar la vinculación a los co-rrespondientes usos de una superficie de parcela inferior a los citados 10.000 m², sin que la misma pueda ser en ningún caso inferior a 2.000 m².

e) La superficie de la parcela a vincular a otro tipo de usos de infraestructuras de servicios susceptibles de autorización será bien de 2.000 m², bien de 10.000 m², según que los mis-mos sean asimilables, respectivamente, a los usos menciona-dos en los anteriores apartados «c» y «d» en atención a sus condiciones de implantación en el territorio. En esos supuestos, el Ayuntamiento adoptará en cada caso la decisión que, justifi-cadamente, se considere más adecuada.

E. Infraestructuras y urbanización.

Deberá procederse a la determinación y ejecución de las medidas que, en cada caso, resulten necesarias para dar res-puesta a las cuestiones y/o problemas relacionados con: los ac-cesos; el abastecimiento de agua; el saneamiento; el suministro de energía eléctrica; la telefonía; el alumbrado exterior y demás servicios.

En ese contexto, se ha de garantizar una adecuada urbanezación, incluidos pavimentos y jardinería, dentro de las normas y recomendaciones de integración en el ambiente rural estable-cidas con carácter general.

F. Egindako xedapenak garatzea eta osatzea, urbanizazio-ko eta eraikuntzako udal ordenantzen bitartez.

Aurreko ataletan adierazitako xedapenak garatu eta/edo osatu egingo dira Plan Orokorraren garapenean sustatuko diren urbanizazioko eta eraikuntzako ordenantzak lantzeko eta onartzeko testuinguruan. Ordenantza horien mende daude, zehazki eta beste batzuen artean, jarraian aipatutako alorretan esku hartzeko baldintzak:

* Aipatutako erabilerak lur eremuko elementuetan eta/edo elementuen gainean (eraikuntzak, instalazioak, eta abar) baimentzea eta ezartzea.

* Hala bada gorkio, nahiz azpiegitura horien artean nahiz horien eta lurzoru urbanizaezinean dauden beste eraikuntza, erabilera, espazio, errealtate, eta abarren artean gorde beharreko tarteko minimoak.

* Esparru edo ingurune batean baimen daitezkeen eta/edo baimendu behar den zerbitzu azpiegituren erabilera eta instalazioen kopuru maximoa, hala bada gorkio.

* Aipatutako azpiegiturak ezartzeko baldintza materialak (altuera eta instalazioen gainerako ezaugarriak, eraikuntza baldintzak, eta abar).

* Instalazioak bereizteko irizpideak, hala bada gorkio.

* Azpiegitura horiek baimentzeko eta ezartzeko baldintza formalak eta juridikoak.

* Lursailen itxieren ezaugarriak edo lur eremuak hesiek mugatzeko baldintzak.

* Interesgarritzat jotzen den beste edozein.

5. Eremu zoologikoak eta erabilera parekagarriak baimentzea eta ezartzea.

A. Alorrean indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin bat eginda(8), eremu zoologikotzat joko dira honako zentro, instalazio eta establezimendu hauek:

* Xede zientifikoekin, kultur alorrekoekin, aisialdikoekin, eta abar, lehentasunez animalien mantenua, hazkuntza eta salmentara bideratutakoak.

* Etxekotasunean (txakurtegiak, animalien egoitzak, hazkuntza, eta abar) bizitzeko animaliei lotutakoak.

* Ekitazio zerbitzuen eskaintzara zuzendutakoak.

* Hegazti granjak.

* Aurrekoekin parekagarriak diren beste xede batzuetara zuzendutakoak.

B. Bakoitzaren izaera eta baldintzatzaileak kontuan hartuta, aurreko ataletan aipatutako jarduerak honela sailkatuko eta tratatuko dira:

* Abereen ustiapenekin parekagarriak diren jarduera gisa.

* Lurzoru urbanizaezinean ezar daitezkeen landa izaera ez duten jarduera gisa, betiere horretarako ezarritako baldintzak betetzen badituzte.

C. Aurreko A ataletan aipatutako abereen ustiapenekin parekagarriak diren jardueren baimentzea eta ezarpena honako baldintza hauek jarraituz egingo da:

a) Aipatutako ustiapenekin parekagarriak diren jardun gisa tratatzeko, aldeztu aurretik izaera horretako jarduerak direla ziurtatu behar da, xede horretarako nekazaritzako eta abeltzaintzako esparruan eskumenekoa den administrazioak luzatutako ziurtagiaren bitartez, betiere Hirigintza Arau Partikular hauen «74.1» artikuluan adierazitakoaren arabera.

F. Desarrollo y complementación de las previsiones anteriores mediante las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación.

Las previsiones expuestas en los apartados anteriores serán desarrolladas y/o complementadas en el contexto de la elaboración y aprobación de las Ordenanzas de urbanización y edificación a promover en desarrollo de este Plan General. Esas Ordenanzas incidirán en la determinación de las condiciones de intervención, en concreto y entre otras, en las siguientes materias:

* La autorización e implantación de los referidos usos en y/o sobre elementos (edificaciones, instalaciones...) diversos del terreno.

* Las separaciones mínimas que, en su caso, deban mantenerse bien entre esas mismas infraestructuras, bien entre estas y otras construcciones, usos, espacios, realidades, etc. presentes en el suelo no urbanizable.

* La cuantía máxima de usos e instalaciones de infraestructuras de servicios que, en su caso, pueda y/o deba autorizarse en un determinado ámbito o entorno.

* Las condiciones materiales de implantación de las citadas infraestructuras (altura y demás características de las instalaciones, condiciones de edificación, etc.).

* Los criterios de compartición, en su caso, de las instalaciones.

* Las condiciones formales y jurídicas de autorización e implantación de dichas infraestructuras.

* Características de los cierres de parcela o acotaciones del terreno con vallados.

* Cualesquiera otras cuestiones que se estimen de interés.

5. Autorización e implantación de núcleos zoológicos y usos asimilables.

A. De conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia(8) tendrán la concidencia de núcleos zoológicos los centros, instalaciones y establecimientos:

* Destinados de manera prioritaria al mantenimiento, alojamiento, cría y venta de animales con fines científicos, culturales, recreativos, etc.

* Asociados a animales destinados a vivir en domesticidad (perreras, residencias de animales, cría...).

* Destinados a la oferta de servicios de práctica de equitación.

* Granjas cinegéticas.

* Destinados a otros fines asimilables a los anteriores.

B. En atención a su naturaleza y a sus condicionantes, las actividades mencionadas en el apartado anterior podrán ser consideradas y tratadas:

* Bien como actividades asimilables a las explotaciones pecuarias.

* Bien como actividades no rurales susceptibles de implantación en el suelo no urbanizable, siempre que se cumplan las condiciones establecidas para ello.

C. La autorización e implantación de las actividades mencionadas en el anterior apartado A que, en atención a su naturaleza y a sus condicionantes, sean asimilables a las explotaciones pecuarias, se adecuará, entre otras, a las condiciones siguientes:

a) Su tratamiento como actividades asimilables a las indicadas explotaciones requerirá el previo reconocimiento de esa naturaleza mediante certificación emitida al respecto por la Administración competente en materia agropecuaria, en línea con lo expuesto en el anterior artículo «74.1» de estas mismas Normas Urbanísticas Generales.

b) Modu osagarrian eta izaera orokorrarekin, erabilera horiek baimentzeko eta ezartzeko 74. artikuluan aipatutako abereen ustiapenarako ezarritako baldintzak bete beharko dira, honako salbuespen hauek barne hartuta:

* «74.2» artikuluan ezartzen da lursail minimoa.

Salbuespen moduan, eta egokia dela justifikatzen bada, lursail minimoaren azalera 5.000 m²-koa izan daiteke, betiere gutxienez jarraian aipatutako baldintzak betetzen badira:

– Etxekotasunean bizitzeko animaliei ostatu eman, mantenu, hazkunde, eta abarri lotutako jardueretarako erabiltzea aurreikustea. Animalia horiek hiri ingurunean bizitzeko gai dira (txakurtegiak, txori dendak, eta abar).

– 10.000 m²-tik beherako azalera duten lursailak dagokienez, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik loturarik ez duen lursail gisa osatu zirenak hartuko dira kontuan; ez dira egokiak izango horrelako jardueretarako beranduago osatutako lursailak.

– Lursail fisikoki jarraituak izan behar dute.

* Aipatutako jardueri lotutako eraikuntza eta instalazio berriak baimentzeko eta ezartzeko, «74.5.C» artikuluan ezarritako baldintzak beteko dira, lehen aipatutako etxekotasunean bizitzera ohitutako animalien ostatu, mantenu, hazkuntza, eta abar bezalakoekin lotutakoen kasuan izan ezik. Azken kasu horretan, lurzoru urbanizaezinaren mugarekiko tartea 300 metrokoa da.

D. Aurreko A atalean aipatutako jarduerak lurzoru urbanizaezinean ezar daitezkeen eta izaera landatarra ez duten jardueren antzera baimentzeko eta ezartzeko honako baldintza hauek beteko dira, beste batzuen artean:

Artikulu honetan mota horretako erabilera ez landatarrenzat ezarritako irizpideak jarraituko dira eta, zehazkiago, hirugarren sektoreko erabileren eta ekipamendu erabileren kasuan ezarritakoak.

* Salbuespen moduan, eta egokia dela justifikatzen bada, lursail minimoaren azalera 5.000 m²-koa izan daiteke, betiere gutxienez jarraian aipatutako baldintzak betetzen badira:

– Etxekotasunean bizitzeko animaliei ostatu eman, mantenua, hazkuntza, eta abarri lotutako jardueretarako erabiltzea aurreikustea. Animalia horiek hiri ingurunean bizitzeko gai dira (txakurtegiak, txori dendak, eta abar).

– 0.000 m²-tik beherako azalera duten lursailak dagokienez, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik loturarik ez duen lursail gisa osatu zirenak hartuko dira kontuan; ez dira egokiak izango horrelako jardueretarako beranduago osatutako lursailak.

– Lursail fisikoki jarraituak izan behar dute.

* Aipatutako jardueri lotutako eraikuntza eta instalazio berriak baimentzeko eta ezartzeko, artikulu honetan hirugarren sektoreko erabileretarako eta ekipamendu erabileretarako ezarritako baldintzak beteko dira, lehen aipatutako etxekotasunean bizitzera ohitutako animalien ostatu, mantenu, hazkuntza, eta abar bezalakoekin lotutakoen kasuan izan ezik. Azken kasu horretan, lurzoru urbanizaezinaren mugarekiko tartea 300 metrokoa da.

* Eraikuntza eta instalazio berrietan ezartzeko etxekotasunean bizitzeko animalien ostatu, mantenu, hazkuntza, eta abar gisako jarduerak direla kontuan hartuta, Udalak horiek baimentzea ebatzi dezake, aurreko 3. idatz zatian aipatzen den plangintza berezia aurretik formulatu gabe.

b) Complementariamente y con carácter general, su autorización e implantación se entenderá sujeta al cumplimiento de los requisitos establecidos en el citado artículo 74 para las referidas explotaciones pecuarias, con las salvedades que se exponen a continuación:

* La parcela mínima será la establecida en el artículo «74.2».

Excepcionalmente, previa justificación de su idoneidad, la superficie de la parcela mínima podrá ser de 5.000 m² siempre que se cumplan, como mínimo, las condiciones siguientes:

– Preverse su destino a actividades relacionadas con el alojamiento, mantenimiento, cría, etc. de animales destinados a vivir en domesticidad, considerándose como tales los que puedan vivir en esas circunstancias incluso en el medio urbano (perreras, pajarerías...).

– En el caso de parcelas con superficie inferior a 10.000 m², su configuración como parcela independiente ha de ser anterior a la entrada en vigor de este Plan General, sin que sean adecuadas para esas actividades las que se configuren como tales con posterioridad a ese momento.

– Ha de tratarse de parcelas físicamente continuas.

* La autorización e implantación de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a las referidas actividades requerirá el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo «74.5.C», salvo en el caso de las asociadas al alojamiento, mantenimiento, cría, etc. de los animales destinados a vivir en domesticidad antes mencionados en lo referente a, en concreto, su separación respecto del límite del suelo no urbanizable, que será de 300 m.

D. La autorización e implantación de las actividades mencionadas en el anterior apartado A, a la manera de actividades no rurales susceptibles de implantación en el suelo no urbanizable, se adecuará, entre otras, a las condiciones siguientes:

Su autorización e implantación se adecuará a los criterios establecidos en este artículo para ese tipo de usos no rurales, y, en concreto, para los de carácter terciario y de equipamiento.

* Excepcionalmente, previa justificación de su idoneidad, la superficie de la parcelamínima podrá ser de 5.000 m² siempre que se cumplan, como mínimo, las condiciones siguientes:

– Preverse su destino a actividades relacionadas con el alojamiento, mantenimiento, cría, etc. de animales destinados a vivir en domesticidad, considerándose como tales los que puedan vivir en esas circunstancias incluso en el medio urbano (perreras, pajarerías...).

– En el caso de parcelas con superficie inferior a 10.000 m², su configuración como parcela independiente ha de ser anterior a la entrada en vigor de este Plan General, sin que sean adecuadas para esas actividades las que se configuren como tales con posterioridad a ese momento.

– Ha de tratarse de parcelas físicamente continuas.

* La autorización e implantación de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a las referidas actividades requerirá el cumplimiento de los requisitos establecidos en este artículo para los usos terciarios y de equipamiento, salvo en el caso de las asociadas al alojamiento, mantenimiento, cría, etc. de los animales destinados a vivir en domesticidad antes mencionados en lo referente a, en concreto, su separación respecto del límite del suelo no urbanizable, que será de 300 m.

* Tratándose de actividades de alojamiento, mantenimiento, cría, etc. de los referidos animales destinados a vivir en domesticidad, a implantar en nuevas construcciones e instalaciones, el Ayuntamiento podrá acordar, previa la debida justificación, su autorización sin condicionar la misma a la previa formulación del planeamiento especial al que se hace referencia en el anterior apartado 3.

E. Izaera autonomoa duten erle hazkuntzako jarduerak eta horiekin parekarriak diren beste batzuk baimentzeko eta ezartzeko eremu zoologikoetarako ezarritako irizpideak beteko dira.

81. artikulua. Kanpinak.

1. Irizpide orokorrak.

A. Kanpinak baimentzeari eta ezartzeari dagokionez, arlo horretan indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako irizpideei jarraituko zaie, baita indarrean dagoen hiri plangintzan(1), Plan Orokorrak eta bere garapenean sustatzen den edo berak finkatzen duen plangintzan adierazitakoak ere.

B. Oro har, eta aurreko idatz zatian aipatutako baldintzen arabera, erabilera hori baimenduko da honako esparru hauetan kokatutako lur eremuetan:

* «D.10 Babes bereziko landa zona» tipologiako zona globalak, betiere indarrean dauden lege xedapenetan eta horien baitan indarrean dauden berariazko plan eta proiektuetan ezarritako esku hartzeko irizpideen esparruan bateragarriak badira.

* «D.30 Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa» tipologiako zona globalak, beste batzuen artean idatz zati honetan adierazitako baldintzetan.

* «F.20 Jolas eremu landatarren sistema orokorra» tipologiako zona globalak, bertan finkatu den eta/edo sustatuko den plangintza bereziak kasuan-kasuan ezarritako baldintzen arabera.

C. Horrez gain, kanpinen baimena eta ezarpena bat etorriko da aurreko 80. artikuluan aipatutako xedapenekin, azken horiek lehenengoen bateragarriak eta kontsekuentek diren heinean eta irismenarekin.

2. Lehendik dauden kanpinak.

Hirian lehendik dauden turismo kanpalekuak finkatzen dira, gaur egungo eraikuntza eta instalazioekin, turismo kanpalekuak kokatzen diren zona globalerako ezarritako hirigintza erregimenarekin bateragarriak diren heinean eta irismenarekin.

Lehendik dauden eraikuntzak eta instalazioak handitzeko baimena ematen da, baita kanpalekuei lotutako berriak eraikitzekoa ere. Baimen hori lortzeko, kasuan-kasuan dagokion plan berezia formulatu eta onartu beharko da aurretik, betiere indarrean dauden lege xedapenen arabera plan berezia landu behar bada. Plan hori beharrezkotzat joko da turismo establezimenduaren jarduera handitu nahi bada, ostatu ahalmenaren % 20ra iritsi arte.

Horrez gain, eta jarraian aipatutako salbuespenak kontuan hartuta, handitzea eta/edo eraikuntza berriak eraikitzea baimentzeko, ondorengo 3. idatz zatian turismo kanpaleku berrien ezarpenerako ezarritako baldintzak bete beharko dira nahitaez. Bestalde, honako salbuespen hauek daude:

* Turismo kanpalekuari lotutako inguruko finkan/finketan lehendik dauden bizitegi eraikuntzekiko tarte minimoa: 100,00 m.

3. Kanpin berriak.

A. Turismo kanpaleku berriak egingo dira, eta ahal den gutxietan lehenago beste erabilera batzuetara bideratzen ziren eta lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzak eta instalazioak erabiliko dira.

Oro har, dokumentu honen «80.2» artikuluan adierazitako irizpideak jarraituko dira baimentzeko eta ezartzeko, eta artikuluko bereko aurreko atalean ezarritakoekin osatuko dira.

E. La autorización e implantación de actividades de apicultura y otras asimilables a las mismas, también de carácter autónomo se adecuará a los criterios establecidos para los núcleos zoológicos.

Artículo 81. Campings.

1. Criterios generales.

A. La autorización e implantación de campings deberá adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia(1) además de en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan General y el planeamiento promovido en su desarrollo consolidado por el mismo.

B. También con carácter general, en las condiciones mencionadas en el apartado anterior, dicho uso podrá ser autorizado en terrenos integrados en:

* Las zonas globales de tipología «D.10 Rural de protección especial», siempre que su implantación resulte posible al tiempo que compatible en el marco de los criterios de intervención establecidos en las disposiciones legales y en los planes y proyectos específicos vigentes en las mismas.

* Las zonas globales de tipología «D.30 Rural agroganadera y de campiña», en las condiciones expuestas, entre otros, en este mismo artículo.

* Las zonas globales de tipología «F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales», siempre que se autorice su implantación en el planeamiento especial consolidado y/o a promover en las mismas.

C. Complementariamente, la autorización e implantación de campings se adecuará, a las previsiones expuestas en el anterior artículo 80, en la medida y con el alcance con el que éstas sean compatibles al tiempo que consecuentes con aquéllas.

2. Campings preexistentes.

Se consolidan los campamentos turísticos preexistentes en la ciudad, con sus actuales edificaciones e instalaciones, en la medida y con el alcance con el que resulten compatibles con el régimen urbanístico establecido para la zona global en la que se integran aquéllos.

Se autoriza la ampliación de las edificaciones e instalaciones preexistentes así como la construcción de otras nuevas vinculadas a esos campamentos. Dicha autorización requerirá la previa formulación y aprobación del correspondiente plan especial siempre que éste resulte necesario de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes. Este plan se entenderá necesario siempre que se pretenda ampliar la actividad de establecimiento turístico en un 20 % de su capacidad de alojamiento.

Complementariamente y con las salvedades que se exponen a continuación, la autorización de dicha ampliación y/o nueva construcción se entenderá condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos en el siguiente apartado 3 para la implantación de nuevos campamentos turísticos. Por su parte, esas salvedades son en concreto las siguientes:

* Separación mínima respecto de edificaciones residenciales existentes en fincas colindantes diversas de la o las vinculadas al campamento turístico: 100,00 m.

3. Nuevos campings.

A. Nuevos campamentos turísticos en condiciones que conlleven, predominantemente, la utilización con ese fin de edificaciones e instalaciones preexistentes y consolidadas, destinadas con anterioridad a otros usos.

Su autorización e implantación se adecuará, con carácter general, a los criterios expuestos en el anterior artículo «80.2» de este mismo documento, complementados con los establecidos en el anterior apartado de este mismo artículo.

B. Kanpin berriak, xede horretarako eraikuntzen eta instalazioen proiektzioa eta eraikuntza eskatzen duten baldintzetan nagusiki.

Horien baimentzea eta ezarpena bat etorriko da gutxieneko baldintza eta azpiegitura eta zerbitzuekin, 396/2013 Dekretuan ezarritako kategoria sailkapenaren arabera, eta dokumentu honen «80.3» artikuluan ezarritako irizpideekin. Edozein kasutan, jarraian aipatutako alderdi osagarrien eta/edo salbuespenen eraginpean geratzen dira irizpide horiek:

a) Kokalekutat hartuko duten ingurune paisaiaren edo ingurumenaren degradaziorik ez dakarten baldintzetan ezarriko dira.

Horrela, eskuarki, debekatuta dago lurrari eusteko egiturak proiektatzea eta gauzatzea, ez bada alde aurretik eta egokiak direla justifikatu eta gero, tamaina mugatua dutela eta ingurune paisaiaren eta ingurumenaren degradaziorik ez dakartela.

Horrez gain, horrelako proiektzioa eta gauzatzea osatu egin da zuhaitzak landatuz; kasu bakoitzean erabakiko da kuantitatiboki edo kualitatiboki beharrezkoa dena.

b) 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, bisitariarentzako aparkalekuak alde batera utzita.

c) Halaber, ur hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura, telefonia, 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.

d) Kanpina bizileku egonkor bilaka dadin saihesteko, debekatuta dago kanpatzeko plazaren multzoaren gainean edozein elementu iraunkor instalatzea.

e) Baimentzea eta ezarpena lortzeko kasuan-kasuan dagokion plan berezia formulatu eta izapidetuko da.

Dagokion ondorioetarako, plan berezi honen xede esparrua dira nahiz dagokion kanpina kokatzeko proposamenak zuzenean eragindako lur eremuak, nahiz kanpalekuan sarbidea, azpiegiturak, zerbitzuak, eta abar hornitzeko beharri lotutako existentziekin erlazioatutakoak.

Ildo horretan, plan berezi horretan zehaztuko dira aipatutako alor guztietan esku hartzeko arazoizko neurriak eta horiek osatu egingo dira, izan daitezkeen eragin negatiboak desagerrarazteko eta/edo minimizatze beharrezkotzat jotzen diren neurriekin.

Egokia eta komenigarria dela justifikatu eta gero, plan berezi horretan dokumentu honen «80.3» artikuluan adierazitako xedapenak, tarte minimoak, sabai azalera eraikigarria, aparkalekuen zuzkidura, eta abar barne hartuta, birdoitzeko proposatu ahal izango da. Edozein modutan, inguruan kokatutako bizitegi eraikuntzekiko tarte minimoak ezingo dira izan 100 m lineal baino gutxiago.

B. Nuevos campings en condiciones que conlleven, predominantemente, la proyección y construcción con ese fin de nuevas edificaciones e instalaciones.

Su autorización e implantación se adecuará, a los requisitos e infraestructuras y servicios mínimos y según la clasificación en categorías establecidas en el Decreto 396/2013 y a los criterios expuestos en el anterior artículo «80.3» de este mismo documento. En todo caso, esos criterios han de entenderse afectados por las complementaciones y/o salvedades que se exponen a continuación:

a) Su implantación será efectuada en condiciones que no supongan una degradación paisajística o ambiental del medio y entorno en el que se asienten.

Así, con carácter general, se prohíbe la proyección y ejecución de estructuras de contención del terreno, salvo en el supuesto de que, previa justificación de su idoneidad, tengan un limitado dimensionamiento y no conlleven afecciones negativas de carácter ambiental o paisajístico.

Además, su proyección y ejecución deberán ser complementada con la plantación del arbolado que, en cada caso y tanto cuantitativa como cualitativamente, se estime necesario.

b) 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.

c) 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.

d) Queda prohibida la instalación de cualquier elemento permanente sobre el conjunto de las plazas de acampada para evitar que el camping degenere en una zona de residencia estable.

e) Su autorización e implantación requerirá la previa formulación y tramitación del correspondiente plan especial.

A los correspondientes efectos, el ámbito objeto de ese plan especial ha de entenderse conformado tanto por los terrenos directamente afectados por la propuesta de implantación del correspondiente camping como por aquellos otros que deban entenderse vinculados a los anteriores por exigencias asociadas a la necesidad de dotar de acceso, infraestructuras de servicios, etc. al indicado campamento.

En consonancia con ello, dicho plan especial ha de determinar las correspondientes y razonadas medidas de intervención en todas esas materias, complementadas con las que a su vez resulten necesarias para eliminar y/o minimizar las afecciones negativas que puedan derivarse de las mismas.

Previa justificación de su idoneidad y conveniencia, dicho plan especial podrá plantear el reajuste de las previsiones expuestas en el anterior artículo «80.3» de este mismo documento, incluidas las reguladoras de las separaciones mínimas, la superficie de techo edificable, la dotación de aparcamientos, etc. En todo caso, las separaciones mínimas respecto de edificaciones residenciales ubicadas en el entorno no podrán ser inferiores a 100 metro lineales.

BOSGARREN TITULUA

TÍTULO QUINTO

LEHEN KAPITULUA. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

82. artikulua. Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak. Irizpide orokorrak.

Artículo 82. Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales.

1. Hiri plangintza orokorraren zein berau garatzeko sustutakoaren 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 zirkunstanziek bereziki kontuan hartzea justifikatzen dute, nahiz begiratzeko eta iraunarazteko, nahiz lehengoratzeko edo hobetzeko, nahiz zuzentzeko edo ezabatzeko.

1. La ordenación urbanística resultante del planeamiento urbanístico, tanto general como el promovido en su desarrollo, 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 corrección o eliminación.

Errealitate eta elementu horiek, baita horien tratamendua arautzen duten parametroen multzoak ere, hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaile gisa identifikatzen dira.

Dichas realidades y elementos, así como el conjunto de parámetros reguladores del tratamiento de los mismos, se identifican como condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

2. Gainjarritako baldintzatzaile horiek nahiz Donostiako hiri plangintza baino goragoko maila arauemaileko lege xedapenetan -behar bezala eta behin betiko onartutako lurraldea antolatzeak tresnak barne- nahiz plangintza horretan dute jatorria.

2. Esos condicionantes tienen su origen bien en disposiciones legales de rango normativo superior al planeamiento urbanístico de San Sebastián, incluidos los instrumentos de ordenación territorial debida y definitivamente aprobados, bien en dicho planeamiento.

Horrexegatik, baldintzatzaile horien izaera eta/edo maila arauemailea edo orientagarria kasu bakoitzean nahiz lege xedapen haietan -adierazitako lurraldea antolatzeak tresnak barne- nahiz aipatutako udalaren hiri plangintzan ezarritakoa da.

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 el citado planeamiento urbanístico municipal.

3. Salbuespenak salbuespen, baldintzatzaile horiek eraginpean hartzen dituzten lurralde esparruak Plan Orokor honen «5. Planoak» dokumentutako «III. Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak» planoan adierazitakoak dira.

3. Con determinadas salvedades, los ámbitos territoriales afectados por dichos condicionantes son los reflejados en los planos «III. Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística» del documento «5. Planos», de este Plan.

Salbuespen horiek grafikoki mugatu ez den «C.4. Ibai ibilguak eta horien babes ertzak» baldintzatzailea hartzen dute eraginpean, besteak beste. Beste kasu batzuetan mugaketa hori ez da zehatz-mehatz egiten, gutxi gora behera baizik.

Esas salvedades afectan, entre otros, al condicionante «C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos», que no es objeto de delimitación gráfica. En otros supuestos, esa delimitación no se efectúa de manera precisa sino aproximativa y orientativa.

Dena den, baldintzatzaile horien jatorria udalaren hiri plangintzarena baino goragoko maila arauemailea duten xedapen eta/edo tresnetan badago, horien ondorio denari jarraituko zaio, are eraginpeko esparruak identifikatze eta mugatze zehatz eta ofizialari dagokionez 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 udal plangintza horrek dagozkien baldintzatzaileek eraginpean hartzen duten esparruaren hedadura handiagoa planteatzen ez badu.

En todo caso, siempre que el origen de esos condicionantes se encuentre en disposiciones y/o instrumentos de rango normativo superior al del planeamiento urbanístico municipal, se estará a lo que resulte de los mismos, incluso en lo referente a la identificación y delimitación concreta y oficial de los ámbitos afectados. Precisamente por ello, la delimitación reflejada en los citados planos 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, el referido planeamiento municipal plantee una mayor extensión del ámbito afectado por los correspondientes condicionantes.

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 plangintzaren bitartez berregokitu eta/edo osatu ahal izango dela.

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 promovido en su desarrollo.

83. artikulua. Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak sistematizatzeko erregimena.

Artículo 83. Régimen de sistematización de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak tratatzeko erregimen orokorra baldintzatzaileen oinarritzko modalitate hauek bereziz sistematizatzen da:

El régimen general de tratamiento de los mismos se sistematiza mediante la diferenciación de las siguientes modalidades básicas de condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística:

- * «C.1. Espazio eta espezie natural babestuak».
- a. «C.1a. Garrantzi komunitarioko lekuak».
- b. «C.1b. Espazio natural babestuak (parke naturalak eta zuhaitz bereziak)».
- c. «C.1c. Interes naturaleko eremuak».

- «C.1 Espacios y especies naturales de protección».
- a. «C.1a. Lugares de Importancia Comunitaria».
- b. «C.1b. Espacios Naturales Protegidos (Parques naturales y árboles singulares)».
- c. «C.1c. Áreas de Interés Natural».

- d. «C.1d. Landaredi interesgarriko habitatak. Hiriko zuhaitz, parkeak eta lorategiak».
- e. «C.1e. Fauna babesteko eremuak».
- * «C.2. Nekazaritza balio handiko lurra eta ustiapen estrategikoak».
- * «C.3. Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa eta horren babes zona».
- * «C.4. Ibai ibilguak eta horien babes ertzak».
- * «C.5. Lurpeko urak babesteko esparruak».
- * «C.6. Paisaia babesteko esparruak».
- * «C.7. Korridore ekologikoak».
- * «C.8. Urpean gera daitezkeen eremuak».
- * «C.9. Interes geologikoko eremuak».
- * «C.10. Eremu akustikoak».
- * «C.11. Ingurumena hobetzeko esparruak».
- * «C.12. Poluituta egon daitezkeen lurzorua».

Dagokien garapen plangintza formulatuz edo horretarako egokituz jotzen den beste edozein mekanismoren bitartez, gainjarritako baldintzatzaileen aldaera berriak definitu ahal izango dira, eta tratatzeko eta esku hartzeko erregimen partikularra esleituko zaie.

84. artikulua. «C.1. Espazio eta espezie natural babestuak» baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.

1. «C.1a. Garrantzi komunitarioko lekuak» gainjarritako baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.

Baldintzatzaile horrek eraginpean hartzen dituen lur eremuen hirigintza erregimen orokorra lur eremu horiek beren baitan hartzen dituzten zona globaletarako Plan Orokor honetan ezarritakoa da, garrantzi komunitarioko lekuak (GKL) arautzen dituzten lege xedapen, plan eta proiektuetan ezarritako irizpideen arabera osatua eta/edo berregokitua.

2. «C.1b. Espazio natural babestuak (parke naturalak eta zuhaitz bereziak)» gainjarritako baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.

Oro har, baldintzatzaile horrek eraginpean hartzen dituen lur eremuen hirigintza erregimen orokorra lur eremu horiek beren baitan hartzen dituzten zona globaletarako Plan Orokor honetan ezarritakoa da, adierazitako espazio natural babestuak arautzen dituzten lege xedapen, plan eta proiektuetan ezarritako irizpideen arabera osatua eta/edo berregokitua.

Testuinguru horretan, Aiako Harria parke naturalaren barruan dauden udalerrri honetako lur eremuak Plan Orokor honek bertan sartu nahi dituenak barne hartuta-arautzeko eta tratatzeko erregimena parke natural horri berriaz dagozkion lege xedapenetan ezarritakoa izango da.(1)

Era berean, hiriko zuhaitz bereziak (Ibaetako haritza eta Berrioko artea) arautzeko eta tratatzeko erregimena horiei dagozkien lege xedapenetan ezarritakoa izango da.(2)

3. «C.1c. Interes naturaleko eremuak» gainjarritako baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.

Adierazitako eremuen hirigintza erregimen orokorra eremu horiek beren baitan hartzen dituzten zona globaletarako Plan Orokor honetan ezarritakoa da, eremuon berezko balioak mantentzea eta begiratzea bermatzeko beharrezkoa den neurrian osatua eta/edo berregokitua, indarrean dauden Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetan babes bereziko antolamendu kategoriarako horri buruz ezarritako irizpideen arabera.

- d. «C.1d. Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos».
- e. «C.1e. Áreas de protección de la fauna».
- * «C.2 Terrenos de alto valor agrológico y explotaciones estratégicas».
- * «C.3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo».
- * «C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos».
- * «C.5 Ámbitos de protección de aguas subterráneas».
- * «C.6 Ámbitos de protección paisajística».
- * «C.7 Corredores ecológicos».
- * «C.8 Áreas inundables».
- * «C.9 Áreas de interés geológico».
- * «C.10 Áreas acústicas».
- * «C.11 Ámbitos de mejora ambiental».
- * «C.12 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 84. Régimen general de regulación del condicionante «C.1 Espacios y especies naturales protegidos».

1. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «C1a. Lugares de Importancia Comunitaria».

El régimen urbanístico general de los terrenos afectados por dicho condicionante es el establecido en este Plan General para la o las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/o reajustado de conformidad con los criterios establecidos en el conjunto de disposiciones legales, planes y proyectos reguladores de los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC).

2. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «C1b. Espacios Naturales Protegidos (parques naturales y árboles singulares)».

Con carácter general, el régimen urbanístico de los terrenos afectados por dicho condicionante es el establecido en este Plan General para la o las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/o reajustado de conformidad con los criterios establecidos en el conjunto de disposiciones legales, planes y proyectos reguladores de los citados espacios naturales protegidos.

En ese contexto, el régimen de regulación y tratamiento de los terrenos de este municipio que forman parte del parque natural Aiako Harria, incluidos los que este Plan General propone integrar en él, será el establecido en las disposiciones legales referidas de forma específica al mismo.(1)

A su vez, el régimen de regulación y tratamiento de los árboles singulares de la ciudad (roble de Ibaeta y encina de Berio) es el establecido en las disposiciones legales referidas a los mismos.(2)

3. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «C1c. Áreas de interés natural».

El régimen urbanístico general de las citadas áreas es el establecido en este Plan General para la o las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar el mantenimiento y la preservación de los valores propios de las mismas, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial para la categoría de ordenación de especial protección.

4. «C.1d. Landaredi interesgarriko habitatak. Hiriko zuhaiztiak, parkeak eta lorategiak» gainjarritako baldintzatzailea arauzko erregimen orokorra.(3)

Ikuspegi orokorretik begiratuta, eta salbuespenak salbuespen, ondoren azaltzen diren bi egoerak bereizten dira. Horietako bakoitzean, halaber, adierazitako xedapenak izango dira aplikatzekoak:

A. Jatorri eta izaera funtsean naturala duten habitatak eta errealtateak.

Horien arautzea eta tratamendua beren baitan hartzen dituzten zona globaletarako orokorrean planteatutako irizpide orokorretara egokituko da, ondoren adierazten direnekin berregokituta eta/edo osatuta:

a) Proposamen orokorrak:

* Oro har, babestu edo begiratu egin beharko dira esparru horiek eta, horien barruan, bertan dauden landare formazio interesgarriak, arreta berezia eskainiz erkidegoarentzat interesgarriak eta/edo lehentasunezkoak diren habitatei.

* Era berean, adierazitako helburuarekin, haiek kontsebatzea, mantentzea eta/edo hobetzea ahalbidetzen duten jardun positiboak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

* Esparru horien babes zona 10 metroko eremu edo zerranda batera hedatuko da, haien kanpoko mugan kokatutako zuhaitzen edo zuhaitz multzoen adaburuetatik, edo, zuhaitzez bestelako formazioen kasuan, eraginpeko esparruaren kanpoko mugatik neurtua.

* Oro har, esparruok begiratzearen ikuspegitik justifikatzen diren erabilerak eta jardunbideak baimenduko dira.

* Plan Orokor hau garatzeko, biodibertsitatea balioz hornitzeko egokitzat jotzen diren plan eta neurri espezifikoak, jende-ari oro har zein kolektibo espezifikoek zuzenduak (ikasleak, erabiltzaileak, etab.), zehaztuko dira.

* Ondoren azaltzen diren salbuespenen kalterik gabe, landare formazio interesgarri hauei zuzenean eragin diezaieketen jardunak saihestuko dira, eta inpaktu txikiagoak sortzen dituzten aukeren alde egin beharko da beti.

b) Ordezko proposamenak eta/edo salbuespen gisakoak:

Adierazitako esparruetan dauden landare formazioak arriskuan jar ditzaketan eta/edo horiek desagertzea ekar dezaketan jardunak baimentzeko, honako hauek eskatuko dira modu osagarrian:

* Aldez aurretik justifikatzea planteatutako jardunen interes publikoa, proiektatutako izaera hiritarreko jardunena barne, handiagoa dela eraginpeko landare formazioak begiratzeari dagokiona baino.

* Jardun horiek eraginpean hartzen dituzten landare formazioetan sortzen dituzten inpaktuak ebaluatzea.

Ebaluazio horren baitan, eraginpeko esparruaren eta landare formazioen azterketa eta/edo diagnostikoa egingo da, besteak beste honako alderdi hauek jorratu edo kontuan hartuko dituen: haiei lotutako lurzoruen azalera; eraginpeko baso espezie interesgarrien kopurua eta ezaugarri kualitatiboak; eta interesgarritzat jotzen den beste edozein zirkunstantzia.

* Dagozkien neurri babesleak, zuzentzaileak eta/edo konpentsatzaileak zehaztea.

Zehazki, halako neurri konpentsatzailetzat hartuko dira eraginpeko eremuak eta landare formazioak berriekin ordeztea helburu dutenak. Honako irizpideak, besteak beste, hartuko dira aintzat horiek zehaztean:

4. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «C.1d. Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos».(3)

Desde una perspectiva general, y sin perjuicio de las debidas salvedades, se diferencian las dos situaciones que se exponen a continuación, siendo de aplicación en cada una de ellas las previsiones que asimismo se indican:

A. Hábitats y realidades de origen y carácter básicamente natural.

Su regulación y tratamiento se adecuará a los criterios generales planteados con carácter general para las zonas globales en las que se integran, reajustados y/o complementados con los que se exponen a continuación:

a) Propuestas de carácter general:

* Se deberá proceder, con carácter general, a la preservación de los citados ámbitos y, dentro de ellos, de las formaciones vegetales de interés existentes, con particular atención a los hábitats de interés y/o prioritarios a nivel comunitario.

* De igual manera, se deberá proceder a la determinación y ejecución, con el indicado fin, de las actuaciones positivas que favorezcan su conservación, mantenimiento y/o mejora.

* La zona de protección de los citados ámbitos se extenderá a una banda de 10 metros contabilizada a partir de la copa de los árboles o grupos arbóreos situados en el límite exterior de los mismos, o, en caso de otras formaciones no arbóreas a partir del límite exterior del ámbito afectado.

* Se autorizan, con carácter general, los usos y prácticas que se justifiquen desde la perspectiva de su preservación.

* Se procederá a la determinación, en desarrollo de este Plan General, de los planes y medidas específicos que se estimen adecuados para la puesta en valor de la biodiversidad, dirigidos tanto al público general como a colectivos específicos (escolares, usuarios, etc.).

* Sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, se evitarán las actuaciones que puedan afectar directamente a estas formaciones vegetales de interés, debiendo apostarse en todo caso por las alternativas menos impactantes.

b) Propuestas alternativas y/o de carácter excepcional:

La autorización de las actuaciones que pudieran poner en riesgo y/o conllevar la eliminación de las formaciones vegetales existentes en los citados ámbitos requerirá, de forma complementaria:

* La previa justificación del mayor interés público de las actuaciones planteadas, incluidas las actuaciones de carácter urbano proyectadas, frente a la preservación de las formaciones vegetales afectadas.

* La evaluación de los impactos derivados de dichas actuaciones en las formaciones vegetales afectadas.

Dicha evaluación incluirá la realización de un análisis y/o diagnóstico del ámbito y de las formaciones vegetales afectados referido a, entre otros, extremos como los siguientes: superficie de los suelos vinculados a las mismas; cuantía de especies forestales de interés afectadas y características cualitativas de las mismas; cualesquiera otras circunstancias que se estimen de interés.

* La determinación de las correspondientes medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias.

En concreto, serán consideradas como tales medidas compensatorias las que tengan como fin la sustitución de las superficies y formaciones vegetales afectadas por otras nuevas. Su determinación se adecuará a, entre otros, los criterios siguientes:

Neurri materialak eta kualitatiboak:

– Irizpide orokor gisa, ezabatuko direnen antzeko ezaugarri kualitatiboak dituzten landare formazioen kopuru eta/edo azalera berdina landatuko da gutxienez.

– Eraginpekoak ordeztuko landare formazio berriei lotu beharreko lur eremu berrien azalera, gutxienez, planteatutako jardunek eraginpean hartutako lur eremuen azaleraren berdina izango da.

– Salbuespen gisa, komenigarritzat jotzen bada, eta egin baldin badaiteke behintzat, eraginpeko landare formazioetako ale bereziak lekualdatu eta (bir)landatu egingo dira.

* Adierazitako neurri material horiek gauzatzeko, espazio izaerako honako neurri hauek kontuan hartuko dira, bestek beste:

– Lehenasunez, egin badaiteke eta komenigarria bada behintzat, esku hartzeko esparruaren beraren barruan eta/edo inguruetan gauzatu dira.

– Hautabidez, aurreko konponbidea gauzatu ezin dela eta/edo komenigarria ez dela justifikatzen bada, kasuan-kasuan eraginpean hartutako auzoaren barruan kokatutako lur eremuetan gauzatu dira.

– Adierazitako xederako egokiak diren udalerriko beste lur eremu batzuetan, baldin eta aurreko konponbideetarikoa bat ere gauzatu ezin bada edo komenigarria ez bada.

– Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lur eremuetan gauzatu behar direnean, neurri horiek ekosistemak hobetzeko modalitate konkretuari dagozkion «C.11 Ingurumena hobetzeko esparruak» gainjarritako baldintzatzaileari lotutako lur eremuetan gauzatu dira.

– Landare formazio berriei lotutako lur eremu berriak titular-tasun publikokoak edo pribatukoak izan daitezke.

* Aurreko neurriak gauzatzeko erabiliko diren lur eremuak eta horien hirigintza sailkapena direnak direla ere, horien ordainketa eta, hala badagokio, gauzatzea, garatzeko dagozkion zuhaitz formazioak ezabatzea eta ordezkio berriekin konpentsatzea eskatzen duen hirigintza jardunaren berezko urbanizazio kargatzat joko da.

Karga hori honako moduren batean gauzatu ahal izango da:

– Neurri horiek gauzatzearen kostu ekonomikoa udalari ordaintzea.

– Egungo landare formazioak ezabatzea justifikatzen duten jardunen sustatzaileak (edo sustatzaileek) ordaintzea eta gauzatzea.

– Aurrekoak bateratzen dituzten konponbide mistoak.

Dagozkien behin betiko erabakiak egungo landare formazioak ezabatzea dakarten jardunei buruzko proiektuak eta/edo hirigintzako eskubideak eta kargak berdinbanatzeko proiektuak (beharrezkoak badira behintzat) lantzen eta onartzen diren aldi berean eta/edo horien osagarri moduan hartuko dira.

* Adierazitako jardunek eraginpean hartzen dituzten lur eremuak hiri lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuta badaude, dagozkien neurri konpentsatzaileak zuzkidura publikoen arloko legezko estandarrak betetzeari lotutako neurrien –landarediari buruz planteatutakoak barne– osagarritzat eta/edo horiei gehitu beharrekotzat joko dira.

* Horren osagarri, arestian adierazitako neurri horien emaitzako esparru berriak, lehenago edo geroago, udalerriko landaredi-habitat interesgarrien zerrendan sartzeko beharrekotzat josten diren bestelako neurriekin osatuko dira.

Medidas de carácter material y cualitativo:

– Se procederá, como criterio general, a la plantación, como mínimo, de igual cantidad y/o superficie de formaciones vegetales de similares características cualitativas a las que vayan a ser eliminadas.

– La superficie de los nuevos terrenos de sustitución a vincular a las nuevas formaciones vegetales será, como mínimo, igual a la de los terrenos afectados por las actuaciones planeadas.

– Excepcionalmente y siempre que se estime conveniente, al tiempo que posible, se procederá al traslado y (re)plantación de ejemplares singulares de las formaciones afectadas.

* La ejecución de las citadas medidas materiales se adecuará, entre otras, a las siguientes medidas de carácter especial:

– Serán materializadas en, preferentemente y siempre que sea posible al tiempo que conveniente, dentro del propio ámbito de intervención y/o en sus inmediaciones.

– Alternativamente, siempre que se justifique que la solución anterior no es posible y/o conveniente, serán materializadas en terrenos ubicados dentro del barrio afectado en cada caso.

– En otros terrenos del término municipal, adecuados para el indicado fin, siempre que ninguna de las soluciones anteriores sea posible y/o conveniente.

– En todos aquellos casos en los que deban ser materializadas en terrenos clasificados como suelo no urbanizable, dichas medidas serán ejecutadas, preferentemente, en terrenos sujetos al condicionante superpuesto «C.11 Ámbitos de mejora ambiental», de la concreta modalidad de mejora de ecosistemas.

– Los nuevos terrenos vinculados a las nuevas formaciones vegetales podrán ser de titularidad pública o privada.

* Cualesquiera que sean los terrenos en los que se materialicen las medidas anteriores, así como su clasificación urbanística, su abono y, en su caso, su ejecución, serán considerados como cargas de urbanización propias de la actuación urbanística cuyo desarrollo requiera la eliminación de las correspondientes formaciones arbóreas y su compensación por las nuevas sustitutorias.

Dicha carga podrá ser ejecutada mediante alguna de las maneras siguientes:

– Abono al Ayuntamiento del coste económico de ejecución de las citadas medidas.

– Abono y ejecución de las mismas por parte del o de los promotores de las actuaciones que justifican la eliminación de formaciones vegetales actuales.

– Soluciones mixtas que compatibilicen las anteriores.

Las correspondientes y definitivas decisiones serán adoptadas complementaria y/o simultáneamente a la elaboración y aprobación de los proyectos referidos a las actuaciones que conlleven la eliminación de las formaciones vegetales actuales, y/o de los correspondientes proyectos de equidistribución de los derechos y de las cargas urbanísticas, siempre que éstos resulten necesarios.

* En los supuestos en los que los terrenos afectados por las referidas actuaciones estén clasificados como urbanos o urbanizables, las correspondientes medidas compensatorias serán consideradas como complementarias y/o a añadir a las vinculadas al cumplimiento de los estándares legales en materia de dotaciones públicas, incluidas las planteadas en materia de vegetación.

* Las medidas anteriores serán complementadas con aquellas otras que se estimen necesarias para la integración, antes o después, de los nuevos ámbitos resultantes de las mismas en la relación de hábitats de vegetación de interés del municipio.

c) Normalean baldintzatzaile honi lotutako habitatak be-reiz eta loturarik gabe identifikatzen badira ere, zenbaitetan, el-karrekin bateragarriak direla irizten zaion heinean, «C.2. Neka-zarritza balio handiko lurrak eta ustiapen estrategikoak» gainja-rritako baldintzatzaileari lotutako esparruen barruan integra-zen dira.

Horrelakoetan, kontuan hartu behar da esparru global ho-rien barruan gainjarritako baldintzatzaile horietariko bakoitzari lotutako zati espezifiko horietariko bakoitza arautzen duen iriz-pideei loturik dagoela. Hori bai, egokitzat jotzen diren koordina-zeiko eta/edo bateragarri egiteko jarraibideak zehaztu beharko dira kasu bakoitzean.

B. Landaredi interesgarria duten esparruak eta errealitate-ak, jatorria neurri handi batean urbanizazio prozesuei loturik egon ohi diren gizakiaren esku hartzeetan dutenak.

Horien arautzea eta tratamendua hurrengo C idatz zatian ai-patzen den planaren testuinguruan zehazten diren irizpideetara egokituko da.

Egokitzat jo daitezkeen beste neurri batzuen eta bidezkatotz jotzen diren salbuespenen eta/edo berregokitzeen kalterik gabe, komenigarritzat jotzen diren balio bereziko esparruak eta errealitateak katalogoan integratzea edo aurreko «A» idatz za-tian azaldutako baldintzei lotzea proposatu ahal izango du plan horrek.

Plan hori lantzen ez den artean, esparru eta errealitate ho-riek 1995eko Plan Orokorren esparru-katalogoan horientzat ezarritako baldintzei lotuko zaizkie, besteak beste ondoren adie-razten diren berregokitzeekin.

Zehazki, 1995eko Plan Orokorren katalogoko II. mailan sar-tutako esparru eta zuhaitz multzo berezien kasuan, esku hartze-ko lehentasunezko irizpidea elementuok behar bezalako baldin-tzetan begiratzea izango da.

Interes publiko handiagoa dutela justifikatu ondoren, ele-mentu horiek mantentzea arriskuan jarri eta/edo elementuok ezabatzea ekar dezaketen jardunak –hiri garapenak barne– bai-mendu ahal izango dira. Dena den, horiek baimentzeko ezinbes-tekoa izango da dagozkien neurri zuzentzaileak eta/edo kon-pentsatzaileak zehaztea. Eraginpeko esparruak eta elementuak benetan ordeztearen pareko izaera eta irispidea izango dute neurri horiek.

Irizpide horiexek aplikatzekoak izango dira 1995eko Plan Orokorren katalogoko II. mailan sartutako parke, lorategi eta zuhaitzi bereziei dagokienez.

C. Aurreko bi idatz zatietan azaldutakoaren osagarri mo-duan, Plan Orokor hau garatzeko, hiriko landaredi interesgarria eta alor horretan garrantzizkoak diren esparruak eta/edo espa-zioak antolatzeako eta babesteko plan berezi bat landu eta onar-tuko da.

Plan horrek honako helburu hauek izango ditu, besteak beste:

a) Hiriko landaredi interesgarria eta horri lotutako espa-rruak eta espazioak identifikatzea.

Testuinguru horretan, Plan Orokor honetan sartutako zerren-da berretsi, berregokitu eta/edo osatu ahal izango du.

b) Aipatutako landaredia eta adierazitako espazioak eta esparruak arautzeko eta tratatzeko neurriak zehaztea, Plan Oro-kor honetan planteatutakoak garatzeko.

c) Beren balioa kontuan harturik, hiriko katalogoan sartu beharko liratekeen esparruak eta elementuak identifikatzea.

D. Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharreko ordenan-zek aurreko proposamenak osatzeko eta/edo garatzeko beha-rezkatotzat jotzen diren neurriak zehaztuko dituzte.

c) Si bien normalmente, los hábitats sujetos a este condi-cionante se identifican de forma diferenciada a independiente, en ocasiones, y en la medida en que se estima que son com-patibles entre sí, se integran dentro de ámbitos asimismo suje-tos al condicionante superpuesto «C.2 Terrenos de alto valor agrológico y explotaciones estratégicas».

En esas ocasiones se ha de considerar que, dentro de esos ámbitos globales, la parte específica sujeta a cada uno de esos condicionantes superpuestos ha de entenderse vinculada a los criterios reguladores de cada uno de ellos, debiendo, eso sí, de-terminarse en cada caso las pautas de coordinación y/o com-patibilización que se estimen adecuadas.

B. Ámbitos y realidades con vegetación de interés con ori-gen en, en gran medida, intervenciones humanas, asociadas a, normalmente, procesos de urbanización.

Se regulación y tratamiento se adecuará a los criterios que se determinen en el contexto del Plan al que se hace referencia en el siguiente apartado C.

Sin perjuicio de otras posibles medidas que puedan consi-derarse adecuadas, así como de las salvedades y/o reajustes que se estimen oportunos, ese Plan podrá proponer, bien la in-tegración en el Catálogo de los ámbitos y realidades de singular valor que se estimen convenientes, bien su sujeción a las condi-ciones expuestas en el anterior apartado «A».

En tanto en cuanto se proceda a la elaboración de dicho Plan, esos ámbitos y realidades se sujetarán a las condiciones establecidas para los mismos en el Catálogo marco del Plan General de 1995, con, entre otros, los reajustes que se indican a continuación.

En concreto, tratándose de ámbitos y grupos arbóreos sin-gulares integrados en el grado II del Catálogo del Plan General de 1995, el criterio preferente de intervención se entenderá asociado a su preservación en las debidas condiciones.

Previa justificación del mayor interés público de las mismas, podrán autorizarse actuaciones, incluidos desarrollos urbanos, que pudieran conllevar la puesta en riesgo de su mantenimien-to y/o su eliminación. En todo caso, su autorización se condi-cionará a la determinación de las correspondientes medidas correctoras y/o compensatorias, de naturaleza y alcance equi-parables a la efectiva y real sustitución de los ámbitos y elemen-tos afectados.

Esos mismos criterios serán de aplicación en lo referente a los parques, jardines y bosquetes singulares integrados en el grado II del referido Catálogo del Plan General de 1995.

C. Complementariamente a lo expuesto en los dos aparta-dos anteriores, se procederá a la elaboración y aprobación, en desarrollo de este Plan General, de un Plan Especial de orde-nación y protección de la vegetación de interés de la ciudad, así como de los ámbitos y/o espacios de relevancia a ese respecto.

Los objetivos de ese Plan son, entre otros, los siguientes:

a) Identificación de la vegetación de interés de la ciudad, y de los ámbitos y espacios vinculados a la misma.

En ese contexto, podrá ratificar, reajustar y/o complementar la relación incluida en este Plan.

b) Determinación de las medidas de regulación y trata-miento de la citada vegetación, así como de los referidos espa-cios y ámbitos, en desarrollo de las planteadas en este Plan.

c) Identificación de los ámbitos y elementos que, en aten-ción a su singular valor deban de, en su caso, integrarse en el Catálogo de la ciudad.

D. Las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General procederán a la determinación de las me-didas que, como complemento y/o desarrollo de las propuestas anteriores, se estimen necesarias.

5. «C.1e. Fauna babesteko eremuak» gainjarritako baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.

Oro har, eremu hauek, alde batetik, gai horretan indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako xedapenei –dagozkien fauna espezieak kudeatzeko planak barne(4)–, eta, bestetik, beren baitan hartzen dituzten zona globaletarako ezarritako hirigintza erregimena arautzen duten zehaztapenei loturik geratuko dira, betiere ondoren adierazten direnekin berregokituta eta/edo osatuta:

* Zorrotz begiratuko dira faunaren habitatak, bereziki babes handieneko kategorietan katalogatuta dauden espezieenak, eta horien mesederako diren jardun positiboak eramango dira aurrera.

* Katalogatutako espezieei edo komunitate interesgarri zuzenean modu negatiboan eragin diezaieketen jardunak saihestuko dira, eta horretarako inpaktu txikiak sortzen dituzten aukerak bilatuko dira.

* Babes eremu hauetan faunari modu negatiboan eragin diezaiokeen jardueraren bat egitea ezinbestekoa bada, neurri babesleak eta zuzentzaileak areagotu egingo dira, eta sortutako eragin kaltegarriak arintzeko neurri konpentsatzaileak ezarriko dira.

* Fauna balioz hornitzeko plan bat landuko da, oro har jendearentzat eta talde berariazkoentzat (eskola-umeak, erabilitzaileak, eta abar). Faunari buruzkoa bakarrik edo biodibertsitateari buruzkoa orokorrean izan daiteke plan hori.

6. Lurzoru ondare publikoari gehitzeko udalaren lurzoru erreserbak mugatzea.

A. Ondoren adierazitako hirigintza baldintzatzaileei lotutako lur eremuak eraginpean hartuko dituzten udalaren lurzoru erreserbak mugatuko dira:

* «C1a. Garrantzi komunitarioko lekuak (GKL)».

* «C1b. Espazio natural babestuak».

* «C1c. Interes naturaleko eremuak», eraginpeko jabari publiko hidraulikoan sartutako ibilguak eta elementuak izan ezik».

* «C1d. Landaredi interesgarriko habitatak. Hiriko zuhaitzak, parkeak eta lorategiak».

* «C1e. Fauna babesteko eremuak».

B. Adierazitako erreserben mugaketa eraginkor eta ofizialaren ondorioetarako, dago (z)kion espedienteak (k), indarrean dagoen legerian horri buruz ezarritako irizpideetara egokitua (k), formulatu eta izapidetuko d (ir)a.(5)

85. artikulua. «C.2. Nekazaritza balio handiko lurak eta ustiapen estrategikoak» baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.(1)

1. Baldintzatzaile horrek eraginpean hartzen dituen lur eremuen hirigintza erregimen orokorra lur eremu horiek beren baitan hartzen dituzten zona globaletarako Plan Orokor honetan ezarritakoa da, eremuon nekazaritza balioa eta bertan dauden nekazaritza ustiapenak mantentzea eta begiratzea bermatzeko beharrezkoa den neurrian osatua eta/edo berregokitua. Besteak beste honako irizpide hauek aplikatzearekin lotuta dago:

A. Nekazaritza balio handiko lurzoruak.

* Udalerriko nekazaritza balio handiko lur eremuen poltsa nagusiak eraginkortasunez eta benetan begiratuko dira, ezin ordetuzko ondare naturala eratzten baitute, eta lurzoru horiek aktibartzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztu eta gauzatu dira.

Horretarako beharrezkotzat jotzen diren neurriak gai horretan eskumena duten eta/edo esku hartzen duten erakunde publiko eta pribatuekin –Gipuzkoako Foru Aldundia barne– ados jarrita zehaztuko dira.

5. Régimen general de regulación del condicionante su-
perpuesto «C1e. Áreas de protección de la fauna».

Con carácter general, las citadas áreas quedan sujetas a, por un lado, las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los planes de gestión(4) las correspondientes especies de fauna, y, por otro, las determinaciones reguladores del régimen urbanístico establecido para las zonas globales en las que se integran, reajustadas y/o complementadas con las que se exponen a continuación:

* Se preservarán estrictamente los hábitats para la fauna, en particular los de las especies catalogadas en las máximas categorías de protección y se realizarán actuaciones positivas que favorezcan a las mismas.

* Se evitarán actuaciones que puedan afectar directamente de forma negativa a las especies catalogadas o a las comunidades de interés, buscando para ello las alternativas menos impactantes.

* En el caso de que sea imprescindible la realización de alguna actividad que pueda afectar negativamente a la fauna en estas áreas de protección, se extremarán las medidas protectoras y correctoras, estableciéndose las medidas compensatorias para paliar los efectos adversos causados.

* Se acometerá un plan de puesta en valor de la fauna dirigido tanto al público general como a colectivos específicos (escolares, usuarios, etc.), que podrá estar específicamente referido a la fauna, o globalmente relacionado con la biodiversidad.

6. Delimitación de reservas municipales de suelo para su incorporación al patrimonio público de suelo.

A. Se procederá a la delimitación de reservas municipales de suelo afectando a los terrenos sujetos a los condicionantes urbanísticos siguientes:

* «C1a. Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)».

* «C1b. Espacios Naturales Protegidos».

* «C1c. Áreas de Interés Natural», excluidos los cauces y elementos integrados en el dominio público hidráulico afectado.

* «C1d. Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos».

* «C1e. Áreas de protección de la fauna».

B. A los efectos de la delimitación efectiva y oficial de las citadas reservas se procederá a la formulación y tramitación del o de los correspondientes expedientes adaptados a los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente.(5)

Artículo 85. Régimen general de regulación del condicionante «C.2 Terrenos de alto valor agrológico y explotaciones estratégicas».(1)

1. El régimen urbanístico general de los terrenos afectados por este condicionante es el establecido en este Plan General para la o las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar el mantenimiento y la preservación de su valor agrario, así como de las explotaciones estratégicas existentes en los mismos, que ha de entenderse asociada a la aplicación de, entre otros, los siguientes criterios:

A. Suelos de alto valor agrológico.

* Se procederá a la efectiva y real preservación de las principales bolsas de suelos de alto valor agrario del municipio por constituir un irremplazable patrimonio natural, y determinación y ejecución de las medidas necesarias para la puesta en activo de las mismas.

Las medidas que con ese fin se estimen necesarias serán determinadas de común acuerdo con las entidades públicas y privadas, incluida la Diputación Foral de Gipuzkoa, competentes y/o que intervienen en la materia.

* Dagozkion neurri babesleak, zuzentzaileak eta/edo kontentsatzaileak eraginkortasunez eta eragimenez zehaztearen ondorioetarako, hurrenez hurrengo hiri garapenek, baita izaera bateko zein besteko azpiegiturek ere (bide azpiegiturak, trenbideak, hiri zerbitzuak, etab.), adierazitako lurzoruen gainean izan ditzaketen eraginak eta inpaktuak izendatuki eta zehatz-mehatz ebaluatuko dira.

Lur eremu horiek ezabatzea bideragarria eta/edo komenigarria izan dadin, mota horretako eraginak dakartzaten jardunek interes publiko handiagoa dutela justifikatu beharko da.

* Adierazitako lur eremuak begiratzea horien ingurunean planteatzen diren hiri garapenekin ahal den neurrian bateragarri egiteko beharrezkoak diren neurriak zehaztuko dira.

Normalean baldintzatzaile honi lotutako habitatak bereiz eta loturirik gabe identifikatzen badira ere, zenbaitetan, elkarrekin bateragarriak direla irizten zaion heinean, horien barruan «C.1d. Landaredi interesgarriko habitatak. Hiriko zuhaitzak, parkeak eta lorategiak» gainjarritako baldintzatzaileari lotutako espazioak integratzen dira.

Horrelakoetan, kontuan hartu behar da esparru global horien barruan gainjarritako baldintzatzaile horietariko bakoitzari lotutako zati espezifiko horietariko bakoitza arautzen duen irizpideei loturik dagoela. Hori bai, egokitzen diren koordinatze eta/edo bateragarri egiteko jarraibideak zehaztu beharko dira kasu bakoitzean.

B. Ustiapen estrategikoak:

* Egun dauden nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapen estrategikoak mantendu eta bultzatu egingo dira, aktibo soziala eta naturala eratzen baitute, eta paisaia eta bizimolde jakin bat konfiguratzeko duten elementuak baitira.

* Dagozkion neurri babesleak, zuzentzaileak eta/edo kontentsatzaileak eraginkortasunez eta eragimenez zehaztearen ondorioetarako, hurrenez hurrengo hiri garapenek, baita izaera bateko zein besteko azpiegiturek ere (bide azpiegiturak, trenbideak, hiri zerbitzuak, etab.), adierazitako ustiapenen gainean izan ditzaketen eraginak eta inpaktuak izendatuki eta zehatz-mehatz ebaluatuko dira.

* Adierazitako ustiapenak begiratzea horien ingurunean planteatzen diren hiri garapenekin ahal den neurrian bateragarri egiteko beharrezkoak diren neurriak zehaztuko dira.

* Planteatutako hiri garapenek –udaleko edo udalaz gaindiko sustapeneko azpiegiturak barne– nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapen estrategikoak eraginpean hartzen badituzte, horien iraupena ahalbidetu eta sustatuko da, baldin eta ustiapenen titularrek hala nahi badute. Horretarako, ustiapen horiek udalerrian mantentzeko baldintzak zehaztuko dira, bideragarria bada jatorrizko kokalekuaren inguruetan, beren ahalmena eta baldintzak ahalik eta gutxien murriztuta.

2. Aurreko «1.A» idatz zatian adierazitako nekazaritza balio handiko lurzoruek eraginpean hartuko dituzten udalaren lurzoru erreserbak mugatuko dira, lurzoru ondare publikoari gehitzeko.

Erreserba horien mugaketa eraginkor eta ofizialaren ondorioetarako, dagozkion espedienteak, indarrean dagoen legerian horri buruz ezarritako irizpideetara egokituak, formulatu eta izaipidetu dira.(2)

* A los efectos de la efectiva y eficaz determinación de las correspondientes medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias, se procederá a la expresa y precisa evaluación de las afecciones e impactos que los correspondientes desarrollos urbanos, incluidas las infraestructuras de una u otra naturaleza (viario, ferroviario, servicios urbanos, etc.), pudieran conllevar en los referidos suelos.

La viabilidad y/o conveniencia de la eliminación de esos suelos ha de entenderse asociada a la justificación del mayor interés público de las actuaciones que conlleven ese tipo de afecciones.

* Se procederá a la determinación de las medidas necesarias para, en lo posible, compatibilizar la preservación de los citados suelos con los correspondientes desarrollos urbanos que pudieran plantearse en su entorno.

Si bien normalmente, los ámbitos sujetos a este condicionante se identifican de forma diferenciada a independiente, en ocasiones, y en la medida en que se estima que son compatibles entre sí, se integran dentro de ellos espacios sujetos al condicionante superpuesto «C.1d. Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos».

En esas ocasiones se ha de considerar que, dentro de esos ámbitos globales, la parte específica sujeta a cada uno de esos condicionantes superpuestos ha de entenderse vinculada a los criterios reguladores de cada uno de ellos, debiendo, eso sí, determinarse en cada caso las pautas de coordinación y/o compatibilización que se estimen adecuadas.

B. Explotaciones estratégicas:

* Se procederá al mantenimiento y a la potenciación de las explotaciones agropecuarias de tipo estratégico existentes, como activo social y natural y como elementos de configuración del paisaje y de un modo de vida.

* A los efectos de la efectiva y eficaz determinación de las correspondientes medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias, se procederá a la expresa y precisa evaluación de las afecciones e impactos que los correspondientes desarrollos urbanos, incluidas las infraestructuras de una u otra naturaleza (viario, ferroviario, servicios urbanos, etc.), pudieran conllevar en las referidas explotaciones.

* Se procederá a la determinación de las medidas necesarias para, en lo posible, compatibilizar la preservación de las citadas explotaciones con los correspondientes desarrollos urbanos que pudieran plantearse en su entorno.

* En el supuesto de que las explotaciones agropecuarias estratégicas resulten afectadas por los desarrollos urbanos planteados, incluidas infraestructuras de promoción municipal o supramunicipal, se facilitará e incentivará su pervivencia siempre que así lo deseen los titulares de las mismas. Con ese fin, se determinarán las condiciones para que esas explotaciones se mantengan en el municipio, siempre que sea viable en las inmediaciones de su emplazamiento original, con la mínima merma posible de su capacidad y de sus condiciones.

2. Se procederá a la delimitación de reservas municipales de suelo afectando, en concreto, a los suelos de alto valor agrológico mencionados en el anterior apartado «1.A», para su incorporación al patrimonio público de suelo.

A los efectos de la delimitación efectiva y oficial de dichas reservas se procederá a la formulación y tramitación del o de los correspondientes expedientes adaptados a los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente.(2)

86. artikulua. «C.3. Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa eta horren babes zona» baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.

1. Baldintzatzaile horrek eraginpean hartzen dituen lur eremuen hirigintza erregimen orokorra lur eremu horiek beren baitan hartzen dituzten zona globaletarako Plan Orokor honetan ezarritakoa da, adierazitako jabaria eta, oro har, itsasertza mantentzea eta begiratzea bermatzeko beharrezkoa den neurrian osatua eta/edo berregokitua, gai horretan indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako irizpideen arabera.

Horri dagokionez, hala indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kostaldee buruzko Legean eta hori garatzeko sustatutako xedapenetan, nola era berean indarrean dagoen 2007ko martxoaren 13ko Dekretuaren bidez onartutako Euskal Autonomia Erkidegoko Itsasertza Babestu eta Antolatze Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoari jarraituko zaio.

Zehazki, itsasoko eta lehorreko jabari publikoan integratutako lur eremuak eta ibilguak eta horien ertzak direnez, adierazitako erregimena aipatutako Kostaldee buruzko Legearen eta hori garatzeko sustatutako erregelamenduaren II. eta III. tituluetan ezarritako xedapenen emaitzakoa da.

2. Ondoren azaltzen den salbuespenaren kalterik gabe, baldintzatzaile honi lotutako lur eremuak eraginpean hartuko dituzten udalaren lurzoru erreserbak mugatuko dira, lurzoru ondare publikoari gehitzeko.

Erreserba horien mugaketa eraginkor eta ofizialaren ondorioetarako, dagozkion espedienteak, indarrean dagoen legerian horri buruz ezarritako irizpideetara egokituak, formulatu eta izaipidetuko dira.(1)

Adierazitako salbuespenak itsasoko eta lehorreko jabariko ondasunen berezko izaera duten baldintzatzaile honi lotutako lur eremuak eta elementuak hartzen ditu eraginpean, eta ez dira erreserba proposamen horretan sartuko.

87. artikulua. «C.4. Ibai ibilguak eta horien babes ertzak» baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.

1. Adierazitako ibilguak eta horien ertzak tratatzeko erregimen orokorra gai horretan indarrean dauden lege xedapenetan -indarrean dauden lurraldea antolatze tresnak barne- ezarritakoa da.(1)

Gainera, xedapen horietan bildutako xedapenak kasu bakoitzean honako helburu hauek lortzeko beharrezkotzat jotzen direnekin osatuko dira:

* Hirigintza garapen berriek ibilguetarako isurketei buruz dauden eta egongo diren arau guztiak bete ditzaten zaintzea. Horretarako, honako alderdi hauek zainduko dira: ahaleginak egin behar dira etxeko hondakin ur guztiak edo parekagarriak saneamendu sistemetan bil daitezen eta tratatzeko eta arazteko guneetara joan daitezen; euri urak egoki kudea daitezen, ingurune hartzaileetan uraren kalitatea ez narriatzeko sistemak sartuz; eta etxekoekin parekatu ezin diren industriako isurketek tratamendu egokia izan dezaten.

* Hiri hornikuntzako harguneei beharrezkoa den babes maila ematea.

* Ura aurrezteko neurrien alde egitea, ondasun publiko honen kontsumoa mugatzeko eraikuntzetan, urbanizazioetan, espazio libreetan eta abar.

* Hirigintza proposamen berrietan ibai morfologia errespetatzeko tratamendua sustatzea. Ildo horretan, ezabatu egingo dira eta/edo benetan ezinbestekoak diren mugatu: iragazkortasunerako oztipoak sortzen dituzten jardunak, estaltzeak, ibilgu zuzenketak, garapen berrietan azalera eraikigarria handitzeko edo hobetzeko bideratze «prebentiboak», eta abar.

Artículo 86. Régimen general de regulación del condicionante «C.3 Dominio público marítimo-terrestre y márgenes de protección del mismo».

1. El régimen urbanístico general de los terrenos afectados por este condicionante es el establecido en este Plan General para la o las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar el mantenimiento y la preservación del citado dominio y de, en términos generales, el litoral, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Se estará a ese respecto, a lo establecido tanto en la vigente Ley de Costas de 28 de julio de 1988 y en las disposiciones promovidas en su desarrollo, como en el también vigente Plan Territorial Sectorial de protección y ordenación del litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado mediante Decreto de 13 de marzo de 2007.

En concreto, tratándose tanto de terrenos y cauces integrados en el dominio público marítimo-terrestre como de los márgenes de los mismos, el citado régimen es el resultante de las previsiones establecidas en los Títulos II y III de la citada Ley de Costas y del Reglamento promovido en su desarrollo.

2. Sin perjuicio de la salvedad que se expone a continuación, afectando a terrenos sujetos a este condicionante se procederá a la delimitación de reservas municipales de suelo para su incorporación al patrimonio público de suelo.

A los efectos de la delimitación efectiva y oficial de dichas reservas se procederá a la formulación y tramitación del o de los correspondientes expedientes adaptados a los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente.(1)

La indicada salvedad afecta a los terrenos y elementos sujetos a este condicionante que tengan la naturaleza propia de los bienes de dominio público marítimo-terrestre, que no resultarán afectados por dicha propuesta de reserva.

Artículo 87. Régimen general de regulación del condicionante «C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos».

1. El régimen general de tratamiento de los citados cauces y de sus márgenes es el establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.(1)

Además, las previsiones contenidas en dichas disposiciones se entenderán complementadas con las que, en cada caso, se estimen necesarias para la consecución de los siguientes objetivos:

* Velar para que los nuevos desarrollos urbanísticos cumplan con todas las normas existentes y futuras sobre vertidos a cauces. Para ello se ha de procurar que: la totalidad de las aguas residuales domésticas o asimilables se recojan en los sistemas de saneamiento y vayan a los puntos de tratamiento y depuración de las mismas; las aguas pluviales tengan su adecuada gestión incluyendo sistemas para evitar que deterioren la calidad del agua de los medios receptores; los vertidos industriales no asimilables a domésticos tengan su adecuado tratamiento.

* Otorgar el necesario nivel de protección a las captaciones de abastecimiento urbano.

* Favorecer las medidas de ahorro de agua para limitar el consumo de este bien público en edificaciones, urbanizaciones, espacios libres, etc.

* Promover un tratamiento respetuoso de la morfología fluvial en las nuevas propuestas urbanísticas, eliminando y/o limitando a lo verdaderamente imprescindibles actuaciones generadoras de obstáculos para la permeabilidad, coberturas, rectificaciones de cauce, encauzamientos «preventivos» para ampliar o mejorar la superficie edificable en nuevos desarrollos, etc.

2. Ondoren azaltzen den salbuespenaren kalterik gabe, baldintzatzaile honi lotutako lur eremuak eraginpean hartuko dituzten udalaren lurzoru erreserbak mugatuko dira, lurzoru ondare publikoari gehitzeko.

Erreserba horien mugaketa eraginkor eta ofizialaren ondorioetarako, dagozkion espedienteak, indarrean dagoen legerian horri buruz ezarritako irizpideetara egokituak, formulatu eta izapidetuko dira.(2)

Adierazitako salbuespenak jabari hidraulikoko ondasunen berezko izaera duten baldintzatzaile honi lotutako lur eremuak eta elementuak hartzen ditu eraginpean, eta ez dira erreserba proposamen horretan sartuko.

88. artikulua. «C.5. Lurpeko urak babesteko esparruak» baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.

Esparru horietan sartuta dauden lur eremuak eraikitzeko eta erabiltzeko erregimena lur eremu horiek beren baitan hartzen dituzten erabilera globaleko zonetan kasuan-kasuan ezarritakoa izango da, honako alderdi hauetan osatua eta/edo berregokitua:

A. Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lur eremuetan eragina duten heinean, 1998ko abenduaren 22ko Dekretuaren bidez onartutako Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritzako Jardunbide Egokien Kodean ezarritako irizpideak izango dira aplikatzekoak, kasu bakoitzean planteatutako helburuak kontuan harturik eta behar bezala justifikatu ondoren, aplikatzeko desegokitzat eta/edo neurritz kanpokotzat jotzen direnak izan ezik.

Kode horretan ezarritakoarekin bat etorritz, debekatuta dago lurzorura poluitzaileak isur ditzaketan eta zuzenean edo zeharka lurpeko uren kalitatean eragina izan dezaketan erabilerak ezartzea (simaurtegi berriak; minda putzuak; lurperatze hobiak; bizkarroiak hiltzeko bainuontziak; poluitzaileak sor ditzaketan abeltzaintzako beste azpiegitura batzuk). Erabilera horietarako ordezkoko kokalekuak bilatu beharko dira.

Beste kokalekuren bat aurkitzea ezinezkoa denean, erabilera horiek ezarri ahal izango dira baldin eta:

– Beste aukerarik eta kokalekurik ez dagoela 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.

B. Gaur egun dauden zein proposatu diren hiri esparruetan (Zubieta edo Urumeako ibarraren inguruak) neurriak ezarriko dira hondar akuiferoak ahal den neurrian babesteko eta urbanizatze jardueraren ondorioz poluzioa jasan dezaten sailhesteko.

89. artikulua. «C.6. Paisaia babesteko esparruak» baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.

1. Baldintzatzaile horri lotutako esparruak eraikitzeko eta erabiltzeko erregimena esparruok beren baitan hartzen dituzten erabilera globaleko zonan edo zonetan kasuan-kasuan ezarritakoa izango da, aurrera eramane nahi diren erregimen horren arabera esku hartzeekin lotutako paisaiaren gaineko eraginak edo inpaktuak ezabatzea eta/edo minimizatzea bermatzeko beharrezkoa den neurrian osatua eta/edo berregokitua.

2. Adierazitako esparruetako paisaia babestea lortuko dela bermatzeko:

A. Azterketa espezifikoa egin eta izapidetuko da, gutxienez ere bi helburu lortzeko asmoz:

* Alde batetik, baldintzatzaile honi lotu behar zaizkion esparruak zehatz-mehatz identifikatzea eta, komenigarritzat jotzen bada, horri buruz Plan Orokor honetan planteatutako proposamenak berregokitzea eta/edo osatzea.

2. Sin perjuicio de la salvedad que se expone a continuación, afectando a terrenos sujetos a este condicionante se procederá a la delimitación de reservas municipales de suelo para su incorporación al patrimonio público de suelo.

A los efectos de la delimitación efectiva y oficial de dichas reservas se procederá a la formulación y tramitación del o de los correspondientes expedientes adaptados a los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente.(2)

La indicada salvedad afecta a los terrenos y elementos sujetos a este condicionante que tengan la naturaleza propia de los bienes de dominio público hidráulico, que no resultarán afectados por dicha propuesta de reserva.

Artículo 88. Régimen general de regulación del condicionante «C.5 Ámbitos de protección de aguas subterráneas».

El régimen de edificación y uso de los terrenos integrados en esos ámbitos será el establecido en cada caso en la o las correspondientes zonas de uso global en las que se integren, complementado y/o reajustado en los siguientes extremos:

A. En la medida en que incidan en terrenos clasificados como suelo no urbanizable, se entenderán de aplicación los criterios establecidos en el Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado mediante Decreto de 22 de diciembre de 1998, con la sola excepción de aquéllos cuya aplicación, previa la debida justificación, se estime inapropiada y/o desproporcionada en atención a los objetivos planteados en cada caso.

En consonancia con lo establecido en ese Código, 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.

– 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.

B. En los ámbitos urbanos, tanto existentes como propuestos (Zubieta o zonas de la vega del Urumea) se establecerán medidas para salvaguardar los acuíferos residuales, en la medida de lo posible, y para evitar que sufran contaminación por efecto de la actividad urbanizadora.

Artículo 89. Régimen general de regulación del condicionante «C.6 Ámbitos de protección paisajística».

1. El régimen de edificación y uso de los ámbitos sujetos a este condicionante será el establecido en cada caso en la o las correspondientes zonas de uso global en las que se integren, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar la eliminación y/o minimización de las afecciones o impactos paisajísticos asociados a las intervenciones que, siendo acordes con aquel régimen, se pretendan acometer.

2. Con el fin de garantizar la consecución de la protección paisajística de los citados ámbitos:

A. Se procederá a la elaboración y tramitación de un estudio específico con, como mínimo, el doble objetivo de:

* Por un lado, identificar con precisión los ámbitos que deban vincularse a este condicionante, reajustando y/o complementando, siempre que se estime conveniente, las propuestas planteadas a ese respecto en este Plan.

* Bestetik, adierazitako helburua lortzea bermatzeko egotzatzat jotzen diren esku hartzeko neurriak zehaztea.

B. Baldintzatzaile honi lotutako esparruetan aurrera eramana nahi diren hirigintzako eta eraikuntzako esku hartzeek beren baitan hartu beharko dituzte, alde batetik, horiekin lotutako paisaiaren gaineko eraginaren eta paisaia babesteko helburuaren lorpenean duten eraginaren ebaluazioa eta, bestetik, babesteko eta/edo emaitzazko inpaktuak zuzentzeko neurri egokiak.

Horretarako, esku hartze horiek antolatzeko eta gauzatzeko egingo diren planak eta proiektuak (urbanizazio obrenak zein eraikuntzakoak) hala aurreko «A» idatz zatian aipatutako azterketa espezifikoa nola hiri plangintzan eta Plan Orokor hau garatzeko sustatuko diren udal ordenantzetan paisaiaren kalitatea lortzea bermatzeko zehaztuko diren irizpide eta neurrietara egokitu beharko dira.

Xede horrekin, paisaia eta horren gaineko eraginak dagozkin proposamenak zehazteko oinarrietako beste bat izango balira bezala izendatuki aintzat hartuta egingo dira adierazitako planak eta proiektuak.

90. artikulua. «C.7. Korridore ekologikoak» baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.

Adierazitako korridore ekologikoak eraikitzeko eta erabiltzeko erregimena korridoreak bere baitan hartzen dituen zona globalerako kasu bakoitzean ezarritakoa da, besteak beste honako xede hauek lortzeko beharrezkoa den neurrian berregokitua:

* Definitutako korridoreei lotutako konektagarritasun ekologikoa begiratzea, haien eskala dena dela ere. Horretarako, lurzoruaren erabilerak (bereziki faunaren mugimendurako mesedegarrienak: zuhaitziak, palaxu bizidunak.), ur masen osotasuna eta elementu artifizialekiko tentsio tartean egon daitezkeen pasabideak (pasabide goratuak, biaduktuak, faunarentzako pasabide espezifikokoak.) faunaren konektagarritasunaren helburu hori lortzeko ahalik eta baldintzarik onenetan mantenduko dira.

* Jardunen batek konektagarritasun ekologikoa eta faunaren mugimenduak arriskuan jar baditzake, bidezkoak diren neurri babesleak eta zuzentzaileak ezarriko dira eragina minimizatzekeo edo are ezeztatzekeo ere.

* Hiri garapen berriak ahal den heinean zatikatze ekologikoa murriztekeo eta/edo minimizatzekeo moduan zehaztuko dira, zatikatzea areagotu ez dezaten.

* Konektagarritasuna berreskuratzeko sustapen aktiboa egitea hura egoera larrienean dagoen eta teknikoki egin daitezkeen puntu edo eremuetan.

Bide azpiegiturak, trenbideei dagozkienak eta abar, egungoak zein aurreikusitakoak, behar bezalako arretaz aztertu behar dira gai honetan.

Plan Orokor honetan grafikoki modu erreferentzialean eta/edo adierazgarrian identifikatzen diren korridoreak beharrezkotzat jotzen diren azterketa eta/edo proiektu espezifikoen xede izango dira, horri dagokionez esparru interesgarriak zehatzago mugatzeko eta bertan esku hartzeko neurriak modu konkretuagoan zehaztekeo.

91. artikulua. «C.8. Urpean gera daitezkeen eremuak» baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.

Oro har, eraikitzekeo eta erabiltzekeo erregimena korridoreak bere baitan hartzen dituen zona globalerako kasu bakoitzean ezarritakoa da, besteak beste honako alderdi hauetan berregokitua:

A. Erregimen hori eta, azken batean, Plan Orokorra eta bere proposamenak gai horretan indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako xedapenetara egokitzea (Uren Legea eta Kostal-

* Por otro, determinar las medidas de intervención que se estimen adecuadas con el fin de garantizar la consecución del referido objetivo.

B. Las intervenciones urbanísticas y edificatorias que se pretendan llevar a cabo en los ámbitos sujetos a este condicionante deberán incorporar, por un lado, la correspondiente evaluación de las afecciones paisajísticas asociadas a las mismas y su incidencia en la consecución del indicado objetivo de protección paisajística, y, por otro, las adecuadas medidas protectoras y/o correctoras de los impactos resultantes.

Para ello, los planes y proyectos (tanto de obras de urbanización como de edificación) que se elaboren a los efectos de la ordenación y ejecución de dichas intervenciones deberán adecuarse a los criterios y medidas que, a los efectos de garantizar la consecución de la correspondiente calidad paisajística, se determinen tanto en el estudio específico mencionado en el anterior apartado «A», como en el planeamiento urbanístico y en las Ordenanzas municipales que se promuevan en desarrollo de este Plan General.

Con ese fin, dichos planes y proyectos serán elaborados a partir de la expresa consideración del paisaje y de las afecciones de los mismos en éste como uno más de los presupuestos de determinación de las correspondientes propuestas.

Artículo 90. Régimen general de regulación del condicionante «C.7 Corredores ecológicos».

El régimen de edificación y uso de los citados corredores ecológicos 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:

* Preservar la conectividad ecológica ligada a los corredores definidos, cualquiera que sea su escala. Para ello, los usos del suelo (especialmente los más favorables para el movimiento de la fauna como bosquetes, setos vivos, ...), la integridad de las masas de agua y los posibles pasos existentes en los tramos de tensión con elementos artificiales (pasos elevados, viaductos, pasos específicos de fauna en su caso...), se mantendrán en las condiciones más favorables posibles para la consecución del indicado objetivo de conectividad de la fauna.

* En el caso de que alguna actuación pueda poner en peligro la conectividad ecológica y los movimientos de la fauna, se establecerán las oportunas medidas protectoras y correctoras para minimizar el efecto o incluso anularlo.

* Los nuevos desarrollos urbanos serán determinados de manera que, en lo posible, reduzcan y/o minimicen la fragmentación ecológica, sin incrementarla.

* Realizar una promoción activa de recuperación de la conectividad en los puntos o áreas en los que ésta esté más comprometida y técnicamente sea posible.

Las infraestructuras viarias, ferroviarias, etc. tanto existentes como previstas han de ser objeto de la debida y particular atención a ese respecto.

Los corredores que se identifican gráficamente en este Plan de forma referencial y/o indicativa serán objeto de los estudios y/o proyectos específicos que se estimen necesarios para, en su caso, una más precisa delimitación de los ámbitos de interés a ese respecto, y una más concreta determinación de las medidas de intervención en los mismos.

Artículo 91. Régimen general de regulación del condicionante «C.8 Áreas inundables».

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, entre otros, los siguientes extremos:

A. Adecuación del mismo y, en definitiva, del Plan General y sus propuestas, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley de Aguas y Ley de

deei buruzko Legea, eta horiek garatzeko sustatutako xedapenak; Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeako Lurraldearen Arloko Plana Kantauriko eta Mediterraneoko isurialdeetarako, 449/2013 Dekretuaren bidez behin betiko onartua; Euskal Autonomia Erkidegoko Itsasertza Babestu eta Antolatzeako Lurraldearen Arloko Plana, 2007ko martxoaren 13ko Dekretuaren bidez onartua; etab.).

B. Egungo hiri eremuetan dauden urpean geratzeko arazo-
ei erantzutea, ekosistema urtarra ahalik eta gehien errespetatzen duten neurriak zehaztuz, izendatuki eta lehenasunez ahalginduz zubiak, estaltzeak eta beteguneak bezalako oztopo artifizialak ezabatzen. Jardun gogorrenak (bideratzea, zuzentzea, ibilgua zabaltzea, etab.) zentzuzko beste aukera teknikorik eskaintzen ez duten zonetarako utziko dira.

Horretarako, problematika hori behar bezala aztertu eta baloratu da horretarako sustatzen diren edo gai horretan eraginarazten duten proiektu espezifikoetan. Izan ere, bakoitzaren baldintzatzaileak kontuan harturik kasu bakoitzean egokitzat jotzen dituzten ekosistema urtarra errespetatzeko neurriak proposatu dituzte proiektu horiek.

C. Ez da baimenduko 1 km²-tik gorako arro isurleko ibilguen gaineko jardunak (bideratzeak, trazaduraren zuzenketak edo aldaketak.) hiri garapen berriak ezartzea ahalbidetzeko, gai horretan indarrean dagoen legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera jardunak justifikatzen dituzten interes publiko handiagoko arrazoiak eta helburuak daudela egiaztatzen denean izan ezik.

D. Ibai ibilguetatik hurbil egiten diren hirigintza garapen berrietan, ibaiak eta errekek hiri paisaian integratzen dituzten diseinuen alde egingo da, eta horien ertzetan urpean geratzeko arriskua duten zonetan onar daitezkeen erabilerak ezarriko dira, betiere larrialdietan oinarritutako sistema egokiez hornituak: espazio libreak, aire zabaleko kirol eremuak, nekazaritza eremuak, ahal bada behintzat, etab. Ibaitek hurbilen dauden eta, horrenbestez, urpean geratzeko arrisku handiena duten zonak lehenasunez jatorrizko ekosistemak lehengoratzeko eta erabilerak publiko kontrolaturako erreserbatuko dira, betiere oso azpiegitura arinak erabiliz.

92. artikulua. «C.9. Interes geologikoko eremuak» baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.

Eraikitze eta erabiltzeko erregimena interes geologikoko espazio eta elementu horiek bere baitan hartzen dituen zona globalerako kasu bakoitzean ezarritakoa da.

Dena den, erregimen hori balio kulturalak, zientifikoak eta didaktikoak bultzatzeko beharrezkoak diren neurriekin osatu behar da.

Espazio eta elementu horiek hiri ingurunean (hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarriak osatutako multzoa) kokatzen badira, bertan dauden eta/edo proiektatzen diren hiri garapenak adierazitako balioak begiratzearekin bateragarri egiteko beharrezkoak diren neurriak zehaztuko dira.

Interes geologikoko esparru espezifikoak zehazteko, egokitzat jotzen diren azterketa espezifikoak egingo dira eremu horien barruan ezarritako irizpideetara egokitutako tratamendu berezia eman behar zaien espazioak identifikatzeko eta mugatzeko, horien balio zientifikoak, didaktikoak eta/edo dibulgaziozkoak begiratzearen ondorioetarako, mota horretako eremuen multzoaren erakuskari eta/edo adierazgarri moduan.

93. artikulua. «C.10. Eremu akustikoak» baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.

1. Plan Orokor honetan mugatutako eremu akustikoak arautzeko eta tratatzeko erregimena eremu horiek beren baitan hartzen dituzten zona globalerako ezarritakoa da, zaratari buruz indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako irizpideen

Costas, y disposiciones promovidas en su desarrollo; Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, Vertiente Cantábrica y Mediterránea, aprobado definitivamente mediante Decreto 449/2013 Plan Territorial Sectorial de protección y ordenación del litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado mediante Decreto de 13 de marzo de 2007, etc.).

B. Respuesta a los problemas de inundabilidad en áreas urbanas existentes mediante la determinación de medidas que conlleven el máximo respeto posible hacia el ecosistema acuático, procurando de forma expresa y prioritaria la eliminación de obstáculos artificiales como puentes, coberturas, rellenos, etc. Las actuaciones más duras de encauzamiento, rectificación, ensanchamiento del cauce, etc. se reservarán para las zonas en las que no exista otra alternativa técnica razonable.

Para ello, dicha problemática será objeto de la debida atención y valoración en los proyectos específicos que se promuevan con ese fin o incidan en dicha materia, y propondrán las medidas de respeto del ecosistema acuático que en cada supuesto se estimen adecuadas en atención a los condicionantes de cada uno de ellos.

C. No se autorizarán actuaciones sobre los cauces (encauzamientos, rectificaciones o cambios de trazado...) de cuenca vertiente superior a 1 km² para favorecer la implantación de nuevos desarrollos urbanos, salvo en supuestos en los que, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente en la materia, se acredite la existencia de razones y objetivos de interés público superior que los justifique.

D. En los nuevos desarrollos urbanísticos que se realicen cerca de cauces fluviales se favorecerán diseños que integren los ríos y arroyos en el paisaje urbano, implantándose en sus márgenes usos admisibles en las zonas de riesgo de inundación, contando siempre con los adecuados sistemas de aviso de emergencia: espacios libres, zonas deportivas al aire libre, áreas agrícolas en el caso de que sea posible, etc. Las zonas más cercanas al río y, consiguientemente, las de mayor riesgo de inundación, se reservarán preferentemente a la recuperación de los ecosistemas originales y al uso público controlado y con infraestructuras muy ligeras.

Artículo 92. Régimen general de regulación del condicionante «C.9 Áreas de interés geológico».

El régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran esos espacios y elementos de interés geológico.

En todo caso, ese régimen ha de complementarse con las medidas necesarias para potenciar sus valores culturales, científicos y didácticos.

En los supuestos en los que esos espacios y elementos se sitúen en el medio urbano (conjunto formado por los suelos urbano y urbanizable), se determinarán las medidas necesarias para compatibilizar los desarrollos urbanos existentes y/o proyectados con la preservación de los indicados valores.

A los efectos de la determinación de los ámbitos específicos de interés geológico, se procederá a la realización del o de los estudios específicos que se estimen adecuados para la identificación y delimitación de los espacios que, dentro de esas áreas, deban ser objeto de tratamiento singular adaptado a los criterios establecidos en aquéllos a los efectos de preservar sus valores científicos, didácticos y/o divulgativos, a modo de muestra y/o representación del conjunto de ese tipo de áreas.

Artículo 93. Régimen general de regulación del condicionante «C.10 Áreas acústicas».

1. El régimen de regulación y tratamiento de las áreas acústicas delimitadas en este Plan General es el establecido para las zonas globales en las que se integran las mismas, complementado de conformidad con los criterios establecidos en

arabera osatua, xedapen horietan horri buruz planteatutako helburuei erantzuteko.

2. Adierazitako lege xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideen arabera, dagozkion zarata mapak formulatu eta onartuko dira. Mapa horiek komunikazio azpiegitura handien arloan (bide azpiegiturak, trenbideak, etab.) eskumenak dituzten administrazioek eta Donostiako Udalak berak sustatuko dituzte, gai horretan dagoen problematikaren diagnostiko zehatza egiteko eta, geroago, problematika horri aurrea hartzeko, ezabatzeko eta/edo zuzentzeko neurri egokiak zehazteko.

Mapa horiek, beste hainbat alderdiren artean, zortasun akustikoen zonak mugatuko dituzte.

3. Babes akustiko bereziko zonak mugatuko dira eta ondoriozko zonako planak landuko dira, baldin eta adierazitako lege xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideen arabera halakorik egitea beharrezkoa bada.

94. artikulua. «C.11. Ingurumena hobetzeko eremuak» baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.

1. Izaerari eta ezaugarriei erreparatuta, honako bi kategoriak edo egoerak bereizten dira:

* Ekosistemak hobetzeko eremuak (IH1): espazio hauek ekologia, ingurumen eta/edo paisaiaren aldetik balioa edukita ere, hainbat mota eta mailatako aldaketa antropikoak izan dituzte, baina itzulgarriak dira.

* Eremu degradatuak (IH2): ekintza antropikoak degradatutako eremuak dira, aurreko kategoriakoak baino lehengoratzeko ahalmen eta ingurumen balio txikiagoak dituztenak.

2. Adierazitako eremuak arautzeko eta tratatzeko erregimena esparru hauek bere baitan hartzen dituen zona globalerako kasu bakoitzean ezarritakoa da, beharrezkoa den neurrian berregokitua ingurumena lehengoratzeko, paisaia integratio soila baino haratago eramanez eta uren kalitatea, aire-rako emisioak, hondakinen kudeaketa eta abar hobetzea azpimarratuz. Berregokitzen hori honako alderdi hauekin lotuta dago:

* Ekosistemak hobetzeko eremuetan (IH1), ekosistema funtzional interesgarriak lehengoratzera edo egoera ekologiko eboluzionatuagoak lortzera bideratutako hainbat lan egin behar dira.

* «Eremu degradatuetan (IH2), batez ere kokatuta dauden zonaren ingurumen balioa berrezartzera bideratutako ingurumena lehengoratzeari ekin behar zaio.

3. Ekosistemak hobetzeko eremuen (IH1) kategoriari lotutako lur eremuak eraginpean hartuko dituzten udalaren lurzoru erreserbak mugatuko dira, lurzoru ondare publikoari gehitzeko.

Erreserba horien mugaketa eraginkor eta ofizialaren ondorioetarako, dagozkion espedienteak, indarrean dagoen legerian horri buruz ezarritako irizpideetara egokituak, formulatu eta izaipidetu dira.(1)

95. artikulua. «C.12. Poluituta egon daitezkeen lurzorua» baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.

Oro har, lurzoru horiek arautzeko eta tratatzeko erregimena lurzoru eta esparru hauek bere baitan hartzen dituen zona globalerako eta, hala badagokio, azpizona xehaturako kasu bakoitzean ezarritakoa da, beharrezkoa den neurrian berregokitua, indarrean dagoen 2005eko otsailaren 4ko lurzoruaren poluzioaren prebentzioari eta zuzenketari buruzko Legean ezarritako irizpide eta jarraibideen arabera haiek lehengoratzeko eta saneatzea ahalbidetzeko.

las disposiciones legales vigentes en materia de ruido, a los efectos de dar respuesta a los objetivos planteados a ese respecto en dichas disposiciones.

2. De conformidad con los criterios establecidos al respecto en las referidas disposiciones legales, se procederá a la formulación y aprobación de los correspondientes mapas de ruido a promover tanto por las Administraciones competentes en materia de grandes infraestructuras de comunicación (viaria, ferroviaria, etc.) como por el propio Ayuntamiento de San Sebastián, en aras a la realización de un diagnóstico preciso de la problemática existente en la materia, así como a la posterior determinación de las correspondientes medidas de prevención, eliminación y/o corrección de dicha problemática.

Dichos mapas delimitarán, entre otros extremos, las consiguientes zonas de servidumbres acústicas.

3. Se procederá a la delimitación de las correspondientes zonas de protección acústica especial y a la elaboración de los consiguientes planes zonales, siempre que, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en las referidas disposiciones legales, resulten necesarios éstos y aquéllas.

Artículo 94. Régimen general de regulación del condicionante «C.11 Áreas de mejora ambiental».

1. En atención a su naturaleza y sus características se diferencian las dos categorías o situaciones siguientes:

* Áreas de Mejora de Ecosistemas (MA1): se trata de espacios que, aun contando con valores ecológicos, ambientales y/o paisajísticos de importancia, han sufrido modificaciones antropicas de diverso tipo y grado, pero de carácter reversible.

* Áreas Degradadas (MA2): se trata de áreas degradadas por la acción antrópica que presentan un potencial de recuperación y un valor ambiental menores que la categoría precedente.

2. El régimen de regulación y tratamiento de las citadas áreas es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran las mismas, 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. Dicho reajuste ha de entenderse asociado a:

* En las áreas de mejora de ecosistemas (MA1) se deben desarrollar labores de recuperación de ecosistemas funcionales de interés o estados ecológicos más evolucionados.

* En las áreas degradadas (MA2), se debe proceder a la recuperación ambiental encaminada fundamentalmente a la restauración del valor ambiental de la zona en la que se sitúan.

3. Afectando a terrenos sujetos a la citada categoría de áreas de mejora de ecosistemas (MA1) se procederá a la delimitación de reservas municipales de suelo para su incorporación al patrimonio público de suelo.

A los efectos de la delimitación efectiva y oficial de dichas reservas se procederá a la formulación y tramitación del o de los correspondientes expedientes adaptados a los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente.(1)

Artículo 95. Régimen general de regulación del condicionante «C.12 Suelos potencialmente contaminados».

Con carácter general, el régimen de regulación y tratamiento de dichos suelos es el establecido en cada caso para la zona global y, en su caso, para la subzona 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 vigente Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005, posibilitar su recuperación y saneamiento.

Lege horretan ezarritakoarekin bat etorritz, adierazitako lurzoru eta esparruek lurzoruaren kalitateari buruzko adierazpenaren espedientea lortu beharko dute, besteak beste.

96. artikulua. *Gainjarritako baldintzatzaileen arauzko lotura eta horiek berraztertze erregimena.*

1. Hiri plangintzarena baino goragoko maila duten lege xedapenetan, lurraldea antolatze 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 emaitzak 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 aizaera horretako baldintzatzaileek, oro har, antolamendu xehatuaren maila baliokidea dute, eta dagokien garapen plangintza -eskuarki plangintza berezia- formulatuz osatu eta berregokitu ahal izango dira.

Baldintzatzaile horiek kasu bakoitzean behar bezalako arreta eman behar zaien, baloratu eta begiratu, lehengoratu eta/edo ezabatu behar diren esparruetan esku hartzeko neurritzat joko dira. Hori dela eta, kasu bakoitzean, planteatutako helburuak lortuko direla bermatzeko beharrezkoak diren neurriak ezahatu eta gauzatu beharko dira.

SEIGARREN TITULUA

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA GAUZATZEKO ERREGIMENA ETA ERREGIMEN JURIDIKOA

LEHEN KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA

97. artikulua. *Lurzorua sailkatzeko erregimena.*

Donostiako udalerrian honako lurzoru mota hauek bereizten dira:

- * Hiri lurzorua.
- * Lurzoru urbanizagarria.
- * Lurzoru urbanizaezina.

Plan Orokor honen planoetan («5. Planoak» dokumentuko «II.1.2.» plano eta arau partikularretako 1.a) islatzen da lurzoru mota horien mugaketa.

98. artikulua. *Hiri lurzorua eta bere kategoriak.*

1. Irizpide orokorrak.

Hiri lurzoru gisa sailkatzen dira indarrean dagoen hirigintza legerian halako motako lurzorutzat hartzeko ezarrita dauden baldintzak betetzen dituzten lur eremuak.(1)

Legeria horretan xedatutakoaren arabera, hiri lurzoruaren honako bi kategoria hauek bereizten dira:

- * Hiri lurzoru finkatua.
- * Hiri lurzoru finkatu gabea.

Hiri lurzoruak kategoria batean edo bestean integratzeak antolamendu xehatuko zehaztapenaren izaera izango du ondorio guztietarako.

2. Hiri lurzoru finkatua.

Hiri lurzoru finkatutzat hartzen dira indarrean dagoen legerian horri buruz ezarritako baldintzak betetzen dituzten lur eremuak.(2)

En consonancia con lo establecido en dicha Ley, los citados suelos y ámbitos serán objeto de, entre otros extremos, el correspondiente expediente de declaración de la calidad del suelo.

Artículo 96. *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 aquéllos.

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 equivalente a 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, preservación, restauración y/o eliminación. De ahí que, en cada caso, deban determinarse y materializarse las medidas necesarias para garantizar la consecución de los objetivos planteados.

TÍTULO SEXTO

RÉGIMEN JURÍDICO Y DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO PRIMERO. CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 97. *Régimen de clasificación del suelo.*

En el término municipal de San Sebastián se diferencian las clases de suelo siguientes:

- * Suelo Urbano.
- * Suelo Urbanizable.
- * Suelo No Urbanizable.

Su delimitación se refleja en los correspondientes planos de este Plan General (plano «II.1.2» del documento «5. Planos» y 1 de las Normas Particulares).

Artículo 98. *El suelo urbano y sus categorías.*

1. Criterios generales.

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.(1)

De conformidad con lo dispuesto en la citada legislación, se diferencian las dos categorías de suelo urbano siguientes:

- * Suelo urbano consolidado.
- * Suelo urbano no consolidado.

La integración de los suelos urbanos en una u otra categoría tiene, a todos los efectos, la naturaleza propia de una determinación de ordenación pormenorizada.

2. Suelo urbano consolidado.

Se integran en la categoría de suelo urbano consolidado los terrenos que cumplen los requisitos establecidos al respecto en la legislación vigente.(2)

Lurzoru horien behin betiko identifikazio grafikoa, nahiz dagokien antolamendu xehatua zehaztuko duen hiri plangintzan, nahiz hirigintza antolamendua gauzatzeko ondorengo fasean islatuko da.

Azken kasu horretan, izaera hori behar bezala grafiatuko da nahiz berdinbanatzeko proiektua nahiz eraikuntza proiektua izapidetzen den aldi berean eta/edo horren osagarri gisa. Aldez aurretik batera ebaluatuko dira, alde batetik hiri plangintzan ezarritako antolamendu xedapenak 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 identifikazio grafikoa adierazitako gauzatzeko fasean egiaztatzen diren informazioaren eta datuen emaitzazko ondorioen mende egongo da. Informazio horrek eta datu horiek hiri plangintzan grafiatutako 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 xedapenak aldatuko direnik.(3)

3. Hiri lurzoru finkatu gabea.

Hiri lurzoru finkatugabetzat hartzen dira adierazitako legerian hala hiri lurzoru gisa sailkatzeko nola bere kategoria horretan integrazteko ezarrita dauden baldintzak betetzen dituzten lur eremuak.

Kategoria horren barruan honako bi azpikategoria hauek bereizten dira: urbanizazio finkatuaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri lurzorua; eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri lurzorua.

4. Urbanizazio finkatuaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.

Urbanizazio finkatuaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri lurzorutzat hartzen dira, indarrean dagoen hirigintza legerian horri buruz ezarritako baldintzak betetzen dituztelako(4), izendatuki halakotzat identifikatzen eta/edo identifikatu behar direnak nahiz Plan Orokor honen arau partikularretako «1.» planoetan, nahiz berau garatzeko sustatutako plangintza xehatua.

5. Eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri lurzorua.

Eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri lurzorutzat hartzen dira indarrean dagoen hirigintza legerian hala hiri lurzoru gisa sailkatzeko nola lurzoru azpikategoria horretan integrazteko ezarrita dauden baldintzak betetzen dituzten lur eremuak.(5)

Zehazki, baldintza horien arabera, halakotzat hartzen dira aurreko kategorian eta azpikategorian sartzeko baldintzak betetzen ez dituzten hiri lurzoruak. Lurzoru horietan eraikigarritasuna gehitzea aurreikusten da, nahiz sestra gainean, nahiz sestrapean, nahiz bietan.

Kategoria horretan sartuko dira, beste batzuen artean, hiri lurzoru gisa sailkatuta egonik eta aurreko 4. idatz zatian aipatutako kategorian sartzeko baldintzak betetzen ez dituztelarik, lehendik daudenak baino etxebizitza gehiago gaitzeko jarduerak eragindako lur eremuak, betiere kasuan-kasuan dagozkien erabilera haztatzeko koefizienteak aplikatuz eraikigarritasun haztatua areagotu dela egiaztatzen bada.

Finkatu gabeko hiri lurzoruaren izaera horren behin betiko identifikazio grafikoa, nahiz dagokion antolamendu xehatua zehaztuko duen hiri plangintzan bertan, nahiz antolamendu hiri gauzatzeko ondorengo fasean islatuko da.

Azken kasu horretan, izaera hori behar bezala grafiatuko da nahiz eraikuntza proiektua izapidetzen denean, nahiz indarrean

La definitiva identificación gráfica de esos suelos será la reflejada, bien en el planeamiento urbanístico que determine la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en la posterior fase de ejecución de la ordenación urbanística.

En ese último supuesto, dicha condición será debidamente grafiada complementaria y/o paralelamente a la tramitación bien, en su caso, del proyecto de reparcelación, 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 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 identificación gráfica 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 grafiadas en el planeamiento urbanístico, la integración de los terrenos en la correspondiente categoría de suelo urbano será la que se estime acorde con aquéllos, sin que ello implique una modificación de las previsiones de ordenación pormenorizada de dicho planeamiento.(3)

3. Suelo urbano no consolidado.

Se consideran como suelos urbanos no consolidados los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la referida legislación urbanística tanto para su clasificación como suelo urbano, como para su integración en esa categoría del mismo.

Dentro de esta categoría de suelo se diferencian las dos subcategorías siguientes: suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada; suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

4. Suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

Tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada los terrenos que, por cumplir los requisitos establecidos al respecto en la legislación urbanística vigente(4), se identifican y/o han de identificarse expresamente como tales bien el plano «1» de las Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

5. Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

Se consideran como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la legislación urbanística vigente tanto para su clasificación como suelo urbano, como para su integración en esta subcategoría de suelo.(5)

En concreto, de acuerdo con esos requisitos, tienen esa condición los suelos urbanos que no reúnen los requisitos para su integración en las categorías y subcategoría anteriores, y en los que se prevé un incremento de la edificabilidad, bien sobre rasante, bien bajo rasante, bien de ambas maneras.

Se entenderán categorizados de esa manera, entre otros, los terrenos que, estando clasificados como suelo urbano y no reuniendo las condiciones para su inclusión en la categoría mencionada en el anterior apartado 4, resulten afectados por actuaciones de habilitación de un mayor número de viviendas que el preexistente, siempre que de la aplicación de los correspondientes coeficientes de ponderación de usos se concluya la existencia de un incremento de edificabilidad ponderada.

La definitiva identificación gráfica de esa condición de suelo urbano no consolidado será reflejada, bien en el propio planeamiento urbanístico que determine la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en la posterior fase de ejecución de dicha ordenación.

En ese último supuesto, la citada condición será debidamente grafiada complementaria y/o paralelamente a la trami-

dagoen legeriak ezarritako irizpideen arabera, berdinbanatzeko proiektua izapidetzen den aldi berean eta/edo horren osagarri gisa. Aldez aurretik batera ebaluatuko dira, alde batetik, hiri plangintzan ezarritako antolamendu xedapenak eta, bestetik, gauzatzeko fase horretan egiaztatzen diren informazioa eta datuak, adierazitako proiektuak ere barne direla.

Aipatutako (azpi)kategorizazioa hiri plangintzan izendatuki grafiatuta dagoenean, horren behin betiko identifikazio grafikoa adierazitako gauzatzeko fasean egiaztatzen diren informazioaren eta datuen emaitzazko ondorioen mende egongo da. Informazio horrek eta datu horiek hiri plangintzan grafiatutakoez 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 xedapenak aldatuko direnik.(6)

99. 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 udalerraren premia hiritarrei erantzun egokia emateko planteatzen diren hirigintza garapenak eraginpean hartzen dituzten lur eremuak.

100. artikulua. Lurzoru urbanizaezina.

Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzen dira, indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera (1), eta alde batetik berezko baliokak –hala badagokio horientzat ezarritako babes erregimena barne– eta, bestetik, Plan Orokor honetan ezarritako helburuak eta irizpideak aintzat harturik, hiri garapenetatik begiratzen diren lur eremuak.

101. artikulua. Hiri lurzoru finkatu gisa sailkatutako lur eremuen jabeen eskubideak eta betebeharrak.

Hiri lurzoru finkatu gisa sailkatutako lur eremuen jabeen eskubide eta betebeharren erregimena indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritakoa da. Testuinguru horretan, lur eremuak orubetzat hartzeko baldintzak betetzen ez badituzte, horien jabeek honakoak egin beharko dituzte, besteak beste:

* Indarrean dagoen hirigintza antolamenduaren arabera lur eremu horiek orubetzat hartu ahal izateko beharrezkoak diren urbanizazio obrak ordaindu eta gauzatu.

* Hala badagokio, jardunari lotutako gainerako urbanizazio kargak ordaindu.

* Administrazioari doan laga zuzkidura publikoetarako eraginpeko lur eremuak.

Betebehar horiek eraikitze eta/edo eraikuntza gauzatzeko udal lizentzia eman eta/edo eraikuntza gauzatu aurretik edo aldi berean zehaztu eta beteko dira. Horri dagokionez, dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal ordenantzetan ezarritakoari jarraituko zaio.

102. artikulua. Eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri lurzoru gisa sailkatutako lur eremuetan planteatutako hirigintza garapenekin lotutako eskubideak eta betebeharrak.

1. Eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri lurzoru gisa sailkatutako lur eremuetan planteatutako hirigintza garapenekin lotutako eskubide eta betebeharren erregimena indarrean dagoen legerian ezarritakoa da.(1)

2. Testuinguru horretan, honako hauek izango dira betebeharrak:

tación del correspondiente proyecto de edificación, y, en el supuesto de que de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, pueda y/o deba procederse a ello, del consiguiente proyecto de reparcelación, 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 dicha fase de ejecución, incluidos los mencionados proyectos.

En los supuestos en los que la citada (sub)categorización esté expresamente grafiada en el planeamiento urbanístico, la definitiva identificación gráfica 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 grafiadas en el planeamiento urbanístico, la integración de los terrenos en la correspondiente categoría o subcategoría de suelo urbano será la que se estime acorde con los mismos, sin que ello implique una modificación de las previsiones de ordenación pormenorizada de dicho planeamiento.(6)

Artículo 99. 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 100. El suelo no urbanizable.

Se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente (1), 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 101. Derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado.

El régimen de los derechos y deberes de los propietarios de los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado es el establecido en la legislación urbanística vigente. En ese contexto, en el caso de que los terrenos no reúnan las condiciones para su consideración como solar, los propietarios de los mismos deberán, entre otros extremos:

* Abonar y ejecutar las obras de urbanización que, de conformidad con la ordenación urbanística vigente, resulten necesarias, en su caso, para que los 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 afectados destinados a dotaciones públicas.

Esos deberes serán determinados y cumplidos previa o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción y/o a la ejecución de ésta. Se estará a este respecto a lo establecido en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este documento.

Artículo 102. Derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

1. El régimen de derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad es el establecido en la legislación vigente.(1)

2. En ese contexto, se considerarán como tales deberes, entre otros, los siguientes:

A. Udalari lagatzea sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetarako lur eremuak, aipatutako lege xedapenetan ezarritako terminoetan eta irispidearekin, baldin eta Plan Orokor honetan sartutako xedapenekin berekin betetzat jo behar ez bada edo ezin bada. Zehazki, horri dagokionez, xedapen horiek aipatutako sareko espazio libreetarako lur eremuak lagatzeko betebeharra betetzea dakartela iritziko zaio. Gainerakoan, lagapen horren ordezkur lur eremu horien balio ekonomikoa ordaindu ahal izango da.

B. Tokiko sistemen sareko zuzkiduretarako lur eremuak lagatzea, indarrean dagoen hirigintza legerian araututako estandarren arabera, baldin eta dokumentu honen 48. artikuluan azaldutako irizpideak aplikatzearen emaitzazko lurralde esparruaren barruan lortu behar badira. Lagapen horren ordezkur lur eremu horien balio ekonomikoa ordaindu ahal izango da, udalak eskuratzearen ondorioetarako.

Testuinguru horretan, adierazitako lege xedapenek horri buruz ezartzen dutenaren kalterik gabe, landaredia landatzeko(2) edo iraunarazteko betebeharra eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza sestra gaineko bizitegiko hirigintza eraikigarritasuna gehitzearen ondorio denean besterik ez da aplikatuko.

Betebehar hori nahiz materialki nahiz ekonomikoki bete ahal izango da, dagokion kostua udalari ordainduz, berak landaketa egin dezan.

C. Zuzkidura bizitokietara bideratutako lur eremuen lagapenari dagokionez, indarrean dagoen legerian xedatutakoa beteko da.

D. Honako irizpide hauek aplikatzearen emaitzazko urbanizazio obrak eta -kargak ordaintzea eta, hala badagokio, gauzatzea:

* Urbanizazio obraren proiektuetan zehaztutako obrak eta gainerako urbanizazio kargak, hiri plangintzan ezarritako irizpideen arabera, eraginpean hartutako lur eremuak bere baitan hartuko dituen eta zuzkidura jardunaren xede den esparruaren testuinguruan sustatu behar direnak.

* Aipatutako proiektua formulatu behar ez den kasuetan:

— Urbanizazio obraren proiektuetan edo dokumentu honen 48. artikuluan azaldutako irizpideak aplikatzearen emaitzazko esparrua (berr)urbanizatzeko sustatutako herri lanen proiektuetan aurreikusitako obrak gauzatzeko kostuen kuota proportzionala ordainduko da.

— Mota horretako proiekturik ez badago, urbanizazio obrak etxebizitza babestuetan jasanarazteko kostuaren baliokidea den zenbatekoa ordainduko da gutxienez.

E. Plan Orokor honetan arautzen diren hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak arautzeko eta tratatzeko neurriak betetzea, baldin eta planteatutako hiri garapeneko horien gainean eraginik badute.

F. Indarrean dagoen legerian ezarritako gainerakoak.

G. Betebehar horiek zehazteko eta betearazteko, nolanhire den, kontuan hartuko dira indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako irizpideak, honako hauetan ezarritakoak barne: 2008ko ekainaren 3ko 105. Dekretuan (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea garatzeko sustatu zen) eta zuztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan (hirigintza estandarrei buruzkoa).

3. Dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal ordenantzek aurreko idatz zatian azaldutako betebeharrak betetzeko irizpideak behar bezala eta zehatz-mehatz sistematizatze egokitzat jotzen diren irizpideak zehaztuko dituzte.

A. Cesión al Ayuntamiento de los correspondientes terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, en los términos y con el alcance establecidos en las citadas disposiciones legales, siempre que ni deba ni pueda considerarse cumplido con las propias previsiones incluidas en este Plan General. En concreto, se considerará a ese respecto que dichas previsiones conllevan el cumplimiento del correspondiente deber de cesión de terrenos destinados a espacios libres de la citada red. Por lo demás, dicha cesión podrá ser sustituida por el abono del valor económico de dichos terrenos.

B. Cesión de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales, de conformidad con los estándares regulados en la legislación urbanística vigente, siempre que, dentro del ámbito territorial resultante de la aplicación de los criterios expuestos en el anterior artículo 48, 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.

En ese contexto, el deber de plantación o conservación de vegetación(2) se entenderá de aplicación, exclusivamente, en los supuestos en los que el incremento de la edificabilidad ponderada sea resultado de un incremento de la edificabilidad urbanística residencial sobre rasante.

Este deber podrá ser cumplido bien materialmente, bien económicamente, mediante el abono de su coste al Ayuntamiento a los efectos de que éste proceda a realizar la plantación.

C. En cuanto a la cesión, en su caso, de terrenos destinados a alojamientos dotacionales, se estará a lo establecido en la legislación vigente.

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 que, en su caso y de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico, deban ser promovidas 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 del citado proyecto:

— 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 promovidos con el fin de proceder a la (re)urbanización del ámbito resultante de la aplicación de los criterios expuestos en el anterior artículo 48.

— En el supuesto de inexistencia de ese tipo de proyecto, abono de, como mínimo, la cuantía equivalente al coste de repercusión de las obras de urbanización en las viviendas protegidas.

E. Cumplimiento de las medidas de regulación y tratamiento de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan siempre que los desarrollos urbanos planteados incidan en los mismos.

F. Los restantes establecidos en la legislación vigente.

G. La determinación y el cumplimiento del conjunto de los deberes se adecuará, en todo caso, a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, incluido el Decreto n.º 105, de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 y el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

3. Las Ordenanzas municipales mencionadas en el anterior artículo 5 de este documento determinarán los criterios que se estimen adecuados a los efectos de la correcta y precisa sistematización de los criterios de cumplimiento de los deberes expuestos en el apartado anterior.

103. artikulua. Urbanizazio finkatuaren gabeziagatik eta/edo urretasunagatik finkatu gabeko hiri lurzoru gisa sailkatutako lur eremuetan planteatutako hirigintza garapenekin lotutako hirigintzako eskubideak eta betebeharrak.

1. Garapen hauekin lotutako hirigintzako eskubide eta betebeharren erregimena indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritakoa da.

Zehazki, halako betebehartzat hartuko dira, legegintzako esparru horretan, hiri plangintzan zein dagozkien urbanizatzeko jardun programetan, urbanizazio proiektuan eta berdinbanatzeko edo desjabetzeko proiektuan ezarritako xedapenen ondorio direnak. Testuinguru horretan, halakotzat hartuko dira, besteak beste, honakoekin lotutakoak:

A. Tokiko sistemen sarearen berezko zuzkidurak gauzatea, dokumentu honen 48.artikuluaren ezarritako irizpideen arabera, eta haiek eraginpean hartutako lur eremuak lortzea.

B. Plan Orokor honetan arautzen diren hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileek eraginpean hartzen dituzten lur eremuak, espazioak, elementuak eta abar begiratzea eta/edo dagozkien neurri konpentsatzaileak gauzatea, baldin eta planteatutako garapenek eraginpean hartzen badituzte, Plan Orokor honetan bertan ezarritako terminoetan eta irispidearekin, neurri horiek gauzatu behar diren lur eremuen kokapena eta hirigintza sailkapena.

Betebehar horiek beren baitan hartuko dituzte, besteak beste, adierazitako neurri konpentsatzaileak gauzatzeko beharrezkoak diren lur eremuak lortzearen kostuak eta neurriko gauzatzearenak berarenak.

2. Horrez gain, halako betebehartzat hartu ahal izango dira honako hauek:(1)

A. Hiriko sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetarako lur eremuak lortzea eta/edo horien balio ekonomikoa ordaintzea, baldin eta indarrean dauden legerian eta hiri plangintzan ezarritako irizpideen arabera dagozkien hirigintza garapenen berezko betebehartzat har badaiteke.

B. Zuzkidura publikoetara zuzenduta eta beste lurzoru mota batzuetan -urbanizaezina barne- sartuta dauden lur eremuak lortzea eta/edo horien balio ekonomikoa ordaintzea, baldin eta zuzkidura horiek hiri lurzoru horri zerbitzu egingo badiote.

C. Zuzkidura horiek gauzatzeko obrak ordaintzea.

Nolanahi ere, horri ekiten bazaio, betebehar horien ezarpena behar bezala justifikatuko da, gutxienez bi ikuspegi desberdinetatik. Alde batetik, zuzkidurak dagozkion hiri garapenari egingo dion zerbitzuaren araberako jasanarazpenaren beraren egoitasunaren ikuspegitik. Bestetik, jasanarazpen horrek garapen horretan izango duen irismena eta/edo ehunekoa zehatz-mehatz finkatzearen ikuspegitik.

3. Dena den, betebehar horiek nahiz planteatutako hirigintza garapenen osotasunari, nahiz horien zati handiagoari edo txikiagoari, nahiz lur eremu edo finka espezifikoen titular batzuei jasanarazteko, indarrean dauden lege xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideak beteko dira.(2)

104. artikulua. Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lur eremuetan planteatutako hirigintza garapenekin lotutako hirigintzako eskubideak eta betebeharrak.

1. Garapen hauekin lotutako hirigintzako eskubide eta betebeharren erregimena indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritakoa da.

Zehazki, halako betebehartzat hartuko dira, legegintzako esparru horretan, hiri plangintzan zein dagozkien urbanizatzeko jardun programetan, urbanizazio proiektuan eta berdinbanatzeko edo desjabetzeko proiektuan ezarritako xedapenen ondorio

Artículo 103. Derechos y deberes urbanísticos asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

1. El régimen de derechos y deberes urbanísticos asociados a esos desarrollos es el establecido en la legislación urbanística vigente.

En concreto, se considerarán como tales deberes los que, en el citado marco legislativo, resulten de las previsiones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico como en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de urbanización y proyecto de equidistribución o expropiación. En ese contexto, tendrán esa consideración, entre otros, los asociados a:

A. La ejecución de las dotaciones propias de la red de sistemas locales, de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 48 de este documento, así como la obtención de los terrenos afectados por los mismos.

B. La preservación de los terrenos, espacios, elementos, etc. afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan General y/o la ejecución de las correspondientes medidas compensatorias, siempre que resulten afectados por los desarrollos planteados, en los términos y con el alcance establecidos en este mismo Plan, cualquiera que sea el emplazamiento y la clasificación urbanística de los terrenos en los que deban ejecutarse esas medidas.

Esos deberes incluirán, en su caso y entre otros extremos, los costes de obtención de los terrenos necesarios para la materialización de dichas medidas compensatorias, así como los de la propia ejecución de éstas.

2. Además, podrán considerarse como tales deberes los siguientes:(1)

A. La obtención y/o abono del valor económico de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales de la ciudad siempre que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, pueda considerarse como deber propio del o de los correspondientes desarrollos urbanísticos.

B. La obtención y/o abono del valor económico de terrenos destinados a dotaciones públicas e integrados en otras clases de suelo, incluido el no urbanizable, siempre que esas dotaciones vayan a prestar servicio a dicho suelo urbano.

C. Abono de las obras de ejecución de esas dotaciones.

En cualquier caso, siempre que se proceda a ello, la imposición de esos deberes será debidamente justificada desde, como mínimo, dos perspectivas diversas. Por un lado, desde la de la idoneidad de la propia repercusión en atención al servicio que la dotación vaya a prestar al correspondiente desarrollo urbano. Por otro, desde la de la concreta determinación del alcance y/o porcentaje de esa repercusión en ese desarrollo.

3. En todo caso, la repercusión de esos deberes bien al conjunto de los desarrollos urbanísticos planteados, bien a una mayor o menor parte de los mismos, bien a unos titulares de terrenos o fincas específicos se adecuará a los criterios establecidos al respecto en las disposiciones legales vigentes.(2)

Artículo 104. Derechos y deberes urbanísticos asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbanizable.

1. El régimen de derechos y deberes urbanísticos asociados a esos desarrollos es el establecido en la legislación urbanística vigente.

En concreto, se considerarán como tales deberes los que, en el citado marco legislativo, resulten de las previsiones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico como en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto

direnak. Testuinguru horretan, halakotzat hartuko dira, besteak beste, honakoekin lotutakoak:

A. Tokiko sistemen sarearen berezko zuzkidurak gauzatzea, dokumentu honen 48. artikuluan eta uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan (hirigintza estandarrei buruzkoa) ezarritako irizpideen arabera, eta haiek eraginpean hartutako lur eremuak lortzea.

B. Plan Orokor honetan arautzen diren hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileek eraginpean hartzen dituzten lur eremuak, espazioak, elementuak eta abar begiratzea eta/edo dagozkien neurri konpentsatzaileak gauzatzea, baldin eta planteatutako garapenek eraginpean hartzen badituzte, Plan Orokor honetan bertan ezarritako terminoetan eta irizpideekin, neurri horiek gauzatu behar diren lur eremuen kokapena eta hirigintza sailkapena.

Betebehar horiek beren baitan hartuko dituzte, besteak beste, adierazitako neurri konpentsatzaileak gauzatzeko beharrezkoak diren lur eremuak lortzearen kostuak eta neurriok gauzatzearenak berarenak.

2. Horrez gain, halako betebehartzat hartu ahal izango dira honako hauek:(1)

A. Hiriko sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetarako lur eremuak lortzea eta/edo horien balio ekonomikoa ordaintzea, baldin eta indarrean dauden legerian eta hiri plangintzan ezarritako irizpideen arabera dagozkien hirigintza garapenen berezko betebehartzat har badaiteke.

B. Zuzkidura publikoetara zuzenduta eta beste lurzoru mota batzuetan –urbanizaezina barne– sartuta dauden lur eremuak lortzea eta/edo horien balio ekonomikoa ordaintzea, baldin eta zuzkidura horiek lurzoru urbanizagarri horri zerbitzu egingo badiote.

C. Zuzkidura horiek gauzatzeko obrak ordaintzea.

Nolanahi ere, horri ekiten bazaio, betebehar horien ezarpena behar bezala justifikatuko da, gutxienez bi ikuspegi desberdinetatik. Alde batetik, zuzkidurak dagozkion hiri garapenari egingo dion zerbitzuaren arabera jasanarazpenaren beraren egokitasunaren ikuspegitik. Bestetik, jasanarazpen horrek garapen horretan izango duen irismena eta/edo ehunekoa zehatz-mehatz finkatzearen ikuspegitik.

3. Dena den, betebehar horiek nahiz planteatutako hirigintza garapenen osotasunari, nahiz horien zati handiagoari edo txikiagoari, nahiz lur eremu edo finka espezifikoaren titular batzuei jasanarazteko, indarrean dauden lege xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideak beteko dira.(2)

BIGARREN KAPITULUA. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKO OROKORRA

105. artikulua. Irizpide orokorrak.

1. Plan Orokor honetan zein berau garatzeko sustatuko den plangintzan bildutako antolamendu xedapenak gauzatzeko, indarrean dagoen hirigintzako legerian zein plan horietan bertan xedatutakoari jarraituko zaio.

2. Hirigintza antolamendua gauzatzeko horrekin bateraezinez 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.(1)

3. Aldez aurretik dagoen eta orain finkatzen den plangintzan biltzen diren xedapenak gauzatzeko, eta zehazki Plan Orokor honetan zein aurreko plangintzan zuzkidura publikoetarako diren lur eremuak eskuratzeko eta jabari publikora eskualdatzeko, nahiz plangintza horretan nahiz indarrean dagoen legerian

de urbanización y proyecto de equidistribución o expropiación. En ese contexto, tendrán esa consideración, entre otros, los asociados a:

A. La ejecución de las dotaciones propias de la red de sistemas locales, de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 48 de este documento, y en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, así como la obtención de los terrenos afectados por los mismos.

B. La preservación de los terrenos, espacios, elementos, etc. afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan General y/o la ejecución de las correspondientes medidas compensatorias, siempre que resulten afectados por los desarrollos planteados, en los términos y con el alcance establecidos en este mismo Plan, cualquiera que sea el emplazamiento y la clasificación urbanística de los terrenos en los que deban ejecutarse esas medidas.

Esos deberes incluirán, en su caso y entre otros extremos, los costes de obtención de los terrenos necesarios para la materialización de dichas medidas compensatorias, así como los de la propia ejecución de éstas.

2. Además, también podrán considerarse como tales deberes los siguientes:(1)

A. La obtención y/o abono del valor económico de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales de la ciudad siempre que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, pueda considerarse como deber propio del o de los correspondientes desarrollos urbanísticos.

B. La obtención y/o abono del valor económico de terrenos destinados a dotaciones públicas e integrados en otras clases de suelo, incluido el no urbanizable, siempre que esas dotaciones vayan a prestar servicio a dicho suelo urbanizable.

C. Abono de las obras de ejecución de esas dotaciones.

En cualquier caso, siempre que se proceda a ello, la imposición de esos deberes será debidamente justificada desde, como mínimo, dos perspectivas diversas. Por un lado, desde la de la idoneidad de la propia repercusión en atención al servicio que la dotación vaya a prestar al correspondiente desarrollo urbano. Por otro, desde la de la concreta determinación del alcance y/o porcentaje de esa repercusión en ese desarrollo.

3. En todo caso, la repercusión de esos deberes bien al conjunto de los desarrollos urbanísticos planteados, bien a una mayor o menor parte de los mismos, bien a unos titulares de terrenos o fincas específicos se adecuará a los criterios establecidos al respecto en las disposiciones legales vigentes.(2)

CAPÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN JURÍDICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 105. 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 tanto en la legislación urbanística vigente como en esos mismos planes.

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 aquélla, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente en materia de realojo y/o traslado.(1)

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 ac-

ezarritako irizpideei jarraituko zaie, uztailaren 4ko 1093/97 Errege Dekretuan ezarritakoa barne.

4. Hiri lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrietan proiektatu diren hirigintza garapenak kasuan-kasuan urbanizazio kargak ordaintzeko eta, hala badagokie gauzatzeko, betebeharraren mende geratzen dira, indarrean dauden hirigintza xedapenetan adierazten den moduan. Testuinguru horretan, honakoak betebeharrak eta bakoitzaren baldintzak eta irismena:

A. Garapenetan mota horretako zerbitzuak hornitzeko beharrezkoak diren hiri zerbitzuen azpiegiturak eta instalazioak (elektrizitate instalazioak, saneamendu ura, eta abar), izaera orokorrekoak (sistema orokorrak), honako irizpide hauen arabera, besteak beste:

* Garapen horiek lagungarri izatearen justifikazioa hiri zerbitzuetako instalazioen eta dagozkien hirigintza garapenen artean dagoen zerbitzu loturarekin lotzen dela ulertuko da, ondorio guztietarako.

* Garapen horien ekarpena, eta horren zenbatekoa eta irismena, kasu bakoitzean zehaztu beharko da azpiegitura horiek zerbitzu egiten dieten garapenak identifikatu ondoren eta kasuan-kasuan eraginpean egongo diren garapenei zuzendutako zerbitzu horren irismena finkatu ostean.

* Hirigintza garapenetako zein hiri zerbitzuetako azpiegiturak eta instalazioak edozein izanik ere, eta eraginpean dauden lur eremuen hirigintza sailkapena edozein izanik ere, egin beharko da adierazitako ekarpena.

* Aurreko baldintzak aplikatzekoak dira bai hiri zerbitzuetako azpiegitura eta instalazio berriak gauzatzen direnean, bai aurretik dauden beste batzuk hobetzen, egokitzen edo zabalzen direnean, besteak beste.

* Betebehar horien artean, aipatutako xederako beharrezkoak diren lurak lortuko dira, eta horien balio ekonomikoa ordainduko da.

B. Gainera, aurreko A idatz zatian adierazitako irizpide horiek guztiak osatu egin behar dira gastu horietan lagundu dutenentzat, kasuak kasu eta dagokien kasuetan, egokiak diren neurriekin. Izan ere, gastu horietan lagundu dutenei ordaina eman beharko zaie indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako moduan eta irismenarekin (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 147.2. artikulua, eta abar), zerbitzu horien emakidadunek edo egileek dagozkien zenbatekoak ordainduta.

C. Aurreko A eta B idatz zatietan adierazitakoaren kalterik gabe, aipatutako gastuak kasuak kasu dagokien zerbitzua eskaintzen duten erakunde emakidadunek edo egileek ordainduko dituzte, gaiarekin lotuta indarrean dauden lege xedapenetan horrela egiteko ezartzen bada edo erakundeen artean horrela erabaki bada.

D. Horrez gain, aurreko baldintzak aplikatzekoak izango dira izaera orokorreko (sistema orokorreko) beste mota bateko zerbitzuen kasuan (orotariko bideak, eta abar), kasuak kasu justifikatuta dagoen moduan eta irismenarekin.

5. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian proiektatutako hirigintza garapenak eta lurzoru urbanizaezinean azpiegiturak (komunikazioa, hiri zerbitzuak, eta abar) aurreikusteko eta gauzatzeko jarduerak, garapen horien eraginpean dauden hirigintza antolamenduko baldintzatzaila gainjarrien ondoriozko neurri babesleak, zuzentzaileak eta/edo konpentsatzaileak ordaindu eta/edo gauzatzeko betebeharra dute, kasuan-kasuan

tuará de conformidad con los criterios establecidos, bien en ese planeamiento, bien en la legislación vigente, incluido el Real Decreto 1093/97, de 4 de julio.

4. Los desarrollos urbanísticos proyectados en los suelos urbano y urbanizable se entenderán sujetos al cumplimiento de las correspondientes obligaciones de abono y, en su caso, ejecución de las cargas de urbanización en los términos establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes. En ese contexto, esas obligaciones se extienden, entre otros, a los extremos siguientes, en las condiciones y con el alcance que asimismo se exponen:

A. Abono y, en su caso, ejecución de las infraestructuras e instalaciones de servicios urbanos (instalaciones de electricidad, agua, saneamiento...) de carácter general (sistemas generales) que resulten necesarias para que dichos desarrollo cuenten con ese tipo de servicios, de conformidad con, entre otras, las condiciones siguientes:

* Se entenderá a todos los efectos que la justificación de esa contribución está asociada a la existencia de una relación de servicio entre, por un lado, las consiguientes infraestructuras e instalaciones de servicios urbanos, y, por otro, los correspondientes desarrollos urbanísticos.

* La cuantía y el alcance de la contribución será determinado en cada caso, previa identificación de los desarrollos a los que las citadas infraestructuras presten servicio, así como del alcance de este mismo servicio a los distintos desarrollos afectados en cada caso.

* Se deberá proceder a la indicada contribución cualquiera que sea el emplazamiento tanto de los desarrollos urbanísticos como de las infraestructuras e instalaciones de servicios urbanos, así como la clasificación urbanística de los terrenos afectados.

* Los citados criterios serán de aplicación tanto en el supuesto de ejecución de nuevas infraestructuras e instalaciones de servicios urbanos, como de mejora, acondicionamiento, ampliación, etc. de otras preexistentes.

* Dichas obligaciones se entenderán extendidas a la obtención de los terrenos necesarios con el indicado fin, incluido el abono del valor económico de los mismos.

B. Los criterios expuestos en el anterior apartado A han de entenderse complementados con aquellos otros que se estimen adecuados para que quienes hayan contribuido a los citados gastos de acuerdo con las condiciones antes expuestas sean resarcidos de los mismos en los términos y con el alcance establecidos en las disposiciones legales vigentes (artículo «147.2» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, etc.), mediante el consiguiente abono de los mismos por parte de las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios.

C. Sin perjuicio de lo establecido en los anteriores apartados A y B, los indicados gastos serán abonados en origen por las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, en todos aquellos supuestos en los que deba procederse de esa manera de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, o así resulte de lo acordado con dichas entidades.

D. Complementariamente, las medidas de intervención expuestas en los anteriores apartados han de entenderse de aplicación en lo referente a otro tipo de servicios (viario de todo tipo, etc.) de carácter general (sistemas generales), en los términos y con el alcance justificados en cada caso.

5. Los desarrollos urbanísticos proyectados en los suelos urbano y urbanizable, así como las actuaciones de previsión y ejecución de infraestructuras (de comunicación, servicios urbanos...) en suelo no urbanizable, se entenderán sujetos al cumplimiento de las correspondientes obligaciones de abono y/o ejecución de las consiguientes medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias de los condicionantes superpuestos a

behar den bezala tratatzeko, begiratzeko, eta abar egokitzat jotzen diren terminoetan eta irismenarekin.

Besteak beste, honako betebeharrak hauek daude: aipatutako neurriak gauzatzeko lur eremuaren kostua ordaintzea; kasuak kasu dagozkion jardueren gauzatzearen kostua; jarduera horien gauzatze materiala, eta abar.

106. artikulua. Hiri lurzoruan hirigintza antolamendua gauzatzeko erregimena.

1. Hirigintza antolamendua gauzatzeko modalitateak.

Hiri lurzoruan aurreikusitako hirigintza antolamendua gauzatzeko, indarrean dagoen legerian(1) araututako arteen eta planteatutako helburuak lortzearen ondorioetarako, kasu bakoitzean egokitzat jotzen den jardun motari jarraituko zaio.

2. Jardun bakartuak.

A. 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 plangintza xehatua, nahiz hirigintza antolamendua gauzatzeko fasean, baita dagokien eraikuntza proiektua formulatu eta izapidetzen den aldi berean edo horren osagarri gisa ere, haiei lotzen zaizkien eraikitze moduko orubeak eta lursailak.

B. Testuinguru horretan, eraikuntza jarduna udalari zuzki-dura publikoetarako lur eremuak lagatzearekin osatu behar denean, lagapen hori honela formalizatuko da:

* Nahiz sustatu eta onartu beharreko lursailak berriz zatitzeko proiektuaren esparruan, eraikitze udal lizentzia eman baino lehen.

* Nahiz dagokion eraikuntza proiektua izapidetu eta nahi-taezko udal lizentzia eman baino lehen, aldi berean eta/edo horren osagarri gisa, helburu hori lortzeko egokitzat jotzen den legezko mekanismoaren bitartez.

C. Modu berean jardungo da eraikuntza jarduna eraginpeko lur eremuak orubetzat hartu ahal izateko beharrezkoak diren urbanizazio obrak eta/edo urbanizazio kargak gauzatu eta ordaintzearekin osatu behar denean.

Testuinguru horretan, komenigarritzat jotzen bada, urbanizazio obra osagarrien proiektua formulatuko da, eta obra horiek gauzatu direla bermatzeko egokitzat jotzen diren neurriak edo abalaz finkatuko dira.

D. Aipatutako xedapenak garatu edo osatu egingo dira Plan Orokor honen garapenean sustatuko diren udal ordenantzen formulazioaren testuinguruan.

3. Zuzkidura jardunak.

A. Zuzkidura jardun deritzen erregimenaren mendekotzat hartuko dira, indarrean dagoen hirigintzako legerian eraiki-garritasuna 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. Aurreko 102. artikuluan adierazitako betebeharrak bete beharko dira, kasuak kasu dagozkion eraikuntzako udal lizentzia

la ordenación urbanística afectados por dichos desarrollos, en los términos y con el alcance con el que, en cada caso, resulten adecuados para su tratamiento, preservación, etc. en las condiciones adecuadas.

Esas obligaciones se extenderán, entre otros extremos, a: el abono de los costes de obtención de los terrenos para la materialización de dichas medidas; el abono de los costes de ejecución de las correspondientes actuaciones; la ejecución material de esas actuaciones; etc.

Artículo 106. 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 al tipo de actuación que, de los regulados en la legislación vigente(1) y a los efectos de la consecución de los objetivos planteados, se estime oportuno en cada caso.

2. Actuaciones aisladas.

A. Se entenderán sujetos al régimen de las actuaciones aisladas los solares y parcelas susceptibles de edificación 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 pormenorizado que se promueva en su desarrollo, bien en la fase de ejecución de la ordenación urbanística, incluso complementaria o simultáneamente a la formulación y tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

B. Siempre que, en ese contexto, la actuación edificatoria deba complementarse con la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas, dicha cesión será formalizada:

* Bien en el marco del proyecto de reparcelación que, en su caso, se deba promover y aprobar, previamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción.

* Bien previa, simultánea y/o complementariamente a la tramitación del correspondiente proyecto de edificación y a la concesión de la preceptiva licencia municipal, mediante el mecanismo legal que se considere adecuado para la consecución de dicho fin.

C. Se actuará de igual manera en el supuesto de que la actuación edificatoria deba complementarse con la ejecución y abono de las obras y/o cargas de urbanización que resulten necesarias para que los terrenos afectados adquieran la condición de solar.

En ese contexto y siempre que se estime conveniente, se procederá a la formulación del correspondiente proyecto de obras complementarias de urbanización, así como a la fijación de las medidas o avales que para garantizar la ejecución de esas obras se consideren adecuados.

D. Las previsiones anteriores serán objeto de los correspondientes desarrollo y complementación en el contexto de la formulación de las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

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, 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. Los deberes expuestos en el anterior artículo 102 deberán ser cumplidos previa y/o simultáneamente a la concesión

eman aurretik eta/edo aldi berean, eta udal lizentzia emateko ezinbestekoa izango da horiek gauzatzea eta formulatzea.

C. Indarrean dagoen hirigintza legeriaren arabera, lursailak berriz zatitzeko proiektu bat formula badaiteke eta/edo formulatu behar bada, bertan zehaztuko eta formalizatuko dira aipatutako betebeharrak.

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. Jardun mota horren mendeko esparru bakoitza –horiei atxikitako lur eremuak barne– dagokion urbanizatzeko jardun programaren xede izango da.

C. Zergatikoa 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 eragin, hauteman eta/edo ezagutu diren lur eremuen baldintzatzaile orografikoekin, titulartasunekoekin eta abar zerikusia izan dezakete.

Dena den, berregokitze hori egokia den jakiteko, kasu bakoitzean behar bezala baloratu eta justifikatu beharko da indarrean dauden legerian eta hiri plangintzan ezarrita dauden irizpideekin bat datorrela.

D. Jardun integratuko esparruan sartuko dira edo berari atxikiko zaizkio, kasu bakoitzean eta indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera, lotzen zaizkion zuzkidura publiko-etarako lur eremuak. Horien artean egongo dira, kasu bakoitzean eta ezaugarrien arabera, indarrean dagoen legerian tokiko zuzkidura publikoan estandarrei buruz –landarediari buruz aurreikusitako barne– ezarritako baldintzak betetzeko beharrezkoak diren lur eremuak.

Esparru horien identifikazioak eta mugaketak dokumentu honen 48. artikuluan azaldutako irizpideei erantzunon diete, besteak beste. Eta irizpide horiekin bat etorritik, zuzkidura horiek gauzatzearen eta zehaztearen ondorioetarako, hiri plangintzan ezarritakoari jarraituko zaio.

E. Jardun integratuko esparruan sartuko dira edo berari atxikiko zaizkio, kasu bakoitzean 105. artikuluko 4. eta 5. idatz zatietan adierazitako gainerako xedapenak eragindako lur eremuak.

F. Adierazitako irizpideak aplikatzearen emaitzazko gauza esparruak nahiz jarraituak nahiz etenak izan daitezke.

G. Jardun integratuko esparruetako gauzatze unitateak adierazitako programak mugatuko ditu. Mugaketa horrek adierazitako unitateetan integratutako lur eremuen zein horiei atxikitakoen identifikazioa hartuko du bere baitan. Era berean, gauzatze unitate bakoitzean jarduteko sistema zehaztuko du programak.

de la correspondiente licencia municipal de edificación, anteponiéndose y/o condicionándose la concesión de ésta a su materialización y formalización.

C. En el supuesto de que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, pueda y/o deba procederse a la formulación de un proyecto de reparcelación, los referidos deberes serán concretados y formalizados en el mismo.

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, incluidos los terrenos adscritos a los mismos, 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 orográficos, 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 y al planeamiento urbanístico vigentes.

D. Se incluirán o adscribirán al ámbito de actuación integrada los terrenos destinados a dotaciones públicas que, en cada caso y de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, se vinculen al mismo, incluidos los 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, entre otros, los criterios expuestos en el anterior artículo 48 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.

E. Se incluirán o adscribirán al ámbito de actuación integrada los terrenos afectados, en su caso, por las restantes previsiones expuestas en los apartados 4 y 5 del anterior artículo 105.

F. Los ámbitos de ejecución resultantes de la aplicación de los indicados criterios podrán ser bien continuos bien discontinuos.

G. Las unidades de ejecución de los ámbitos de actuación integrada 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.

Edozein zirkunstantziaren ondorioz erabaki horiek guztiak edo horietakoren bat hiri plangintzak hartu badu, adierazitako programak berregokitu ahal izango ditu.

5. Zuzkidura publikoetarako lur eremuak lortzeko desjabetze jardunak.

Beharrezkoa eta/edo komenigarria dela eta, aldi berean, justifikatuta dagoela irizten zaion guztietan, zuzkidura publikoetarako lur eremuak desjabetu egingo dira.(2)

6. Beste gai batzuk.

Zuzkidura publiko orokorretara eta tokikoetarako 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.

107. 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 beharrek garapen plangintzan xedatzen denari jarraituko zaio.

Testuinguru horretan eta beti antolamendu xehatuaren berzeko mailarekin, dagozkien jardun integratuko esparruak mugatu eta identifikatuko dira.

Esparru horietako bakoitza bertan integratu behar diren lur eremuek eta, hala badagokio, atxiki behar zaizkionek 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 –aldeaz aurretik hiri plangintzan mugatua– mugaketaren berregokitzea planteatu eta onartu ahal izango da. Arrazoi horiek dokumentu hori sustatzean eragin, hauteman eta/edo ezagutu diren lur eremuen baldintzatzaile orografikoekin, titularitasunekoekin eta abar zerikusia izan dezakete.

Dena den, berregokitze hori egokia den jakiteko, kasu bakoitzean behar bezala baloratu eta justifikatu beharko da indarrean dauden legerian eta hiri plangintzan ezarrita dauden irizpideekin bat datorrela.

3. Jardun integratuko esparruan sartuko dira edo berari atxikiko zaizkio, kasuak kasu aurreko 105. artikuluko 4. eta 5. idatz zatietan adierazitako gainerako xedapenek eragindako lur eremuak.

4. Dagozkien unitateak adierazitako programak mugatuko ditu. Mugaketa horrek adierazitako unitateetan integratutako lur eremuen zein horiei atxikitakoen identifikazioa hartuko du bere baitan. Era berean, gauzatzeko 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.

5. Aurreko idatz zatian xedatutakoaren kaltetan izan gabe, zuzkidura publiko orokorretara eta tokikoetarako lur eremuak lortzeko, adierazitako hirigintzako legerian ezarritakoari jarraituko zaio, eta beharrezkotzat jotzen denean desjabetze bidez jar-

En el supuesto de que, por cualquier circunstancia, todas o alguna de esas decisiones hayan sido adoptadas por el planeamiento urbanístico, podrán ser reajustadas por el referido Programa.

5. Actuaciones expropiatorias para la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas.

Se procederá a la expropiación de los terrenos destinados a dotaciones públicas en todos aquellos casos en los que se estime necesario y/o conveniente, al tiempo que justificado.(2)

6. Otras cuestiones.

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 integren y/o adscriban a ninguno de los tipos de actuación antes mencionados.

Artículo 107. 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 orográficos, 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 y el planeamiento urbanístico vigentes.

3. Se incluirán o adscribirán al ámbito de actuación integrada los terrenos afectados, entre otras, por las previsiones expuestas en los apartados 4 y 5 del anterior artículo 105.

4. 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.

5. 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 ex-

dungo da, lur eremuak jardun integratuko esparruetan sartuta edo horiei atxikita dauden ala ez kontuan hartu gabe.

108. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean plangintza gauzatzeko erregimena.

1. Zuzkidura publikoetarako lur eremuak lortzea eta dagozkien obrak gauzatzea.

A. Plan Orokor honetan zein berau garatzeko formulatuko diren plangintzan eta proiektuetan lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzen diren eta zuzkidura publikoetarako diren lur eremuak desjabetze bidez lortuko ditu administrazioak.

B. Adierazitako zuzkidura publikoak gai horretan eskumena duen administrazioak gauzatu eta ordainduko ditu.

C. Adierazitako lur eremuak lortzeko eta/edo horien kostu ekonomikoa ordaintzeko betebeharrak, baita dagozkien obrak gauzatzekoak eta/edo ordaintzekoak ere, hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian planteatutako hirigintza garapenetan jasalaraz ahal izango dira, baldin eta ezarri behar diren eta/edo lur eremu haietan eragina duten zuzkidura, azpiegitura eta abarren antolamendua beharrezkoa bada garapen haiek dagozkien hiri zerbitzuak izan ditzaten.(1)

Nolanahi ere, horri ekiten bazaio, jasanarazpen hori behar bezala justifikatuko da, gutxienez bi ikuspegi desberdinetatik. Alde batetik, zuzkidurak dagokion hiri garapenari egingo dion zerbitzuaren arabera jasanarazpenaren beraren egokitasunaren ikuspegitik. Bestetik, jasanarazpen horrek garapen horretan izango duen irismena zehatz-mehatz finkatzearen ikuspegitik.

2. Lurzoru urbanizaezinean lursailak zatitzea.

A. Lurzoru urbanizaezinean kokatzen diren finken lursailak zatitu edo banandu aurretik, dagokien udal lizentzia eskuratu beharko da. Horretarako indarrean dagoen legerian(2) zein Plan Orokor honetan eta, hala badagokio, berau garatzeko formulatuko den plangintza berezian ezarritako zatiketa irizpideetara eta gainerako baldintzetara egokitu beharko da.

B. Hurrengo idatz zatietan aipatzen diren baldintzak bete-zearen kalterik gabe, eta idatz zati horietan azaldutako salbuespenekin, Plan Orokor hau onartu ondoren lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lur eremuetan egin nahi diren lursailen zatiketek honako irizpide orokor hauek bete beharko dituzte:

– 20.000 m²-tik beherako azalera duten finkak: ezin izango dira banandu.

– 20.000 m² eta 60.000 m² bitarteko azalera duten finkak: emaitzako finken kopurua ezin izango da bitik gorakoa izan.

– 60.000 m² eta 120.000 m² bitarteko azalera duten finkak: emaitzako finken kopurua ezin izango da hirutik gorakoa izan.

– 120.000 m² eta 200.000 m² bitarteko azalera duten finkak: emaitzako finken kopurua ezin izango da lautik gorakoa izan.

– 200.000 m²-tik gorako azalera duten finkak: emaitzako finken kopurua ezin izango da bostetik gorakoa izan.

Oro har, eta hurrengo idatz zatian azaldutakoaren kalterik gabe, dagokien banantzearen emaitzako finken azalera minimoa ez da laborantzakountate minimoarena baino txikiagoa izango.(3)

C. Salbuespen gisa, finketan lursailak aurreko idatz zatian azaldutakoez bestelako irizpideen arabera zatitzea baimenduko da, baita idatz zati horretan bertan adierazitako azalera baino txikiagoa izango duten finka berriak konfiguratzeko ere, baldin eta emaitzako lursail zatiketak honako irizpide guztietara edo horietakoren batera egokitzen badira:

propiación siempre que se considere necesario, con independencia de su inclusión / adscripción o no en ámbitos de actuación integrada.

Artículo 108. Régimen de ejecución del planeamiento en el suelo no urbanizable.

1. Obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas y ejecución de las correspondientes obras.

A. 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, serán obtenidos por la Administración mediante expropiación.

B. Las citadas dotaciones públicas serán ejecutadas y abonadas por la Administración competente en la materia.

C. Las obligaciones de obtención de los citados terrenos y/o de abono su coste económico, así como las de ejecución y/o abono de las correspondientes obras podrán ser repercutidas en los desarrollos urbanísticos planteados en suelo urbano y urbanizable siempre que la ordenación de las dotaciones, infraestructuras, etc. a implantar y/o que afecten a aquellos terrenos resulte necesaria para que aquellos desarrollos cuenten con los correspondientes servicios urbanos.(1)

En cualquier caso, siempre que se proceda a ello, la citada repercusión será debidamente justificada desde, como mínimo, dos perspectivas diversas. Por un lado, desde la de la idoneidad de la propia repercusión en atención al servicio que la dotación vaya a prestar al correspondiente desarrollo urbano. Por otro, desde la de la concreta determinación del alcance de esa repercusión en ese desarrollo.

2. Parcelaciones en suelo no urbanizable.

A. 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. Ésta deberá ajustarse a los criterios de división y demás condiciones establecidas tanto en la legislación vigente en la materia,(2) 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, y con las salvedades expuestas en los mismos, 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:

– Fincas con superficie inferior a 20.000 m²: no podrán ser segregadas.

– Fincas con superficie superior a 20.000 m² e inferior a 60.000 m²: el número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a dos.

– Fincas con superficie superior a 60.000 m² e inferior a 120.000 m²: el número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a tres.

– Fincas con superficie superior a 120.000 m² e inferior a 200.000 m²: el número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a cuatro.

– Fincas con superficie superior a 200.000 m²: el número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a cinco.

Con carácter general y sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente apartado, la superficie mínima de las fincas resultantes de la segregación correspondiente no será inferior a la de la unidad mínima de cultivo.(3)

C. Excepcionalmente, se autorizará la parcelación de fincas con criterios diversos a los expuestos en el apartado anterior, incluida la configuración de nuevas fincas con superficie inferior a la mencionada en ese mismo apartado, en el supuesto de que las parcelaciones resultantes se adecuen a todos o a alguno de los criterios siguientes:

a) Gai horretan indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako irizpideen arabera, laborantzako unitate minimoarena baino azalera txikiagoa duten lur eremuak zatitzea justifika dezaketen jardunak izatea.(4)

b) Finkako lur eremuetako batzuk hiri lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa eta gainerakoak lurzoru urbanizaezin gisa –horien azalera dena dela ere– sailkatzea dakarten hirigintzako jardunen emaitza izatea (hiri garapenak; komunikazio azpiegiturak eta hiri zerbitzuei dagozkienak, etab.).

c) Gai horretan indarrean dauden lege xedapenetan –behin betiko onartutako lurraldea antolatzeko tresnak barne– eta indarrean dagoen hiri plangintzan bertan ezarritako xedapenekin bat datozen jardunen emaitza izatea (komunikazio azpiegiturak; hiri zerbitzuen azpiegiturak; lurzoru ondare publikoari gehitzeko lur erreserbak; nekazaritza arloko proposamenak gauzatzea; ingurumen arloko proposamenak gauzatzea; arriskuei –uholdeak, luitziak...– aurrea hartzeko eta horiek ezabatzeko neurriak gauzatzea; etab.), finkako lur eremuen hirigintza sailkapenaren aldaketekin lotuta egon ala ez, eta are horiek guztiak lurzoru urbanizaezin gisa sailkatuta badaude, eta hala sailkatuta jarraitzen badute ere.

d) Indarrean dauden lege xedapenetan zein hiri plangintzan ezarritako irizpideen arabera, aipatutakoa baino azalera txikiagoa duten lur eremuetan baimendutako erabilera, eraikuntza eta/edo instalazioei lotzea nahikoa eta/edo egokia dela irizten bazaio.(5)

D. Zonetan eta lur eremuetan baimentzen diren eraikuntzak eta erabilera 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.

E. Horien xedea edozein izanik ere, Plan Orokor hau onartu ondoren egin nahi diren lursail banantzeek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

* Nekazaritza, abeltzaintza eta basolanetako ustiapeneko erabilerei edo baso erabilerei –horien erabilera osagarriak barne– lotzen zaizkien lursailak espazioari dagokionez jarraian ez dauden lur eremuz osatuta egon daitezke.

Dena den, edozein arrazoiengatik erabilera jakin batzuk eta horiei lotutako eraikuntza eta instalazioak ezartzea jarraitutasun espazialeko baldintza jakin batzuk betetzearen baldintzapean jartzen bada, horiei loturik dauden lur eremuak banantzeko baimena kasu bakoitzean horri buruz ezarritako baldintzak 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 horri buruz nahiz Plan Orokor honetan, nahiz beraz garatzeko formulatuko den plangintzan, nahiz berariaz baimentzeko unean, haiei lotu beharreko lur eremuen azalera 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. Salbuespen moduan, eta kome-nigarria eta egokia dela justifikatu eta gero, Plan Orokor honen garapenean sustatutako plangintzak aurrekoek bestelako esku hartzeko irizpideak proposa ditzake.

F. Ezin izango dira baimendutako erabilerei eta/edo eraikuntzei lotutako finkak banandu, baldin eta sortzen den finkaren azalera ez bada iristen Plan Orokor honetan zein beraz garatzeko sustatutako plangintzan haiek ezartzeko arautzen den lursail azalera minimoaren mugara.

a) Tratarse de actuaciones que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, pueden justificar la división de terrenos con superficie inferior a la de la unidad mínima de cultivo.(4).

b) Ser resultado de actuaciones urbanísticas (desarrollos urbanos; infraestructuras de comunicación y de servicios urbanos; etc.) que conlleven la clasificación de parte de los terrenos de la finca como suelo urbano o urbanizable, y del resto como suelo no urbanizable, cualquiera que sea la superficie de éstos.

c) Ser resultado de actuaciones acordes con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación del territorio definitivamente aprobados, así como en el propio planeamiento urbanístico vigente (infraestructuras de comunicación; infraestructuras de servicios urbanos; reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio público de suelo; ejecución de propuestas de carácter agrario; ejecución de medidas para prevenir, eliminar, etc. riesgos –inundaciones, desprendimientos...–, etc.), con independencia de que las mismas estén asociadas o no a cambios de la clasificación urbanística de los terrenos de la finca, e incluso en el supuesto de que todos ellos estén y continúen clasificados como suelo no urbanizable.

d) Siempre que, de conformidad con los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes como en el planeamiento urbanístico, se considere suficiente/oadecuada la vinculación a usos, edificaciones y/o instalaciones autorizadas de terrenos con superficie inferior a la mencionada.(5)

D. La implantación de las edificaciones y usos autorizados en las diversas zonas y terrenos, requerirá el 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.

E. Cualquiera que sea el fin de las mismas, las segregaciones que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este Plan, deberán cumplir y ajustarse a los siguientes requisitos:

* Las parcelas vinculadas a usos de explotación agropecuaria-forestales, incluidos los usos auxiliares de los mismos, podrán estar configuradas por terrenos espacialmente discontinuos.

En todo caso, siempre que, por cualquier razón, la implantación de determinados usos, así como de edificaciones e instalaciones asociadas a los mismos, se condicione al cumplimiento de determinadas requisitos de continuidad espacial, la segregación de los terrenos vinculados a ellos sólo será autorizable en el supuesto de acreditarse el cumplimiento de las condiciones establecidas en cada caso a ese respecto.

* Las parcelas vinculadas a otros usos autorizados en el citado suelo deberán constituir un todo espacialmente continuo, cuando menos en la parte necesaria para el cumplimiento de las condiciones mínimas establecidas a ese respecto 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. Excepcionalmente, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, el planeamiento promovido en desarrollo de este Plan General podrá plantear criterios de intervención diversos a los anteriores.

F. 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 a los efectos de su implantación tanto en este Plan como en el planeamiento promovido en su desarrollo.

Aurrekoak baino azalera muga handiagoak murriztea dakarten banantzeak ere ezin izango dira egin, baldin eta erabilera eta/edo eraikuntza horien baimena oro har ezarritako minimoak baino lur azalera handiagoak lotzearen baldintzapean eman bada.

G. 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 aurreikusitako eta baimendutako egoeran finkatzen dira dagokien udal lizentzia lortzeko testuinguruan, plangintzan kontrakoa adierazten den kasuetan izan ezik.

Hala udalaren hiri plangintzan nola goragoko maila arauemaileko lege xedapenetan –indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnak barne– baimendutako erabilerak ezarri ahal izango dira eraikuntza horietan. Nolanahi ere, lursail horiek ezin izango dira banandu.

H. Plan orokor hau onartu eta indarrean jarri ondoren, lurzoru urbanizazinean artikulua honetan xedatutakoaren aurka egiten diren banantzeak gauzatu gabekotzat joko dira eraikuntza eta erabilera baimenduak ezartzeko ondorioetarako; hortaz, eskatzaileak jatorrizko finka nagusia finka bakarra bailitzan jarri beharko du ekarpen gisa edo, egiterik baldin badago, aurrez lursail zatiketa egiteko baimena eskatu beharko du, Plan Orokor honetan ezarritakoari jarraituz.

HIRUGARREN KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ERREGIMEN OROKORRA

109. artikulua. Irizpide orokorrak.

1. Indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarritakoarekin bat etorritik, eraikigarritasun haztatutzat hartzen da esparru jakin batean aurreikusten den eta bertan proiektatutako irabazizko erabileretarako den hirigintza eraikigarritasuna horietako bakoitzari esleitutako haztapan koefizientearekin biderkatzearen emaitzazkoa.

2. Legeria horretan ezarritakoa kontuan harturik, batez besteko eraikigarritasuntzat hartzen da esparru jakin batean aurreikusten den eraikigarritasun haztatua, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako irizpideen arabera(1), banaketaren ondorioetarako zenbakarritzat jotzen den esparru horren azalarekin zatitzearen emaitzazkoa.

Dena den, hori kalkulatzeko, behar bezala kontuan hartuko dira hala kasuan kasuko esparruan sartuta dauden lur eremuak nola hirigintza antolamendua gauzatearen ondorioetarako esparruari atxikitakoak.

3. Nahiz antolamendu xehatuko esparru baten (eremua edo sektorea) nahiz jardun integratuko esparru baten nahiz gauzate unitate baten batez besteko eraikigarritasuna honako hauek zatitzearen emaitzazkoa izango da kasuan-kasuan:

* Alde batetik, esparru bakoitzean aurreikusitako guztizko eraikigarritasun haztatua (zatikizuna).

* Bestetik, gauzatearen ondorioetarako esparruan sartutako edo berari atxikitako lur eremuen guztizko azalera, horri dagokionez zenbakarriak ez diren lur eremuak baztertuta (zaitzaila).

Ildo horretan, gaur egun dauden zuzkidura publikoetarako lur eremuak zenbatzeko edo ez zenbatzeko, hirigintzako legeria horretan xedatutakoari jarraituko zaio.

4. Erabilerak haztatzeko koefizienteak zehazteari eta aplikatzeari dagokionez, alde batetik, indarrean dagoen hirigintza legerian eta, bestetik, dokumentu honen 112. artikuluan ezarritakoari jarraituko zaio.

Tampoco podrán efectuarse segregaciones que impliquen la reducción de límites de superficie superiores a los anteriores siempre que la autorización de aquellos usos y/o edificaciones hubiese sido condicionada a la vinculación a los mismos de superficies de terrenos superiores a las mínimas establecidas con carácter general.

G. Las fincas adscritas a edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan General que incumplan las condiciones reguladoras de la superficie mínima de parcela aportada aplicables en cada caso, o la de parcela aportada necesaria en relación a la edificabilidad urbanística construida, se consolidan en el estado previsto y autorizado en cada caso en el contexto de la concesión de la correspondiente licencia municipal, salvo que, en atención a las previsiones establecidas en el planeamiento, se declaren disconformes con el mismo.

En esas edificaciones podrán implantarse los usos autorizados tanto en el planeamiento urbanístico municipal como en las disposiciones legales de rango normativo superior, incluidos los instrumentos de ordenación territorial vigentes. En todo caso, dichas parcelas no podrán ser objeto de segregaciones.

H. 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.

CAPÍTULO TERCERO. RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

Artículo 109. 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 en el mismo 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, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente(1), se considere computable a los efectos de la distribución de aquella.

En todo caso, a los efectos de su cálculo serán objeto de la debida consideración tanto los terrenos incluidos dentro del correspondiente ámbito, como aquellos otros adscritos al mismo a los efectos de la ejecución de la ordenación urbanística.

3. La edificabilidad media bien de un ámbito de ordenación pormenorizada (área o sector), 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, la totalidad de la edificabilidad ponderada prevista en cada ámbito (dividendo).

* Por otro, la superficie total de los terrenos incluidos o adscritos al ámbito a los efectos de su ejecución, excluidos aquéllos que no sean computables a ese respecto (divisor).

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. En lo referente a la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido en, por un lado, la legislación urbanística vigente, y, por otro, el siguiente artículo 112 de este documento.

5. Adierazitako eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasuna, nahiz hirigintza antolatze esparru bati, nahiz hirigintza gauzatzeko esparru bati buruz adierazita egon daitezke, dela esparru hori gauzatzeko integratuko esparru bat, dela gauzatzeko unitate bat.

6. Erreferentzia gisa hirigintza antolatze esparru bat baldin badute, horren barruan bi gauzatzeko unitate edo gehiago bereiztea planteatzen duen hiri plangintzako dokumentuan definituko dira eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasuna.(2)

7. Erreferentzia gisa hirigintza gauzatzeko esparru bat baldin badute, hala badagokio eta indarrean dagoen legeriaren arabera egokituz jo daitezkeen beste aukera batzuk baztertu gabe, eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasuna hirigintza antolamendua gauzatzeko prozesuaren testuinguruan definituko dira, honako irizpide.

a) Hirigintzako jardun programan edo berdin banatzeko proiektuan, jardun integratu en mende dauden esparruen kasuan.

b) Hala badagokio eta indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera, zuzkidura jardunetan sustatu beharreko berdinbanatzeko proiektuan, baldin eta formulatzea eta onartzea beharrezkotzat jotzen bada.

c) Eraikuntza proiektuaren osagarri gisa, edo are horren barruan ere, zuzkidura jardunen kasuan, baldin eta jardun horiek adierazitako berdinbanatzeko proiektua formulatu beharrik ez badute eta/edo ezin badute.

d) Jardun bakartuen kasuan, baldin eta beharrezkotzat jotzen badira, nahiz lursailak berriz zatitzeko proiektuaren, betiere halakorik formulatzen bada, nahiz eraikuntza proiektuaren osagarri gisa.

Hiri plangintzan zehaztuz gero, xedapen horiek nahiz urbanizatzeko jardun programak nahiz lursailak berriz zatitzeko proiektuak berregokitu ahal izango ditu, tresna horien berezko irismenarekin eta esku hartzeko tartearekin.

110. artikulua. Hiri lurzoruan hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko erregimena.

1. Oro har, hiri lurzoruan hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko erregimena indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako irizpideetara egokituko da, hirigintza transformazioko jardunei loturik egon edo ez.

2. Hirigintza transformazioko jardunei urbanizazio jardun deritzenen modalitate konkretuan loturik dauden hirigintza garapenen kasuan, jabeei hirigintza eskubide berrien eta, azken batean, proiektatutako hirigintza eraikigarritasunaren esleipendun izateko eskubidea aitortzeko, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako kopuruan, jardun horietan esku hartu behar dute adierazitako legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera.(1)

111. artikulua. Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko erregimena.

1. Oro har, lurzoru urbanizagarri sektorizatuan hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko erregimena indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako irizpideetara egokituko da, hirigintza transformazioko jardunei loturik egon edo ez.

2. Hirigintza transformazioko jardunei urbanizazio jardun deritzenen modalitate konkretuan loturik dauden hirigintza garapenen kasuan, jabeei hirigintza eskubide berrien eta, azken batean, proiektatutako hirigintza eraikigarritasunaren esleipendun izateko eskubidea aitortzeko, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako kopuruan, jardun horietan esku hartu behar

5. Las citadas edificabilidades ponderada y media podrán estar referidas bien a un ámbito de ordenación urbanística, bien a un ámbito de ejecución urbanística, sea éste un ámbito de ejecución integrada o una unidad de ejecución.

6. Siempre que tengan como referencia un ámbito de ordenación urbanística, dichas edificabilidad ponderada y media serán definidas en el documento de planeamiento urbanístico que plantee la diferenciación de dos o más unidades de ejecución dentro del mismo.(2)

7. Siempre que tengan como referencia un ámbito de ejecución urbanística, 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:

a) En el Programa de Actuación Urbanizadora o en el proyecto de equidistribución, en el supuesto de los ámbitos sujetos a actuaciones integradas.

b) 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.

c) Complementariamente al proyecto de edificación, o incluso dentro del mismo, en el supuesto de las actuaciones de dotación, siempre que éstas no puedan y/o deban ser objeto del correspondiente proyecto de equidistribución.

d) Tratándose de actuaciones aisladas y siempre que los mismos se estimen necesarios, bien en el proyecto de reparcelación, en el caso de que se proceda a su formulación, bien complementariamente al proyecto de edificación.

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 110. Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano.

1. Con carácter general, el régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, esté o no vinculada la misma a actuaciones de transformación urbanística.

2. Tratándose de desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística en la concreta modalidad de las denominadas actuaciones de urbanización, el reconocimiento del derecho de los propietarios a ser adjudicatarios de nuevos derechos urbanísticos y, en definitiva, de la edificabilidad urbanística proyectada, en la cuantía establecida en la legislación urbanística vigente, se entenderá condicionado a su intervención en la promoción de dichas actuaciones de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la citada legislación.(1)

Artículo 111. Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en el suelo urbanizable sectorizado.

1. Con carácter general, el régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbanizable sectorizado se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, esté o no vinculada la misma a actuaciones de transformación urbanística.

2. Tratándose de desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística en la concreta modalidad de las denominadas actuaciones de urbanización, el reconocimiento del derecho de los propietarios a ser adjudicatarios de nuevos derechos urbanísticos y, en definitiva, de la edificabilidad urbanística proyectada, en la cuantía establecida en la legislación

ko dute adierazitako legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera.(1)

112. artikulua. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

1. Oro har, baliozkotu egiten dira 1995eko Plan Orokorren eta hori aldatzeko, garatzeko eta gauzatzeko sustatutako hirigintza espedienteen (Plan Orokor horren aldaketak; garapen plangintza; urbanizatzeko jardun programak; berdinbanatzeko proiektuak; etab.) esparruan ezarritako erabilerak haztatzeko koefizienteak, Plan Orokor honek finkatu egiten ditu-eta.

Baliozkotze horrek eragina du, besteak beste, 1995eko Plan Orokorrean bertan mugatutako banaketa eremuen eredu aprobetxamendua zehaztearen ondorioetarako ezarritako erabilerak haztatzeko koefizienteetan. Plan Orokor honek finkatu egiten ditu, bertan adierazitako kasuetan eta irismenarekin.

Kasu horietan guztietan, adierazitako koefizienteak aplikatzekoak izango dira proiektatutako eraikigarritasuna eraginpeko lur eremuen jabeen eta administrazioaren artean banatzeko, baldin eta, hirigintza transformazioko jardunei lotutako hirigintza garapenak izanik, jabeek horien sustapenean esku hartzen badute, indarrean dagoen hirigintza legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera.

2. Plan Orokor honetan planteatutako aurrekoek bestelako hirigintza garapenei dagozkien erabilerak haztatzeko koefizienteak zehazteko eta aplikatzeko, besteak beste honako irizpide hauek hartuko dira aintzat:

A. Oro har, auzo berean mugatutako hirigintza esparruen multzoak erreferentziako lurralde esparru bakar bat osatzen du koefiziente horiek zehaztearen ondorioetarako.

Koefiziente horiek auzo bereko hirigintza esparruen multzoan generikoki aplikatzekoak izango dira, hala lur eremuen hirigintza sailkapena nola horietan antolamendu xehatua zehaztearen zein gauzatzearen ondorioetarako sustatzen diren dokumentuak direnak direla ere.

Hurrengo «B» idatz zatian adierazitakoaren kalterik gabe, hiriaren osotasunean modu global eta bateratuan aldatu eta/edo eguneratuko dira generikoki.

B. Aurreko A idatz zatian azaldutako irizpideen arabera definitutako haztatze-koefizienteak, ondorio guztietarako, erreferentziako parametro orokortzat hartuko dira, eta dagozkien erabilerek kasuan-kasuan eraginpean hartutako auzoaren osotasunean duten balio ekonomiko orokorra eta,aldi berean, batez bestekoa eta/edo bateratua adieraziko dute.

Horrexegatik, koefiziente horiek dagozkien auzoaren zati jakin baten edo batzuen errealitate ekonomikora eta hirigintza alorrekora egokitzen ez direla irizten bazaio eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu eta/edo eguneratuko dira eta haien ordezkio berriak zehaztuko dira. Nahiz eraginpeko esparruetako eta/edo azpiesparruetako antolamendu xehatua zehazteko esparruan (hala Plan Orokor honen beraren arau partikularretan, nola horretarako sustatu beharreko garapen plangintzan), nahiz hura gauzatzeko sustatu beharreko dokumentuen esparruan (berdinbanatzeko espedienteak; eraikitzeko lizentzia ematearen osagarri moduan, bereziki zuzkidura jardunei lotutako garapenen kasuan; etab.) ekingo zaio zeregin horri.

urbanística vigente, se entenderá condicionado a su intervención en la promoción de dichas actuaciones de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la citada legislación.(1)

Artículo 112. Los coeficientes de ponderación de usos.

1. Con carácter general, se convalidan los coeficientes de ponderación de usos establecidos en el marco del Plan General de 1995 y de los expedientes urbanísticos promovidos para su modificación, desarrollo y ejecución (modificaciones de ese Plan; planeamiento de desarrollo; programas de actuación urbanizadora; proyectos de equidistribución, etc.), que este Plan General consolida.

Esa convalidación incide, entre otros, en los coeficientes de ponderación de usos establecidos en el propio Plan General de 1995 a los efectos de la determinación del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto delimitadas en él y que este Plan consolida, en los supuestos y con el alcance establecidos en el mismo.

En todos esos casos, serán de aplicación los citados coeficientes a los efectos de la distribución de la edificabilidad proyectada entre los propietarios de los terrenos afectados y la Administración, siempre que, tratándose de desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística, dichos propietarios intervengan en su promoción, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente.

2. La determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos referidos a los nuevos desarrollos urbanísticos, diversos de los anteriores, planteados en este Plan General responderá, entre otros, a los criterios siguientes:

A. Con carácter general, el conjunto de los Ámbitos Urbanísticos delimitados en un mismo barrio constituye un único ámbito territorial de referencia a los efectos de la determinación de dichos coeficientes.

Esos coeficientes serán de aplicación genérica en el conjunto de los Ámbitos Urbanísticos de un mismo barrio, con independencia tanto de la clasificación urbanística de los terrenos, como de los documentos que se promuevan en los mismos bien a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada como de su ejecución.

Sin perjuicio de lo indicado en el siguiente apartado «B», su modificación y/o actualización genérica será efectuada de forma global y unitaria en el conjunto de la ciudad.

B. Los coeficientes de ponderación definidos de conformidad con los criterios expuestos en el anterior apartado A serán considerados a todos los efectos como parámetros generales de referencia y expresión del valor económico general al tiempo que medio y/o unitario de los correspondientes usos en el conjunto del barrio afectado en cada caso.

Precisamente por ello, siempre que se considere y se justifique que esos coeficientes no se adecuan a la realidad económico-urbanística de una o unas determinadas partes del correspondiente barrio, se procederá a su adecuación y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos sustitutorios de aquéllos. Dicha tarea será acometida en el marco bien de la determinación de la ordenación pormenorizada de los ámbitos y/o subámbitos afectados (tanto en las Normas Particulares de este mismo Plan General, como en el planeamiento de desarrollo a promover con ese fin), bien de los documentos a promover a los efectos de su ejecución (expedientes de equidistribución; complementariamente a la concesión de la correspondiente licencia de edificación, en particular en los supuestos de desarrollos sujetos a actuaciones de dotación; etc.).

C. Aurreko idatz zatietan azaldutako irizpideen arabera definitutako haztatze-koefizienteak honako kasu hauetan aplikatzekoak izango dira:

a) Hirigintza garapenean modalitate hauetan:

* Zuzkidura jardun deritzenei lotutako hirigintza garapenean.

* Hirigintza transformazioko jardunei urbanizazio jardun deritzenean modalitate konkretuan loturik dauden hirigintza garapenean, baldin eta lur eremuaren jabeek jardun horien sustapenean parte hartzen badute, adierazitako legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera.

* Jardun integratuei loturik dauden eta aurreko paragrafoan azaldutako baldintzak betetzen dituzten garapenean.

b) Hirigintza lursail jakin baten emaitzazko eraikigarritasun haztatua zehazteko, eta, horrez gain, beste lursail batzuetan aurreikusitakoarekin alderatzeko. Bakoitza atxikitzen zaion azpizona xehatuaren tipologia izango da erreferentzia.

c) Hirigintza lursail batean aurreikusitako bi hirigintza erabilera edo gehiagori lotutako eraikigarritasun haztatua alderatzeko modua zehazteko eta ebaluatzeko.

d) Esparru batean (zona, lursail, eraikuntza eta abar osoan edo zati batean) tipologia bereko sustapen libreko etxebizitza dentsitatea areagotzea dakarten jardunekin lotutako eraikigarritasun haztatua zehazteko.

D. Orokorrean halaber, koefiziente horiek zehaztearen ondorioetarako erabilera tipologia bakar eta konkretu bat hartuko da erreferentzia gisa (erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza), konparatzeko erreferente orokor bezala. Horri, aurreko A idatz zatian aipatutako esparru orokorrean, 1 koefizientea esleitzen zaio, nahiz eta dagokion esparruan antolatzen ez den.

E. Plan Orokor honetan ezarritako haztapen koefizienteak orokorrean berrikusiko eta/edo eguneratuko dira:

* Urtean behin eta/edo udalak egokitzen jotzen duen maiztasunarekin, Plana behin betiko onartzen denetik aurrera.

* Egoera ekonomikoa eta hirigintza alorrekoa aldatu dela eta, plana berrikustea eta eguneratzea komeni bada, betiere indarrean dauden koefizienteak egoera berriarekin bat ez datoze la justifikatu eta gero.

Kasu bakoitzean egoki irizten zaionaren arabera, berrikuspen eta eguneraketa orokorrak egingo dira, hiriko hiri ingurune osoarenak, eta berrikuspen eta eguneraketa puntualak egingo dira, hiri ingurune berariazko zatienak.

F. Plan Orokor honetan aurreko idatz zatietan azaldutako irizpideen arabera eta plan honen «4. Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa» dokumentuan, «3. Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa»(1) dokumentuan adierazitako baldintzetan osaturik, definitutako haztatze-koefizienteak hurrengo taulan adierazitakoak dira:

C. Los coeficientes de ponderación definidos de conformidad con los criterios expuestos en los apartados anteriores serán de aplicación en los diversos supuestos que se exponen a continuación:

a) En las distintas modalidades de desarrollos urbanísticos siguientes:

* Los desarrollos urbanísticos sujetos a las denominadas actuaciones de dotación.

* Los desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística en la concreta modalidad de las denominadas actuaciones de urbanización, siempre que los propietarios de los terrenos participen en la promoción de dichas actuaciones de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la citada legislación.

* Los desarrollos sujetos a actuaciones integradas que, además, reúnan las condiciones expuestas en el párrafo anterior.

b) Con el fin de determinar la edificabilidad ponderada resultante en una concreta parcela urbanística, y, complementariamente, compararla con la prevista en otra parcelas, tomando como referencia a ese respecto la tipología de subzona por menorizada a la que está adscrita cada una de ellas.

c) Con el fin de determinar y evaluar de forma comparada la edificabilidad ponderada asociada a dos o más usos urbanísticos previstos en una misma parcela urbanística.

d) Con el fin de determinar la edificabilidad ponderada asociada a actuaciones que conlleven el incremento de la densidad de vivienda de promoción libre de una misma tipología en un concreto ámbito (totalidad o parte de una zona, parcela, edificación...).

D. También con carácter general, a los efectos de la determinación de dichos coeficientes se tomará como referencia una única y concreta tipología de uso (vivienda de protección oficial de régimen general) como referente general de comparación, a la que, en el marco general mencionado en el anterior apartado A, se le asigna el coeficiente 1, aun cuando la misma no se ordene en el correspondiente ámbito.

E. Los coeficientes de ponderación establecidos en este Plan General serán objeto de la correspondiente revisión y/o actualización global:

* Con carácter anual y/o con la periodicidad que el Ayuntamiento considere adecuada, a partir de la aprobación definitiva del Plan.

* Siempre que cambios y alteraciones de la situación económico-urbanística aconsejen dichas revisión y actualización, previa justificación de que los coeficientes vigentes no se adecúan a la nueva situación.

En atención a lo que en cada supuesto y momento se considere adecuado, esas revisión y actualización podrán ser generales, referidas al conjunto del medio urbano de la ciudad, o puntuales, referidas a partes específicas de dicho medio urbano.

F. Los coeficientes de ponderación definidos en este Plan General de conformidad con los criterios expuestos en los apartados anteriores, así como en el documento «4. Estudio de viabilidad económico-financiera» de dicho Plan, complementado en los términos indicados en el documento «3. Estudio de viabilidad económico-financiera» de este proyecto»(1) son los expuestos en el siguiente cuadro:

HAZTATZE KOEFIZIENTEEN ZERRENDA

ERABILERA	AUZOA - KOEFIZIENTEAK																
	AL	AM	AÑ	AO	AU	AV	CE	EG	GR	IB	IG	IN	LO	MA	MB	MZ	ZU
ERABILERA "NAGUSIETARA" ZUZENDUTAKO ERAIKIGARRITASUNA																	
ETXEIBIZITZA_																	
AOBOE	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
AATBOE	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1
ABUET	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
AOUET	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
SLUJET	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3
SLE (a.10)							12,5				6,9						6,1
SLE (a.20)	6,3	9,2	6,3	11,0	7,8	8,9	13,0	7,8	9,5	8,0	7,2	7,0	7,0	6,3	6,6	7,8	6,3
SLE (a.30)	6,3	9,2	6,3	11,0	7,8	8,9	13,0	7,8	9,5	8,0	7,2	7,0	7,0	6,3	6,6	7,8	6,3
SLE (a.40)	5,7	8,5	6,8	10,5	7,4	7,9	11,6	7,4	8,5	7,4	6,5	6,4	6,4	5,7	5,9	7,9	5,9
HIRUG. SEKT. - MERKATARITZA	2,7	5,4	2,7	4,9	2,7	2,7	10,6	4,1	5,4	4,3	2,2	2,7	3,3	2,7	2,7	2,2	2,7
Hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk	1,9	4,6	3,3	3,5	1,9	1,9	7,4	1,9	3,3	4,6	1,4	1,9	2,7	1,9	1,9	4,6	1,9
INDUSTRIA	2,4	2,9	3,2	2,9	2,4	2,4	2,9	2,4	2,9	3,2	1,9	2,4	3,2	3,2	2,4	2,9	2,4
EKIPAMENDU PRIBATUA	0,4	0,73	0,4	0,66	0,4	0,4	1,44	0,55	0,73	0,59	0,30	0,4	0,44	0,4	0,4	1,44	0,4
ERABILERA OSAGARRIETARA EDO ERANTSIETARAKO ERAIKIGARRITASUNA																	
APARKALEKUA-ERANTSIAK																	
BOE erantsiak	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
ET erantsiak	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
SL aparkalekua	0,7	1,3	0,7	1,3	1,0	0,7	2,7	1,2	1,8	1,2	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
JJEE. aparkalekua	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4

* AOBEO: Araubide Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak

* ABUET: Araubide Bereziko Udal Etxebizitza Tasatua.

* AATBOE: Autonomiako Araubide Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitza.

* AOUET: Araubide Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatua.

* SLUJET: Sustapen Libreko Udal Etxebizitza Tasatua.

* SLE: Sustapen Libreko Etxebizitza.

* JJEE: Jarduera Ekonomikoak.

RELACION DE COEFICIENTES DE PONDERACION

USO	BARRIOS – COEFICIENTES																
	AL	AM	AÑ	AO	AU	AY	CE	EG	GR	IB	IG	IN	LO	MA	MB	MZ	ZU
EDIFICABILIDAD DESTINADA A USOS "PRINCIPALES"																	
Vivienda																	
VPORG	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
VPORTA	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,94	2,1	2,1	2,1
VTMRE	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,94	2,5	2,5	2,5
VTMRG	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	4,13	3,0	3,0	3,0
VTMPP	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	4,84	3,3	3,3	3,3
VPL (a.10)							12,5										6,1
VPL (a.20)	6,3	9,2	6,3	11,0	7,8	8,9	13,0	7,8	9,5	8,0	7,2	7,0	7,0	3,39	6,6	7,8	6,3
VPL (a.30)	6,3	9,2	6,3	11,0	7,8	8,9	13,0	7,8	9,5	8,0	7,2	7,0	7,0	3,39	6,6	7,8	6,3
VPL (a.40)	5,7	8,5	6,8	10,5	7,4	7,9	11,6	7,4	8,5	7,4	6,5	6,4	6,4	3,04	5,9	7,9	5,9
Terciario – comercial	2,7	5,4	2,7	4,9	2,7	2,7	10,6	4,1	5,4	4,3	2,2	2,7	3,3	1,04	2,7	2,2	2,7
Otros usos terciarios	1,9	4,6	3,3	3,5	1,9	1,9	7,4	1,9	3,3	4,6	1,4	1,9	2,7	1,09	1,9	4,6	1,9
Industrial	2,4	2,9	3,2	2,9	2,4	2,4	2,9	2,4	2,9	3,2	1,9	2,4	3,2	1,62	2,4	2,9	2,4
Equipamiento privado	0,4	0,73	0,4	0,66	0,4	0,4	1,44	0,55	0,73	0,59	0,30	0,4	0,44	0,15	0,4	1,44	0,4
EDIFICABILIDAD DESTINADA A USOS AUXILIARES - ANEJOS																	
APARCAMIENTO-ANEJOS																	
Anejos VPO	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Anejos VT	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Aparcamiento VL	0,7	1,3	0,7	1,3	1,0	0,7	2,7	1,2	1,8	1,2	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Aparcamiento AA.EE.	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4

- * VPORG: Vivienda de Protección Oficial de Régimen General.
- * VTMRE: Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial.
- * VPORTA: Vivienda de Protección Oficial de Régimen Tasado Autonómico.
- * VTMRG: Vivienda Tasada Municipal de Régimen General.
- * VTMPP: Vivienda Tasada Municipal de Promoción Libre.
- * VPL: Vivienda de Promoción Libre.
- * AA.EE.: Actividades Económicas

G. Aurreko taulan adierazitako koefizienteak gorantz berregokitu dira jarraian aipatzen diren jardunen kasuan, ondoren adierazten den moduan:

a) Besteak beste, honako helburu hauek betetzeko jardunak izango dira:

* Lursail batean, eraikuntza batean eta/edo horien zati batean lehendik dauden sustapen libreko etxebizitzaren dentsitatea edo kopurua areagotzea, lehendik dagoen hirigintza erai-gigarritasunaren barruan, azken hori areagotu gabe.

* Kasu bakoitzean eragindako lur eremuak eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoruko gisa sailkatzea.

* Zuzkidura jarduerak deritzenen berezko hirigintza gauzatzeko baldintzetara atxikitzea.

Oro har, kontuan hartu behar da, kasu horietan lehendik dagoena baino etxebizitza kopuru altuagoa gaitzean, areagotu egiten dela lurzoruko urbanizatuaren oihartzun balioa aipatutako xederako m²(s) bakoitzean.

b) Horrelako jardunen kasuan, aurreko taulan sustapen libreko etxebizitza tipologia desberdinetarako zehaztu diren haztapen koefizienteak gorantz berregokituta daudela ulertuko da, jarraian adierazten den moduan:

* Berregokitzapen hori kasu bakoitzean aipatutako etxebizitza kopuruaren hazkundea formalizatzeko txostenaren esparruan zehaztuko da (horrez gain, udal lizentzia lortu beharko da; eta kasuak kasu dagokion plangintzan antolamendu xehatua zehaztuko da; eta lursailak berriz zatitzeko proiektua; eta abar).

* Dena den, orokorrean eta dagokion txostenaren eta/edo jardunaren esparruan berriro aztertzearen kalterik gabe, jarraian adierazten den moduan egingo da berregokitzapena:

– Oro har, eta salbuespen zehatz baten kalterik gabe, Plan honen xedapenen ondoriozko edo bertan aurreikusitako lurzoruko urbanizatuaren oihartzun balioa, –etxebizitza librearen tipologiari dagokiona– % 5 gora berregokituko da emaitzazko eta/edo gehitzen den etxebizitza bakoitzagatik; gehikuntza horrek ez du inoiz gaitutuko % 25eko portzentajea. Bestalde, aipatutako salbuespenari helduta, horrelako jardunei dagozkien berariazko txostenetan gorantz edo beherantz berregokituko dira aipatutako koefizienteak, betiere beharrezkoa dela justifikatzen den bakoitzean.

– Dagokion etxebizitza librearen tipologiarako Plan Orokor honetan finkatutako haztapen koefizientea berarekin lotutako lurzoruko urbanizatuaren oihartzun balioaren berregokitzapenarekin –arestian aipatutako moduan zehaztu dena– berregokituta dagoela ulertuko da.

Bestalde, etxebizitza kopurua areagotzeaz gain, bizitegi eraikigarritasuna areagotu balitz, bi egoerak behar den bezala kontuan hartu eta ebaluatu dira.

H. Kasuan-kasuan dagokion hirigintza txostenaren testu-guruan (plangintza xehatua; urbanizatzeko jardun programa; lursailak berriz zatitzeko proiektua; eraikuntza proiektua; eta abar) komenigarria eta beharrezkoa dela justifikatu eta gero, Plan Orokor honetan finkatzen diren erabilereko haztapen koefizienteak beherantz berregokitu ahal izango dira, Plan honetako «4. Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa. Jardun Programa» dokumentuaren IV. Epigrafeko 2.17 datz zatian adierazitako irizpideen arabera.

G. Los coeficientes expuestos en el cuadro anterior se entenderán reajustados al alza en el supuesto de las actuaciones a las que se alude a continuación, en los términos que asimismo se indican:

a) Ha de tratarse de actuaciones que conlleven, conjuntamente y enre otros extremos:

* El incremento de la densidad o número de viviendas de promoción libre preexistente en una parcela, edificación y/o parte de las mismas, en el contexto de la edificabilidad urbanística preexistente, sin incremento alguno de ésta.

* La clasificación de los terrenos afectados en cada caso como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

* Su sujeción a las condiciones de ejecución urbanística propias de las denominadas actuaciones de dotación.

Con carácter general, ha de considerarse que la habilitación de un número mayor de viviendas que el preexistente en esos supuestos conlleva el incremento del valor de repercusión del suelo urbanizado en cada m²(t) destinado al indicado fin.

b) Tratándose de este tipo de actuaciones, los coeficientes de ponderación expuestos en el anterior cuadro para las distintas tipologías de viviendas de promoción libre se entenderán reajustados al alza en los términos que se exponen a continuación:

* Dicho reajuste ha de ser determinado en cada caso en el marco del o de los correspondientes expedientes de los que resulte y/o en los que se formalice el indicado incremento del número de viviendas (complementariamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal; complementariamente a la determinación de la ordenación pormenorizada en el planeamiento correspondiente; en el proyecto de reparcelación; etc.).

* En todo caso, con carácter general y sin perjuicio de su reconsideración en el marco del correspondiente y específico expediente y/o actuación, dicho reajuste se entenderá realizado en los siguientes términos:

– Con carácter general, y sin perjuicio de una concreta salvedad, el valor de repercusión del suelo urbanizado resultante de las previsiones de este Plan, o fijado en él, para la correspondiente tipología de vivienda libre se entenderá reajustado al alza en un 5 % por cada nueva vivienda resultante y/o de incremento, sin que, en ningún caso, ese incremento pueda ser superior al 25 %. Por su parte, de conformidad con la citada salvedad, en los expedientes específicos referidos a las citadas actuaciones podrá procederse al reajuste al alza o a la baja de los citados coeficientes, siempre que, previamente, se justifique su idoneidad.

– El coeficiente de ponderación fijado en este Plan General para la correspondiente tipología de vivienda libre se entenderá reajustado al alza en consonancia con el referido reajuste del valor de repercusión del suelo urbanizado asociado al mismo, determinado en los términos antes mencionados.

A su vez, en el supuesto de que el indicado incremento del número de viviendas se complemente con un incremento de la edificabilidad residencial, ambas circunstancias serán objeto de la debida y correspondiente consideración y evaluación.

H. Previa justificación de su conveniencia y necesidad en el contexto del correspondiente expediente urbanístico (planeamiento pormenorizado; programa de actuación urbanizadora; proyecto de reparcelación; proyecto de edificación; etc.), los coeficientes de ponderación de usos fijados en este Plan General podrán ser reajustados a la baja de conformidad con los criterios expuestos en el apartado «2.17» del epígrafe IV del documento «4. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera. Programa de Actuación» de este mismo Plan.

3. Oro har, eta aurreko idatz zatietan ezarritakoaren kalte-rik gabe, aurreko taulan adierazitako erabilerak haztatzeko koefizienteek indarrean dagoen hirigintza legerian horientzat ezarritako maila arauemailea izango dute.

LAUGARREN KAPITULUA. URBANIZAZIOA GAUZATZEKO ERREGIMEN OROKORRA

113. artikulua. Urbanizazio obraren proiektuak formulatzeko erregimena.

1. Kasu bakoitzean gauzatu beharreko urbanizazio obrak hiri plangintzan ezarritako xedapenak 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 araututako eta jardun isolatuetan beharrezkoak diren urbanizazio obrak zehazteko sustatuak.

C. Herri lanen proiektuak eta/edo zuzkidura orokorrak eta tokikoak gauzatzekoak, adierazitako legearen 195.2 artikuluan arautuak.

D. Nahiz izaera autonomoarekin, nahiz eraikuntza proiektuarekin batera landu diren eraikuntza proiektuak osatzeko urbanizazio obraren 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 gauzatzeko unitateak aurreko «1.A» idatz zatian aipatzen diren proiektuen xede izango dira, oro har.

Salbuespen moduan, baldintzatzaileek eta ezaugarriek hala justifikatzen badute, adierazitako esparruetan integratuta edo horiei atxikita dauden lur eremuetan eragina duten obra eta zuzkiduretarako, bestelako urbanizazio proiektuak egin ahal izango dira.

3. Urbanizazio obrak zehazteko eta gauzatzeko dituzten eta zuzkidura jardunen xede diren esparruak, haien irismenaren arabera, hurrenez hurren aurreko «1.B» eta «1.D» idatz zatietan aipatzen diren nahiz urbanizazio proiektuen nahiz urbanizazio obra osagarrien proiektuen xede izango dira».

Salbuespen moduan, baldintzatzaileek eta ezaugarriek hala justifikatzen badute, mota horretako jardunei lotutako urbanizazio obrak bestelako urbanizazio obraren proiektu-modalitate batzuen xede izan ahal izango dira.

Dena den, eraikuntza proiektua egin eta eraikitzeke udal lizentzia eman baino lehen eta/edo aldi berean egin eta onartu beharko 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.

Dena den, eraikuntza proiektua egin eta eraikitzeke udal lizentzia eman baino lehen eta/edo aldi berean egin eta onartu beharko 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 gauzatzeko unitateetan integratzen direnean ere sustatu ahal izango dira, baldin eta beren ezauga-

3. Con carácter general y sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, los coeficientes de ponderación de usos expuestos en el cuadro anterior tendrán el rango normativo establecido para los mismos en la legislación urbanística vigente.

CAPÍTULO CUARTO. RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 113. Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización a ejecutar en cada caso serán las que, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, se definan en alguno de los proyectos siguientes:

A. Proyectos de urbanización regulados en el artículo 194 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

B. Proyectos de obras complementarias de urbanización, regulados en el artículo 195.1 de la citada Ley de Suelo y Urbanismo, promovidos con el fin de determinar las obras de urbanización necesarias, en su caso, en las actuaciones aisladas.

C. Proyectos de obra pública y/o de ejecución de dotaciones generales y locales regulados en el artículo 195.2 de la referida Ley.

D. Proyectos de obras de urbanización complementarios de los proyectos de edificación elaborados bien con carácter autónomo, bien conjuntamente con el proyecto de edificación.

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».

Excepcionalmente, en los supuestos en los que sus condiciones y características lo justifiquen, obras y dotaciones con incidencia en terrenos integrados o adscritos a los citados ámbitos podrán ser objeto de otra u otras modalidades de proyectos de obras de urbanización.

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, de proyectos de obras de urbanización mencionados bien en el apartado «1.B», bien en el «1.D».

Excepcionalmente, en los supuestos en los que sus condiciones y características lo justifiquen, obras de urbanización vinculadas a ese tipo de actuaciones podrán ser objeto de otra u otras modalidades de proyectos de obras de urbanización.

Su elaboración y aprobación deberá ser, en todo caso, previa y/o simultánea a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.

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».

Su elaboración y aprobación deberá ser, en todo caso, previa y/o simultánea a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.

5. Los obras públicas y, en concreto, las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales y locales podrán ser definidas y tratadas mediante cualesquiera de los proyectos mencionados en el anterior apartado «1».

En ese contexto, los proyectos mencionados en el apartado «1.C» podrán ser promovidos incluso en el supuesto de que las citadas obras y/o dotaciones se integren en ámbitos de actuación integrada y/o unidades de ejecución, siempre que sus

rriek eta izaerak bereiz tratatzea justifikatzen badute, hots, esparru horietan aurreikusitako gainerako urbanizazio obretatik bereizita.

114. artikulua. Urbanizazio obren proiektuek antolamendua egokitzeak aukeraren mugak.

1. Aurreko artikuluan aipatutako urbanizazio obren proiektuek espazio libre, komunikazio eta zerbitzu azpiegiturarako zuzkidura elementuak antolatzeak konfigurazioa, lerrokadurak eta sestrak berregokitu ahal izango dituzte. Behar izanez gero, hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, plangintzak zuzkidura horietarako ezarritako zonakatzeko xehatua eragina izan dezakete, hurrengo 2. idatz zatian azaldutako salbuespenekin.

Ildo horretan, izendatuki ulertuko da plangintzak definitzen dituen zerbitzu azpiegituren sarean trazadura eta ezaugarrien definizioak izaera adierazgarria duela. Hori dela eta, horiek dagozkien urbanizazio obren proiektuen bitartez zehaztuko dira behin betiko.

2. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, aurreko idatz zatian aurreikusitako berregokitzeak ez ditu honakoak bere baitan hartuko:

* Lursail eraikigarrien zonakatzeko xehatua.

* Indarrean dagoen legerian gai horretan araututako estandarra betetzearen ondorioetarako zenbakarriak diren espazio libreen zonakatzeko xehatua. Kasu horretan, urbanizazio proiektuek mugaketa berregokitu ahal izango dute, baldin eta horrek azaleraren murrizketarik ekartzen ez badu, ezta bere baldintza kualitatiboan galerarik ere.

* Plangintzak aurreikusten ez dituen bide sareko elementuak irekitzea.

* Plangintzan aurreikusten diren bide sareko elementuak ezabatzea, plangintzak ahalbidetzen ez badu behintzat.

3. Bide komunikazioen sistema orokorrari eta tokikoari dagozkionez, urbanizazio proiektuek, kasu bakoitzean eraginpean hartutako esparrua urbanizatzeko tratamendu orokorra zehazteaz gain, dagozkien bide zerrindaren barruan kasu bakoitzean erabil daitezkeen mugikortasun moduei zuzendutako berariazko espazioak eta espazio horietako bakoitzaren tratamendu berezia identifikatu ahal izango dituzte. Horrek ez du inongo aldaketarik ekarriko hirigintza antolamenduan, horren zeregina bide zerrinda hori identifikatzera mugatzen baita oro har.

115. artikulua. Urbanizazio obren edukia eta baldintza tekniko minimoak.

Urbanizazio obren proiektuak, hala indarrean dauden lege xedapenetan –irisgarritasuna arautzen dutenak barne– ezarritako edukira eta baldintza teknikoetara, nola dokumentu honen 5. artikuluan ezarritakoaren arabera eta Plan Orokor honen garapenean udalerrian sustatu beharreko urbanizatzeko udal ordenantzetan zehazten diren etara 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.

Dena den, urbanizazio obren proiektuek, hiri plangintzan ezarritako xedapenak garatzeko eta bertan gai horri buruz ezarritako irizpideekin bat etorritik, planteatutako proposamenen emaitzako urbanizazioaren kotak eta sestrak zehaztuko dituzte, koordinatu digitalizatu egokien bitartez.

características y naturaleza justifiquen su tratamiento diferenciado, disociado de las restantes obras de urbanización previstas en dichos ámbitos.

Artículo 114. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos de 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 ese sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios urbanos definidas en el planeamiento tienen carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

2. En los suelos urbano y urbanizable, los reajustes previstos en el apartado anterior no serán extensibles a:

* La zonificación pormenorizada de las parcelas edificables.

* La zonificación pormenorizada de los espacios libres computables a los efectos del cumplimiento del estándar regulado en esa materia en la legislación vigente. En este caso, los proyectos de urbanización podrán reajustar su delimitación, siempre que eso no suponga una reducción de su superficie, ni una merma de sus condiciones cualitativas.

* La apertura de elementos de vialidad no previstos por el planeamiento.

* La eliminación de elementos de vialidad previstos en el planeamiento, salvo que este mismo lo posibilite.

3. En lo referente al sistema general y 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 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 115. Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.

Los proyectos de obras de urbanización se ajustarán al contenido y a las condiciones técnicas establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes, incluidas las reguladoras de la accesibilidad, como a las que se determinen en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General, de conformidad con lo establecido 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.

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.

116. artikulua. *Udalaz bestelako sustatzaileek urbanizazio obren proiektuak gauzatzea.*

Aurreko 113. artikulua «1.A» eta «1.C» idatz zatietan aipatzen diren eta behar bezala onartuta dauden proiektuetan aurreikusitako obrak egiteko, ez da alde zuzenetik 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 etapan 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.

BOSGARREN KAPITULUA. ERAIKUNTZA GAUZATZEKO ERREGIMEN OROKORRA

117. artikulua. *Hiri lurzoruan eraikuntza gauzatzea.*

1. Erainkuntzaren 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 plangintza xehatua nahiz xehetasun azterlan bat formulatu behar bada.

Kasuan-kasuan arau partikularretan irizpide murriztailegoak 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 jarduerak horiek esparru horretan ezarritako hirigintza erregimenarekin bat etorri beharko dute eta baimena, betiere, indarrean dagoen legerian behin-behineko erabilerak baimentzeko ezartzen diren baldintzetara egokituko da.(1)

Testuinguru horretan, bizitegi erabilerak ezartzeko baimena lehendik erabilera horietara zuzenduta zeuden eraikuntzetara mugatuko da.

B. Aurreko idatz zatian deskribatutako egoeran ez dauden eta dagozkien antolamendu xehatua duten lursailek hiri plangintza definituta izan beharko dituzte fatxada guztien lerrokadurak, altuerak, solairu kopurua eta eraikuntza sakonera, baita eraikuntzaren lur eremu urbanizatuko berme sestrekin kotak ere, dagozkien urbanizazio obrak egін ondoren orubetzat hartu ahal izateko.

Adierazitako lerrokadurak eta berme sestrekin kotak dagozkien koordenatu 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 egokitutako jotzen den hirigintza dokumentua alde zuzenetik izapidetzeko eskatuko du.

2. Urbanizatze eta onurak 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, bestek beste honako baldintza hauek betetzen ez diren artean:

— Urbanizatze jardun programa egitea eta behin betiko onartzea.

Artículo 116. *Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales.*

La ejecución de las obras previstas en los proyectos mencionados en los apartados «1.A» y «1.C» del anterior artículo 113 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 cumplir los requisitos documentales y de procedimiento establecidos en las disposiciones vigentes.

CAPÍTULO QUINTO. RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 117. *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 las partes de los mismos clasificados como suelo urbano en los que resulte necesaria la formulación bien de planeamiento pormenorizado bien de un estudio de detalle, como condición previa a la ejecución de las propuestas correspondientes.

Salvo que en las correspondientes Normas Particulares 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.(1)

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 no se encuentren en la situación descrita en el apartado anterior y 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 las correspondientes 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.

Las citadas alineaciones y 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:

— Elaboración y aprobación definitiva del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

– Lursaila bere baitan hartzen duen gauzatze unitateko onurak eta kargak berdinbanatzeko proiektua egitea eta behin betiko onartzea, hala egin behar den guztietan.

– Kasu bakoitzean urbanizazio obrak zehazteko eta gauzatzeko beharrezkoa den proiektua egitea eta behin betiko onartzea.

– Aldez aurretik urbanizazio obrak egitea. Dena den, kasu bakoitzaren baldintzak eta ezaugarriak kontuan harturik, bidezkoztat 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 eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri lurzoru gisa sailkatutako lursailetan lehendik dagoen eraikigarritasuna gehitzea dakarten obrak –aurrekoak ordezteko eraikuntza berriak eraikitzea barne– gauzatzeko lizentziarik eskatu, ezta eman ere, besteak beste honako baldintza hauek betetzen ez diren artean:

a) Hala badagokio, urbanizazio obrak zehazteko eta gauzatzeko beharrezkoa den proiektua behin betiko onartzea, betiere eraikuntza proiektuarekiko bereizirik egin behar bada. Eraikuntza proiektuaz gain, urbanizazio obrak zehazteko eta gauzatzeko proiektua landu behar bada, biak batera eta aldi berean tratatuko dira.

b) Aurreko proiektuak formulatzea beharrezkoa ez bada, dokumentu honen 102. artikulua 2. idatz zatian azaldutako betebeharrak, dagozkien bermeak eta abalagordialutzea barne, aldez aurretik edo aldi berean betetzea.

Horrez gain, indarrean dagoen legeriaren arabera, onurak eta kargak berdinbanatzeko proiektua formulatu badaiteke eta/edo formulatu behar bada, kasuak kasu dagokion eraikuntzako udal lizentzia eskatu eta eman aurretik landu eta onartu beharko da behin betiko.

C. Jardun bakartuen mendeko eraikuntza berriak eraikitzeke udal lizentzia emateko, aldez aurretik edo aldi berean eraikuntza horiek zehazteko eta gauzatzeko beharrezkoa den urbanizazio obra osagarrien proiektua egin eta onartu beharko da.

Ahal izanez gero, 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 emango du udalak, eta komenigarritzat jotzen dituen bermeak kontsignatzearen baldintzapean jarri.

Era berean, udal lizentzia hori emateko, adierazitako jardunari lotutako zuzkidura publikoetarako lur eremuak aldez aurretik eta/edo aldi berean udalari lagatzea ezarriko da baldintza gisa.

Testuinguru horretan, lursailak berriz zatitzeko proiektua formulatu behar bada, kasuak kasu dagokion eraikuntzako udal lizentzia eskatu eta eman aurretik landu eta onartu beharko da behin betiko.

3. Eraikitzeke udal lizentzia eskatzeko eta obrak hasteko eta amaitzeko epeak.

– Elaboración y aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que se integre la parcela, siempre que el mismo resulte necesario.

– Elaboración y aprobación definitiva del proyecto necesario en cada caso para la determinación y ejecución de las obras de urbanización.

– 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 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 en tanto se cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:

a) Aprobación definitiva de, en su caso, el proyecto necesario para la determinación y ejecución de las obras de urbanización, siempre que deba procederse a su formulación autónoma y diferenciada del proyecto de edificación. En el supuesto de que deba procederse a su elaboración complementariamente al proyecto de edificación se procederá a un tratamiento global y simultáneo de los mismos.

b) Previo o simultáneo cumplimiento de los deberes expuestos en el apartado 2 del anterior artículo 102 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.

Complementariamente, en el supuesto de que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, pueda y/o deba procederse a la formulación del correspondiente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas, su elaboración y aprobación definitiva deberá producirse con anterioridad a la solicitud y concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación.

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.

Siempre que resulte posible, 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 autorizará la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, condicionándola a, en su caso, la consignación de las garantías que estime convenientes.

De igual manera, la concesión de la citada licencia municipal se condicionará a la previa y/o simultánea cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas vinculadas a la citada actuación.

En ese contexto, siempre que deba procederse a la formulación del correspondiente proyecto de reparcelación, su elaboración y aprobación definitiva deberá ser anterior a la solicitud y concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación.

3. Plazos para la solicitud de licencia municipal de edificación e inicio y finalización de las obras.

A. Gauzatzte unitateetan eta/edo jardun integratuko esparruetan sartzen ez diren lursail eraikigarrien kasuan, proiektatutako eraikuntza berriak egiteko lizentzia eskatzeko eta dagozkien obrei hasiera emateko epea lau (4) urtekoa izango da, dagokien antolamendu xehatua onartzen denetik hasita.

B. Jardun integratuen xede diren esparruetan sartzen ez diren gauzatzte unitateetan kokatutako lursail eraikigarrien kasuan, eraikitze lizentzia eskatzeko eta eraikitzen hasteko epea bi (2) urtekoa izango da, onurak eta kargak berdinbanatzeko proiektua onartzen denetik hasita.

C. Jardun integratuen xede diren esparruetan sartzen diren gauzatzte unitateetan kokatutako lursail eraikigarrien kasuan, eraikitze lizentzia eskatzeko eta eraikitzen hasteko epea kasu bakoitzean urbanizatze 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 amaizteko 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 epean eskatu beharko diren lizentziak, eta zein diren proiektutako eraikuntzei hasiera eta amaiera emateko epeak.

H. Nahiz Plan Orokor honek finkatzen duen hiri plangintzan, nahiz berau garatzeko eta gauzatzeko sustatutako proiektuetan gai guztietan ezartzen diren epeak finkatzen dira.

4. Obrak gauzatztea eta jarduerak egitea hiri lurzorua gisa sailkatutako esparruetako gaur egungo eraikinetan (plangintza berezia formulatzea aurreikusten da esparru horietan).

A. 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 lehendik zeuden eraikuntzen berezko izaera edukiko dute.

B. Plan berezi hori onartzen ez den artean, eraikuntza horietan ezin izango dira ordezteko, jasotzeko, handitzeko edo hirigintza eraikigarritasuna 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 garatzeko eta gauzatzeko.

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.

A. Tratándose de parcelas edificables que no se incluyan en unidades de ejecución y/o ámbitos de actuación integrada, el plazo para la solicitud de la licencia para la ejecución de las nuevas edificaciones proyectadas e inicio de las obras correspondientes será de cuatro (4) años a contar desde la aprobación de la correspondiente ordenación pormenorizada.

B. En el supuesto de parcelas edificables situadas en unidades de ejecución no incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será de dos (2) años contados a partir de la aprobación del correspondiente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas.

C. En el supuesto de parcelas edificables situadas en unidades de ejecución incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será el fijado en cada caso en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

D. En las parcelas industriales esos plazos se atemperarán a la coyuntura empresarial.

E. Siempre que los mismos no estén previamente definidos, los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas serán establecidos en el momento de concesión de la correspondiente licencia municipal.

F. Los citados plazos también se establecerán en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse complementaria y simultáneamente a la edificación.

G. Por su parte, siempre que se acuerde la formulación de planeamiento de desarrollo, éste fijará el plazo en el que se ha de proceder a la solicitud de las correspondientes licencias, así como, en su caso, los de inicio y finalización de las edificaciones proyectadas.

H. Se consolidan los plazos establecidos en todas esas materias tanto en el planeamiento urbanístico consolidado por este Plan General, como en los proyectos promovidos para su desarrollo y ejecución.

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. 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 edificabilidad urbanística.

Ahora bien, podrán ser objeto de las obras necesarias tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados.

C. En tanto no sea aprobado el plan especial, se autorizará la implantación de los usos mencionados en los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en los mismos.

5. Desarrollo y ejecución de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente como, en su desarrollo, en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan.

118. artikulua. Lurzoru urbanizagarrian eraikuntza gauzatea.

1. Dagokien plan xehatua formulatzen eta onartzen ez den artean, urbanizagarri gisa sailkatutako esparruetan 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 lehendik zeuden eraikuntzen berezko izaera edukiko dute.

2. Plangintza xehatu hori onartzen ez den artean, eraikuntza horietan ezin izango dira ordeztzeko, jasotzeko, handitzeko edo hirigintza eraikigarritasuna gehitzeko obrak egin. Nolanahi ere, horiek mantentzeko eta iraunarazteko obrak egin ahal izango dira, baita bertan erabilera eta jarduera baimenduak garatzeko lanak ere.

3. Plangintza xehatua onartzen ez den artean, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatutako erabilerak ezartzea baimendu da, bertan araututako behin-behinekotasuneko baldintzetan.

4. Plangintza xehatu horrek eta, hala badagokio eta hura garatzeko, bertan mugatutako jardun integratuko esparruetako bakoitza urbanizatzeko jardun programak, eraikitzeko 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.

119. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean eraikuntza gauzatea eta baimendutako jarduerak ezartzea.

1. Irizpide orokorrak.

Lurzoru urbanizaezinean eraikitzeko eta jarduerak ezartzeko ahalmena indarrean dagoen hirigintza legerian zein Plan Orokor honetan eta berau garatzeko sustatuko den plangintzan xedatutakora egokituko da.

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. Beste erabilera baimendu batzuk ezartzea.

A. Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eta hiri plangintzak finkatzen dituen eraikuntzei lotutako erabilerak.

Plan Orokor honetan eta berau garatzeko sustatuko diren plangintzan eta proiektuetan azaldutako salbuespenekin, eraikuntza horiek finkatutaz hartuko dira, dagozkien baldintza-zaileekin (eraikuntzaren parametro formalak: altuera, solairu kopurua, oinplano okupazioa, eta abar; lotzen zaion lursaila; bi-deetarako distantzia; etab.).

Salbuespen horiek antolamenduz kanpokotzat jo diren edo joko diren eraikuntzak hartzen dituzte eraginpean besteak beste, txabolak, teilapeak, eranskin prekarioak eta ingurunea degradatzen duten gainerako elementuak barne. Ondorio horietarako, eraikuntza horiek ez dira lehendik dauden eraikuntzatzat hartuko.

Artículo 118. Ejecución de la edificación en el suelo urbanizable.

1. En tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente plan pormenorizado, las edificaciones existentes en los ámbitos clasificados como urbanizables, 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.

2. En tanto no sea aprobado dicho planeamiento pormenorizado, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de edificabilidad urbanística. Ahora bien, podrán ser objeto de las obras necesarias tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados.

3. En tanto no sea aprobado el planeamiento pormenorizado, se autorizará la implantación de los usos mencionados en los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en los mismos.

4. El citado planeamiento pormenorizado y, en su caso y en su desarrollo, el Programa de Actuación Urbanizadora de cada uno de los ámbitos de actuación integrada delimitados en aquél, definirán los correspondientes plazos para la solicitud de las licencias de edificación, así como, en su caso, los referidos al inicio y finalización de las obras correspondientes.

5. El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente como, en su desarrollo, en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan.

Artículo 119. Ejecución de la edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable.

1. Criterios generales.

El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en el suelo no urbanizable se acomodará a lo dispuesto tanto en la vigente legislación urbanística como en 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. Usos vinculados a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidadas por el planeamiento urbanístico.

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 (parámetros formales de la edificación: altura, número de plantas, ocupación en planta; etc.; parcela vinculada; distancias a linderos; etc.).

Esas salvedades afectan, entre otras, a 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.

Finkatutako eraikuntza horiek kasu bakoitzean baimendutako erabilerak ezartzera zuzendu ahal izango dira eta, izendatuki kontraktorik adierazi ezean, ez da eraikuntza berrietarako ezarritako baldintzak bete beharrik izango –lursail minimoa; distantziak; eraikigarritasuna; eta abar–.

Dena den, erabilera horiek ezartzeko baimena indarrean dagoen hirigintzako legerian 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 ezabatzeke.

B. Eraikuntza berriekin lotuta dauden eta/edo horien beharra duten erabilerak.

Lurzoru urbanizaezinean baimen daitezkeen landa jardueren bestelako jardueretarako eraikuntza berrietan erabilera berriak ezarri ahal izateko –interes publikoko erabilerak (ekipamendu erabilerak eta hirugarren sektorekoak; zerbitzu azpiegitura pribatuak; etab.)–, behar-beharrezkoa izango da eraikigarritasuneko, eraikuntzako eta erabilerako baldintzatzaila espezifikoko definitutako dituen plan berezia aldeztetik formulatzea eta onartzea, indarrean dagoen hirigintza legerian eta Plan Orokor honetan hala egiteko agintzen bada.

Izaera puntuala eta/edo irismen mugatua duten zerbitzu azpiegiturak ezartzeko ez da plan berezi hori formulatu beharrik izango.

Plan 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.

Edozein modutan, plan berezi horrek eragin generikoa edo berariazkoa eduki dezake. Horrela, Plan Orokor honen arabera landa zona global mota jakin batzuen kasuan plangintza berezia landu behar den kasuetan (adibidez, «F.20 Jolas eremu landatarraren sistema orokorra» tipologiako zonen kasuan), eta dagokion hirigintza erregimena zehazteko, plan berezia formulatzeko betebeharra bete dela ulertuko da, betiere plangintza horretan zehazten badira horrelako erabilerak ezartzeko berariazko baldintzak. Gainerako kasuetan, kasu bakoitzean dagokion plangintza berezia formulatu beharko da.

Dena den, zona horretan ezarri nahi diren erabilera onargarriekin guztiz edo zati batean bateraezina diren landa erabilera bereizgarriak –edota horien erabilera osagarriak– ezartzeko beste lizentzia-eskaera batzuen emaitzazko baldintzak bete beharko dira, erabilera horiek baimendu eta ezarri ahal izango bada. Hirigintza arau hauetan ezartzen diren bereizteko baldintzak hartuko dira aintzat horretarako.

4. Lehendik dauden eraikuntzak.

Aurreko ondorioetarako, lehendik dauden eraikuntzat hartuko dira, adierazitako Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritako irizpideetara egokitzen diren eta aurrigoan ez dauden edo hurrengo artikulua araberan antolatamenduz 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:

Las citadas edificaciones consolidadas podrán destinarse a la implantación de los usos autorizados en cada caso, sin que, salvo que expresamente se indique lo contrario, resulte necesario el cumplimiento de los requisitos establecidos para las nuevas edificaciones (parcela mínima; distancias; edificabilidad; etc.).

En todo caso, la autorización de esos usos se ajustará a los criterios y trámites regulados en la vigente legislación urbanística, 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 adcentamiento 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. Usos vinculados y/o que requieran la construcción de nuevas edificaciones.

La implantación en suelo no urbanizable de nuevos usos en nuevas edificaciones destinadas a actividades no rurales susceptibles de ser autorizadas (usos de 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, en los supuestos así previstos bien en la legislación urbanística vigente, bien en este Plan General.

No será necesaria la formulación de dicho plan especial para la implantación de infraestructuras de servicios de carácter puntual y/o limitado alcance.

Ese plan 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, dicho plan especial podrá tener un alcance bien genérico, bien específico. Así, en los supuestos en los que este Plan General prevé la formulación de planeamiento especial en determinado tipo de zonas globales rurales (como es el caso de las zonas de tipología «F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales») con el fin de determinar el correspondiente régimen urbanístico, el citado requisito de formulación de plan especial podrá entenderse cumplido siempre dicho planeamiento determine las condiciones específicas de implantación, en su caso, de ese tipo de usos. En los restantes supuestos deberá procederse a la formulación del correspondiente plan especial específico referido a los mismos.

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, estando ajustadas a los criterios establecidos en el artículo 30 de la citada Ley del Suelo y Urbanismo, 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. Erainkuntza badela.

Eraikuntza badela egiazatzeko, honako alderdi hauek egiaztatu beharko dira, besteak beste:

* 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritako baldintzak betetzea.

* Bere garaian indarrean zegoen hirigintza erregimenaren arabera eta zegoen udal lizentzia lortu ondoren eraiki izana.

* Plan Orokor honek zein berau garatzeko sustatutako plangintzak antolamenduz kanpokotzat ez jo izana eta horien emaitzako hirigintza erregimenaren aurkakoa ez izatea.

B. Bere kokapena eta kontserbazio egoera, ezaugarri formalak (oinplanoko okupazioa, lerrokadurak, altuera, solairu kopurua, etab.) eta hirigintza eraikigarritasuna.

C. Gaur egun zein iraganean zein erabilera eta jardueratarazuzenduta egon den.

Testuinguru horretan, bizitegi erabilerak ezartzea planteatzen bada, Plan Orokor hau onartu aurreko aldirian ere erabilera horretara legez zuzenduta egon dela egiaztatu beharko da.

Horri dagokionez, Plan Orokor hau indarrean sartu aurreko aldirian eraikuntza jakin bat esplizituki zein implizituki bizitegi erabileraz bestelako erabileretara zuzentzea ekarri duten administrazio erabakiak hartu badira, iraganaldi horretan beste erabilera horietara eta ez bizitegi erabileretara zuzendu dela ulertuko da.

D. Indarrean dagoen hiri plangintzan zein aplikatzekoak diren gainerako lege xedapenetan –lurraldea antolatzeko tresnak barne– ezarritako hirigintza erregimenara egokitzen dela.

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 lizentzia emateko eta/edo lizentzia hori baliozkoa izateko, adierazitako lotura hori formalizatu izana egiaztatzen duen Jabetza Erregistroaren ziurtagiria aurkeztu beharko da alde aurretik eta/edo ondoren.

6. Ingurumen ebaluazioa.

Lurzoru urbanizazinean baimendutako obrak eta jardunak, baimenduta dauden jarduerak ezartzekoak ere barne, dagokien ingurumen ebaluazioaren xede izango dira gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritako kasu eta baldintzetan.

120. artikulua. Antolamenduz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak, eta/edo plangintzarekin bat ez datozenak.

1. Irizpide orokorrak.

A. Oro har, eta hala badagokio izendatuki ezartzen diren salbuespenen kalterik gabe, plangintzan, nahiz Plan Orokor honetan bertan, nahiz berau garatzeko sustatutako plangintzan ezarritako hirigintza erregimenarekin ados ez dauden eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak antolamenduz kanpokotzat eta/edo hirigintza antolamenduaren aurkakotzat jotzen dira.

B. Egoera 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.

C. Horiek guztiak, oro har, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako hirigintza erregimenaren mendekotzat hartuko

A. La propia existencia de la edificación.

La acreditación de dicha existencia estará asociada, entre otros, a la justificación de los siguientes extremos:

* Cumplir los requisitos establecidos en el citado artículo 30 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

* Haber sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

* No haber sido declarada disconforme con el planeamiento y/o fuera de ordenación tanto por este Plan General como por el planeamiento promovido en su desarrollo.

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.

A ese respecto, siempre que en el período anterior a la entrada en vigor de este Plan General se hayan adoptado decisiones administrativas que de forma explícita o implícita conlleven el destino de una determinada edificación a usos diversos del residencial en el momento inmediatamente anterior al indicado momento, se entenderá que en el citado pasado ha sido destinado a esos otros usos y no a los de carácter residencial.

D. Su adecuación al régimen urbanístico establecido tanto en el planeamiento urbanístico vigente, como en las restantes disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación territorial, de aplicación.

5. Exigencia de acreditación registral.

En todos aquellos casos en los que estas Normas Urbanísticas condicionan la autorización de actuaciones de implantación de usos característicos o admisibles en edificaciones preexistentes o nuevas a la vinculación a las mismas de una determinada superficie de terreno, la concesión y/o validez de la correspondiente licencia de primera utilización se condicionará a la previa y/o posterior presentación de certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de la formalización de la indicada vinculación.

6. 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 120. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación y/o 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 fuera de ordenación y/o disconformes con la ordenación urbanística las edificaciones, instalaciones y usos no acordes con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento, bien sea este mismo Plan General, bien el planeamiento promovido en su desarrollo.

B. Se entenderá existente esa situación 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.

C. Todas ellas se entenderán sujetas, con carácter general, al régimen urbanístico establecido en la legislación urbanística

dira (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 101. artikulua). Orokorrean halaber, horietan baimen daitezkeen obra eta jardunek artikuluko horren 5. idatz zatian ezarritako irizpideak bete beharko dituzte, besteak beste.

2. Hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarria.

A. Hirigintza antolamenduariekin bat ez datozen eta/edo antolamenduz kanpoko eraikuntzak eta instalazioak izango dira, baldin eta horiek mantentzeko lanek hiri plangintzan ezarritako xedapenak gauzatzea eragozten badute. Horien artean daude Plan Orokor honetan mugatutako hirigintza esparruen arau partikularretako «4. Hirigintza gauzatzeko baldintzak» planoan adierazten direnak (Plan Orokorren «2.2.» dokumentua) eta, hala badagokio, horiek garatzeko formulatzen diren plangintza espedienteek 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 horri bat ez badatoz.

b) Gauzatzeko epe edo horizonte jakin bat finkatzen zaien zuzkidura publiko orokorrak zein tokikoak gauzatzeko xedapenek eraginpean hartzen dituzten lur eremuetan dauden eraikuntzak eta instalazioak.

c) Aurreko lur eremu eta eraikuntzetan garatutako erabilerrak.

Eraikuntza horietan beren xedearen arabera erabiltzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak eta jardunak gauzatzea besterik ez da baimenduko, baldin eta nahiz Plan Orokor hau nahiz beronek finkatutako plangintza onartu aurreko ondo-ondoko aldian eta adierazitako deklarazioak jatorri duenean eraikuntza horietan xede edo erabilera hori benetan eta eraginkortasunez gauzatu bada.

C. Ondoren adieraziko den salbuespenarekin, lehendik dauden elementutzat hartuko dira jardun integratuen erregimenpeko hirigintza garapen berrien xede diren hiri esparruetan eta esparru urbanizagarrietan ezarritako dauden eraikuntzak, instalazioak eta erabilerrak, baldin eta horien antolamendu xehatua zehaztearen ondorioetarako plangintza xehatua formulatzea aurreikusten bada.

2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 101. artikuluko 5. idatz zatian haientzat ezarritako hirigintza erregimenaren testuinguruan, eraikuntza horietan beren xedearen arabera erabiltzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak eta jardunak gauzatzea baimenduko da, baldin eta Plan Orokor hau onartu aurreko ondo-ondoko aldian eraikuntza horietan xede edo erabilera hori benetan eta eraginkortasunez gauzatu bada.

Sistema orokorren sarean integratutako zuzkidura publikoetarako diren esparru horietan dauden eraikuntza, instalazio eta erabilerrak eta bertan kokatutako lur eremuetako garapenentan du eragina adierazitako salbuespenak. Horiek guztiak aurreko «B» idatz zatian aipatu den antolamenduz kanpoko erregimenaren mendekotzat hartuko dira.

D. Bidezkotzat jo daitezkeen salbuespenen kalterik gabe, plangintzan ezarritako hirigintza erregimenarekin bat ez datozen 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. Plangintzaren aurkakotzat joko dira lurzoru urbanizaezinean dauden eraikuntzak eta erabilerrak, baldin eta Plan Orokor

vigente (artículo 101 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006). También con carácter general, las obras y actuaciones autorizables en ellos deberán adecuarse a, entre otros, los criterios establecidos en el apartado 5 de dicho artículo.

2. Suelos Urbano y Urbanizable.

A. Se declaran fuera de ordenación y/o 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 «4. Condiciones de ejecución urbanística» de las Normas Particulares de los ámbitos urbanísticos delimitados en este Plan General (documento «2.2» de dicho Plan), así como las que, en su caso, definan los expedientes de planeamiento que se formulen en su desarrollo.

B. En ese contexto general, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo «101.3.a» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se declaran fuera de ordenación:

a) Las edificaciones e instalaciones mencionadas emplazadas 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 aquéllas no sean acordes con ésta.

b) Las edificaciones e instalaciones existentes en los terrenos afectados por previsiones de ejecución de dotaciones públicas tanto generales como locales 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 bien de este Plan General bien del planeamiento consolidado por el mismo y en el que tenga su origen la citada declaración, hayan sido objeto real y efectivo de ese destino.

C. Con la salvedad que se indica a continuación, 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.

En el contexto del régimen urbanístico establecido para las mismas en el apartado 5 del citado artículo 101 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, 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.

La indicada salvedad afecta a las edificaciones, instalaciones y usos existentes y desarrollos en terrenos ubicados en esos ámbitos, que se destinan a dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales. Todos ellos se entenderán sujetos al régimen de fuera de ordenación al que se ha hecho referencia en el anterior apartado «B».

D. Sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se estimen oportunas, las restantes edificaciones e instalaciones no acordes con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento, se entenderán sujetas al régimen de disconformidad regulado en el artículo «101.3.b» de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

3. Suelo No Urbanizable.

A. Se declaran disconformes con el planeamiento las edificaciones y usos existentes en el suelo no urbanizable no

honetan lurzoru horretarako bereizten diren erabilera globaleko zonetarako ezarritako eraikuntzako eta erabilera erregimen okorretarekin bat ez badatoz.

B. 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 xedapenak 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.

C. Antolamenduz kanpokotzat jotzen dira txabolak, teilapeak, eranskin prekarioak eta landa ingurunean dauden gaineko 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.

D. 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.

E. Eraikin bat gaur egun dagoen edo ez dagoen zehazteko, eta eraikin hori finkatutzat edo antolamenduz kanpokotzat jotzeko, aurreko artikulua 4. idatz zatian xedatutakoari jarraituko zaio.

4. Beste gai batzuk.

A. Orokorrean eta aurreko idatz zatietan azaldutakoaren osagarri moduan, hiri plangintzan ezarritako hirigintza erregimenaren aurkakotzat eta/edo egoera horrekin parekatzeko modukotzat joko dira, hiri plangintzan –Plan Orokor hau bera– ezarritako hirigintza erregimenarekin bat ez datozen eraikuntzen solairuak eta/edo zatiak eta horietan garatutako erabilerak, baldin eta horrez gain:

* Bere garaian indarrean zegoen hiri plangintzan ezarritako irizpideen arabera eraikitakoak izatea, eta eraikuntzako udal lizentzia lortu ondoren. Halaber, indarrean dagoen legeriak ezartzen duen epea agortzeagatik hirigintza legezkotasuna berrezartzeko espedienterik ez edukitzea.(1)

* Aipatutako plangintzan ezarritako epe zehatz batzuetan desagerrarazi edo desagertzeko aurreikusitako ez izana, eta, hain zuzen ere, horregatik antolamenduz kanpokotzat ez aitortu izana.

B. Zehazki, lehentasunez bizitegi erabileretara edo jarduera ekonomikoen erabileretara edo ekipamendukoetarako lursailletan dauden eta horietatik baimendutako altuera eta solairu kopurua arautzen duten parametroekin bat ez datozen eraikuntzen solairuak eta/edo zatiak egongo dira egoera horretan, baldin eta epe jakin batean ezabatzea aurreikusten ez bada.

Eraikuntzaren solairu eta/edo zati horiek artikulua honetako «2.D» idatz zatian adierazitako desadostasun erregimenaren mendekotzat hartuko dira.

2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 101. artikuluko 5. idatz zatian haintzat ezarritako hirigintza erregimenaren testuinguruan, eraikuntza horietan beren xedearen arabera erabiltzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak eta jardunak gauzatzea baimenduko da, baldin eta honako baldintza hauek betetzen badira:

acordes con el régimen general de edificación y uso establecido para las distintas zonas de uso global diferenciadas en el mismo en este Plan General.

B. Se declaran disconformes con el planeamiento los edificios e instalaciones existentes cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones de implantación, ampliación, etc. de dotaciones públicas previstas en este Plan, así como todos aquéllos 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.

C. 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.

D. 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 aquéllas, como condición previa o simultánea a la concesión de cualquier licencia urbanística que afecte a la finca sobre la que dichos edificios o instalaciones se sitúan.

E. 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 cuestiones.

A. Con carácter general y complementariamente a lo expuesto en los apartados anteriores, se entenderán disconformes con el planeamiento urbanístico y/o asimilables a esa situación, las plantas y/o partes de las edificaciones, así como los usos desarrollados en las mismas, no acordes con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan General, siempre que su situación se adecue, entre otras, al conjunto de las condiciones siguientes:

* Haber sido construidas de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal de construcción, y sin que haya sido incoado expediente alguno de restablecimiento de la legalidad urbanística por haber transcurrido el plazo establecido a ese respecto en la legislación vigente.(1).

* No preverse su eliminación o desaparición en unos plazos concretos establecidos por el citado planeamiento, y, precisamente por eso, no estar declarados fuera de ordenación.

B. En concreto, se considerará que se encuentran en la situación expuesta en el anterior apartado las plantas y/o partes de edificaciones existentes en parcelas destinadas, preferentemente, a usos residenciales o de actividades económicas o de equipamiento, no acordes con los parámetros generales reguladores de la altura y del número de plantas autorizados para las mismas, siempre que no se prevea su eliminación en un plazo concreto.

Esas plantas y/o partes de edificación se entenderán vinculadas al régimen de disconformidad mencionado en el apartado «2.D» de este mismo artículo.

En el contexto del régimen urbanístico establecido para las mismas en el apartado 5 del citado artículo 101 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se autoriza la ejecución en dichas plantas y/o partes de edificación de las obras y actuaciones que se estimen necesarias para su uso y utilización acordes con el destino de los mismos, siempre que reúnan, entre otras, las siguientes condiciones:

* Plan Orokor hau onartu aurreko ondo-ondoko aldian xede edo erabilera hori benetan eta eraginkortasunez gauzatu izana.

* Indarrean daude lege xedapenetan –hiri plangintza barne– dagozkien erabilerak ezartzeko ezarritako kalitate, biziegitasun eta abarrek baldintza minimoak betetzea.

C. Aurreko A atalean azaldutako testuinguru orokorrean, nahiz dokumentu honetan, nahiz Hirigintza Arau Partikularretan, nahiz plangintza xehatuan nahiz guztietan solairu kopurua eta eraikuntzako altuera arautzeko hirigintza parametro orokorrek bat ez datozen «a.10 Hirigune historikoko bizitegi lursaila» eta «a.2 Zabalguneko bizitegi lursaila» tipologiako lursailetan dauden eraikuntzako solairuen eta/edo lokalak hirigintza erregimena honako irizpide hauek osatzen dute, beste batzuen artean:

* Plangintzarekin bat ez datozen solairuak eta/edo eraikuntzako zatiak pareagarriak izango dira horien aldi baterako finkatzearekin, baldin eta eraikuntza ordezkatzeko ez bada eta beraren erreforma integrala egiten ez bada.

* Baimendu egingo dira horietan Plan Orokor hau indarrean sartu aurreko aldi onartutako erabilera erreala, betiere indarrean dauden lege xedapenetan –hirigintza plangintza barne– horien ezarpena egiteko zehaztutako baldintza minimoak –kalitatea, bizigarritasuna, eta abar– betetzen badira.

* Aipatutako erabilerak garatu ahal izateko, baldintza egokietan mantentzeko beharrezko obrak egitea baimenduko da.

* Aipatutako obrak gauzatzeko zein beste xede baterako ematen diren udal lizentzietan berariaz aitortuko da eraikuntzako solairuak eta/edo lokalak desagerrarazi/eraitsi behar direla eraikuntza ordezkatu behar bada edo erreforma integrala egiten bada, eta testuinguru horretan ez da kontuan hartuko gauzaturako obrak eta jardueren ondorioz horien ondare balioak izandako hazkundera.

121. 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 egoitzeko 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 ezarri ahal izango du, eta horretarako hilabeteko epea izango dute. Erainkuntzako edo urbanizazioko obrei hasiera emateko, berriz, titularrek okupazioa eskatzen dutenean emango zaio hasiera epe horri, plangintzaren xedapenei 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 obrak kostua gaitzen badute. Haatik, horren ordainez, lurren

* Haber sido objeto, real y efectivo, de ese destino en el período inmediatamente anterior a la aprobación de este Plan General.

* Cumplir las condiciones mínimas de calidad, habitabilidad, etc. establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluido el planeamiento urbanístico, para la implantación de los correspondientes usos.

C. En el contexto general expuesto en el anterior apartado A, el régimen urbanístico de las plantas de edificación y/o locales existentes en las parcelas de tipología residencial «a.10 Residencial de casco antiguo» y «a.2 Residencial de ensanche», no acordes con los parámetros urbanísticos generales reguladores del número de plantas y de la altura de la edificación establecidos para las mismas bien en este documento, bien en las Normas Urbanísticas Particulares, bien en el planeamiento pormenorizado, bien en todos ellos, se entenderá conformado por, entre otros, los siguientes criterios:

* Su condición de plantas y/o partes de edificación disconformes con el planeamiento será equiparable a la de una consolidación transitoria de las mismas en tanto en cuanto no se proceda bien a la sustitución de la edificación, bien a su reforma integral.

* Se entenderán autorizados en las mismas los usos real y efectivamente autorizados en el período inmediatamente anterior a la aprobación de este Plan General, siempre que cumplan las condiciones mínimas de calidad, habitabilidad, etc. establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluido el planeamiento urbanístico, para la implantación de los mismos.

* Se autorizará la ejecución en las mismas de las obras que resulten necesarias para su mantenimiento en las condiciones adecuadas para el desarrollo de los citados usos.

* Las licencias municipales que, en su caso, se concedan bien para la ejecución de las citadas obras, bien con otros fines, serán sujetas al reconocimiento expreso de que dichas plantas de edificación y/o locales deberán ser eliminados / derribados en el supuesto de acometerse bien la sustitución de la edificación, bien su reforma integral, sin que en ese contexto pueda ni deba tomarse en consideración el incremento del valor patrimonial de los mismos que pudiera haber resultado de las obras y actuaciones ejecutadas.

Artículo 121. 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,

behin betiko urbanizazioan berriro erabili ahal izango diren ego-
kitzapen obren kostua kendu ahal izango du eman beharreko
kalte ordainetatik.

ZAZPIGARREN TITULUA

INGURUMENA, PAISAIA ETA NATURA BABESTEKO ARAUAK

122. artikulua. *Ingurumena babestea eta integratzea.*

Oro har, Plan Orokorrean aurreikusitako esku hartzeak ingu-
rumena babesteko eta integratzeko irizpideetara egokituko dira.
Irizpide horiek honako hauetan ezartzen dira:

* Indarrean dauden lege xedapenetan, besteak beste Eus-
kal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesten duen 1998ko
otsailaren 27ko Legean eta behin betiko onartutako lurraldea
antolatzeko tresnetan.

* Plan Orokor honetan eta horren babesean sustatutako
plangintzan.

* Dokumentu honetako 5. artikuluan aipatzen ziren orde-
nantzetan.

123. artikulua. *Irizpide orokorrak.*

Aurreko artikuluan aipatu den testuinguruan, aurreikusitako
jardunak honako irizpide hauetara egokituko dira, besteak bes-
te:

* Nahiz Plan Orokor honetan, nahiz beste lege xedapen
batzuetan –aipatutako ordenantzetan barne– adierazten diren
salbuespenen kalterik gabe, zaborrak eta obra hondakinak da-
gokien zabortege kontrolatuan botako dira beti.

* Salbuespen horietako batek udalak beste lur eremu ba-
tzuetan baimendutako obren ondoriozko hondeaketetatik dato-
zen lurrak botatzea baimentzeko salbuespen moduko aukerare-
kin du zerikusia, eta honako hauek ditu helburu: lur eremuak
nekazaritzarako eta basogintzarako erabiltzeko aukerak hobet-
zea; sestrak nahiz Plan Orokor honetan, nahiz berau garatzeko
sustatutako plangintzan, nahiz baimendutako beste edozein
plan edo proiektutan ezarritako xedapenetara egokitzea.

* Orokorrean, hiri lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarri-
tan dauden eta/edo garatzen diren eraikuntzen, instalazioen
eta jardueren emaitzako hondakin urak udalerriko saneamen-
du sarera isuri beharko dira, ondoren arazteko eta, hala bada-
gokio, beharrezkoa izan daitekeen tratamendua egiteko.

Nolanahi ere, debekatuta dago ur horiek araztu gabe ibai
ibilguetara eta/edo itsasora isurtzea.

* Ibai ibilguen eta horien ertzen tratamendua hala gai ho-
rretan indarrean dauden lege xedapenetan –behin betiko onar-
tutako lurraldea antolatzeko tresnak barne– nola gai horretan
eskumena duen administrazioak haiek garatzeko sustatutakoe-
tan ezarritako irizpideetara egokitu beharko da.

* Poluituta egon daitezkeen lurzoruen tratamendua gai ho-
rretan indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzetara ego-
kituko da.

* Aldez aurretik justifikatutako edo gerora sortutako edo-
zein zirkunstantziaren ondorioz zuhaitzi interesdunak galtzea
dakarten esku hartzeen osagarri gisa, beste lekuren batean ko-
katu behar diren espezieak berriz landatu beharko dira –kome-
nigarri jotzen bada–, edo ezabatzen den zuhaitz bakoitzeko es-
pezie horretako –edo antzeko espezie bateko– beste ale bat
landatu beharko da.

Horri dagokionez, udalak kasu bakoitzean beharrezkotzat jo-
zen dituen neurriak hartuko ditu, are ordezko espezieen eiteari
dagozkionez ere.

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.

TÍTULO SÉPTIMO

NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURAL

Artículo 122. *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, incluidas, entre
otras, 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 Plan General y el planeamiento promovido en su
desarrollo.

* Las Ordenanzas a las que se hace referencia en el
artículo 5 de este documento.

Artículo 123. *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 men-
cionadas ordenanzas, el vertido de basuras y escombros se re-
alizará 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 siguien-
tes: 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 planeamien-
to promovido en su desarrollo, bien cualquier otro plan o proyec-
to autorizado.

* Las aguas residuales de las edificaciones, instalaciones
y actividades existentes y/o desarrolladas en los suelos urbano
y urbanizable se deberán verter a la red de saneamiento munici-
pal, 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 y/o al mar.

* El tratamiento de los cauces fluviales y sus márgenes se
ha de adecuar a los criterios establecidos tanto en las disposi-
ciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumen-
tos de ordenación territorial definitivamente aprobados, como a
los promovidos en su desarrollo por la Administración compe-
tente en la materia.

* El tratamiento de los suelos potencialmente contamina-
dos se adecuará a las condiciones establecidas en la legis-
lación vigente en la materia.

* Las intervenciones que, por cualquier circunstancia pre-
viamente justificada o sobrevenida, conlleven la pérdida de ar-
bolado de interés deberán ser complementadas bien con la re-
plantación de las especies que, en su caso y siempre que se es-
time conveniente, resulte preciso reubicar, bien con la plan-
tación de, como mínimo, igual número de ejemplares de la mis-
ma especie u otra similar que las que vayan a ser eliminadas.

El Ayuntamiento adoptará a ese respecto las medidas que,
en cada caso, estime necesarias, incluso en lo referente al
porte de las especies sustitutorias.

124. artikulua. *Ingurumena, paisaia eta natura babesteko udal ordenantzak.*

Dokumentu honetako 5. artikuluan adierazitakoaren arabera sustatu beharreko udal ordenantzek finkatuko dituzte honako arlo hauetan, besteak beste, esku hartzeko irizpideak:

- * Proiektatutako obrek eraginpean hartutako lur eremuen tratamendua, landaredi naturala berrezartzeari dagokiona barne.
- * Zaborrak eta obra hondakinak botatzea.
- * Hondakin urak isurtzea.
- * Lurzoru urbanizaezinean dauden edo aurreikusten 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 minimizatzekeko 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 obrak zehazteko baldintzak, behar bezalako arreta eskainiz lorezaintzako obren tratamenduari, erabili beharreko landarediari eta uraren erabilerrari –ura aurrezteko beharrezkotzat jotzen diren neurriak barne–.

ZORTZIGARREN TITULUA

HIRIGINTZA ONDARE KATALOGATUA
BABESTEKO ARAUAK

125. artikulua. *Elementu katalogatuak babesteko erregimena formulatzea.*

1. Honako hauek zehaztea da Donostiako Hirigintza Ondarearen Katalogoaren helburua:

- * Udalerrian dauden multzo, ondasun eta elementu eraikien zerrenda; interes arkitektonikoa, kulturala, historikoa, arkeologikoa eta abar direla-eta, esku hartze suntsitzaile edo degradatzaileetatik babestu eta zaindu beharrezkoak direnez gero.
- * Udalerriko hiri ingurunean kokatutako intereseko parke, lorategi eta zuhaitzien zerrenda; interes kultural, historiko, natural, ekologiko eta abarregatik zaindu eta, hain zuzen, horregatik katalogoan sartu behar baitira.
- * Udalerriko lurzoru urbanizaezinean dauden espazio eta espezieen zerrenda; interes kulturala, naturala, ekologikoa eta abar kontuan hartuta, horiek zaindu eta, hain zuzen ere, horregatik katalogoan sartu behar direnez gero.
- * Aurreko ondasun guztien tratamendua eta zaintza arautzeko irizpideak.

2. Aurreko aurreikuspenek ukitutako ondasunen zerrenda Plan Orokor honen «3. Katalogoa» dokumentuan dago.

Nolanahi ere, zerrenda hori berregoki daiteke, bai hurrengo artikuluan aipatzen diren plan berezien bidez, bai indarrean dagoen legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera.

Artículo 124. *Ordenanzas municipales de protección ambiental, paisajística y natural.*

Las Ordenanzas municipales a promover de conformidad con lo indicado en el artículo 5 de este mismo documento determinarán los criterios de intervención en, entre otras, las materias 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.

TÍTULO OCTAVO

NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO
CATALOGADO

Artículo 125. *Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.*

1. El Catálogo del Patrimonio Urbanístico de San Sebastián tiene como fin la determinación de:

- * La relación de conjuntos, bienes y elementos construidos existentes en el municipio que, por su interés arquitectónico, cultural, histórico, arqueológico, etc., deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes.
- * La relación de parques, jardines y arbolado de interés ubicados en el medio urbano del municipio que, por su interés cultural, histórico, natural, ecológico, etc., deben ser preservados y, precisamente por eso, incorporados al mismo.
- * La relación de espacios y especies emplazados en suelo no urbanizable del municipio que en atención a su interés cultural, natural, ecológico, etc., deben ser preservados y, precisamente por eso, incorporados al mismo.
- * Los criterios reguladores del tratamiento y la preservación de todos y cada uno de los bienes anteriores.

2. La relación de los bienes afectados por las previsiones anteriores es la incluida en el documento «3. Catálogo» de este Plan General.

En todo caso, dicha relación podrá ser reajustada bien por el o los planes especiales a los que se hace referencia en el siguiente artículo, bien de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente.

3. Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokor honetako «3. Katalogoa» dokumentua garatzeko, eta bertan jasotako zehaztapenen ordezkapena sustatzeko, Donostiako Hirigintzako eta Eraikitako Ondarea Babesteko Plan Bereziaren indarraldia ezartzen da (Udalak 2014ko otsailaren 27an egindako osoko bilkuran onartu zuen behin betiko).

126. artikulua. Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko erregimen orokorra.

Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko plan berezian edo plan berezietan ezarriko da Katalogo horretan sartzen diren ondasunak eta elementuak tratatzeko eta babesteko erregimena. Besteak beste, honako dokumentu hauek landuko dira:

A. Donostiako Hirigintzako eta Eraikitako Ondarea Babesteko Plan Berezia.

B. Dokumentu honen «84.4.C» artikuluan aipatzen den Plan Berezia, interes naturaleko habitat eta elementuei, zein hiriko zuhaitzi, parke eta lorategiei buruzkoa. Ildo horretan, Plan Orokor honetako «3. Katalogoa» dokumentuan adierazitakoaren arabera, alde batetik balio eta interes berezia edukitzeagatik identifikatu eta Katalogoan sartu beharreko espazioak eta elementuak identifikatu eta proposatuko dira eta, bestetik, bakoitzaren babesa ziurtatzeko eta tratamendurako neurri bereziak erabakiko dira.

127. artikulua. Katalogoaren eta bertan sartzen diren ondasunen tratamendu eta zaintzarako xedapenen maila arau-maila.

A. Plan Orokor honetako Katalogoak, zaindu eta babestu beharreko ondasunen zerrenda soiltzat hartuta, indarrean dagoen hirigintzako legerian beretzat ezarritako arau maila du.

B. Katalogoan sartzen diren ondasunak tratatzeko eta zaintzeko erregimena arautzen duten xedapenek, bestalde, aurreko artikuluan aipatzen den plangintza berezien horietarako ezarritako maila arautzailea izango dute.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Lehena. Hiri lurzoruan planteatutako hirigintza garapenak eta/edo eraikuntza garapenak gauzatzegatik gaur egungo kokalekutik lekuz aldatu behar diren ekonomia jarduerak eta ekipamendu jarduerak lekuz aldatzean eta beste kokaleku batean finkatzean, honako irizpide hauek hartuko dira kontuan:

1. Oro har, lekuz aldatzeko eta/edo beste kokaleku batean finkatzeko kasu horietan, aurretik dagoen jarduerari jarraipena emango zaio lekuz aldatuko den beste lokal eta/edo kokaleku horretan.

2. Oro har, ondoren aditzera emango diren salbuespenen kalterik gabe, eta betiere jarduera horiek beste kokaleku batean finkatzeko hurrengo 3. atalean ezarritako irizpideak jarraitzen badira, jarduera horiek lokal eta/edo kokaleku berrian ezartzeko unean indarrean dauden arlo horretako legezko xedapenetan ezarritako irizpideak jarraitu beharko dira leku aldatze horretan -udal ordenantzetan ezarritako xedapenetan ezarritakoak barne-. Bestalde, honako salbuespen hauek daude:

A. Aurreko 1. atalean azaldutakoaren arabera, jarduera beste lokal eta/edo kokaleku batean finkatzea aurreko lokalaren eta/edo kokalekuaren ordezkatzeko hutsa izango da jardueraren beraren garapenaren barruan, baita establezimendu publikoak eta jolas jarduerak kokatzearen alorrean indarrean dauden udal ordenantzetan ezarritako irizpideak aplikatzeko ondorioetarako ere. Ildo horretan, beste kokaleku hori ez da lotuko beste jarduera bat ezartzeko jardun batekin.

3. En desarrollo del «documento «3.Catálogo» de este Plan General De Ordenación Urbana de San Sebastián, y promovido para la sustitución de sus determinaciones se establece la vigencia del Plan Especial de Protección del Patrimonio urbanístico construido de Donostia/San Sebastián. (Aprobación definitiva del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 de febrero de 2014).

Artículo 126. Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.

El régimen de tratamiento y protección de los bienes y elementos integrados en el citado Catálogo será el establecido en el o los planes especiales a promover con ese fin en desarrollo de este Plan General, incluidos, entre otros, los siguientes:

A. El Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido de San Sebastián.

B. El Plan Especial al que se hace referencia en el artículo «84.4.C» de este documento, referido a hábitats y elementos de interés natural, así como a arbolado, parques y jardines urbanos, y que, de conformidad con lo expuesto en el documento «3. Catálogo» de este Plan General, podrá, por un lado, identificar y proponer espacios y elementos que, en atención a su singular valor e interés, deban integrarse en el Catálogo, y, por otro, determinar las singulares medidas de preservación y tratamiento de los mismos.

Artículo 127. Rango normativo del Catálogo y de las previsiones de tratamiento y preservación de los bienes integrados en el mismo.

A. El Catálogo de este Plan General, considerado como una mera relación de bienes a preservar y proteger tiene el rango normativo establecido para el mismo en la legislación urbanística vigente.

B. Las previsiones reguladoras del régimen de tratamiento y preservación de los bienes integrados en el Catálogo tendrán el rango normativo establecido para las mismas en el planeamiento especial mencionado en el artículo anterior.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. La reubicación, mediante su realojo y/o traslado, de actividades económicas y equipamentales preexistentes en ámbitos urbanísticos que, por razones asociadas a la ejecución de desarrollos urbanísticos y/o edificatorios planteados en suelo urbano, deban ser desalojados de su actual emplazamiento, se adecuará a los criterios siguientes:

1. Con carácter general, se considerará que, en los citados supuestos de realojo y/o traslado, existe una continuidad en el desarrollo de la actividad preexistente en el nuevo local y/o emplazamiento en el que se reubique la misma.

2. Con carácter general, sin perjuicio de las salvedades a las que se hace referencia a continuación y siempre que el realojo se adecue a los criterios establecidos en el siguiente apartado 3, la implantación de las citadas actividades en el nuevo local y/o emplazamiento se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia en el momento de procederse a ello, incluidas las Ordenanzas municipales. Por su parte, las indicadas salvedades son, en concreto, las siguientes:

A. De conformidad con lo expuesto en el anterior apartado 1, se considerará que la reubicación de la actividad en el nuevo local y/o emplazamiento supone una mera sustitución del anterior local y/o emplazamiento en el desarrollo de la misma actividad, incluso a los efectos de la aplicación de los criterios establecidos en las Ordenanzas municipales vigentes en materia de ubicación de establecimientos públicos y actividades recreativas; en consonancia con ello, dicha reubicación no será asociada a una actuación de implantación de una nueva actividad.

Gauzak horrela, kasu horietan ez dira aplikatzekoak izango udal ordenantza horietan establezimendu publikoetarako eta jolas jardueretarako lokalen artean egon beharreko distantziak dagokionez ezarritako xedapenak.

B. Udal zerbitzu teknikoek horien egokitasuna eta/edo komenigarritasuna justifikatu ondoren, Udalak jarduera lekuz aldatzeko unean indarrean dauden arlo horretako legezko xedapenetan ezarritako irizpide batzuk ez aplikatzea erabaki ahal izango du salbuespenez, betiere, batetik, jardueraren berezko oinarriko baldintzak eta zerbitzuak antolatzea bermatzen bada, bestetik, irizpide horiek zorroztasunez aplikatzea jarduerari jarraipena ematea saihesten badu, eta, azkenik, jarduera garatzeko baldintzak aurreko lokalekoak eta/edo kokalekuak baino okerragoak ez badira.

3. Aurreko ataletan azaldutako irizpideak aplikatzekoak izango dira hiri lurzoruan planteatutako hirigintza garapenak eta/edo eraikuntza garapenak gauzatzeko kasuetan eta jardun isolatuen, edo zuzkidura jardueren, edo jardun integratuen mende daudentzat, betiere ondoren aditzera ematen diren baldintzetan:

* Oro har, jarduera beste kokaleku batean finkatzen dela ulertuko da, baldin eta hirigintza garapenak eta/edo eraikuntza garapenak gauzatea justifikatzeaz gain, jardun isolatu, zuzkidura jardun edo jardun integratu horien mende dauden esparruaren barruan gauzatzen badira.

* Jardueraren ezarpena eraginpean dagoen esparruan indarrean dagoen hirigintza erregimenaren esparruan baimendu beharko da.

* Jarduera erregulatzen duten lokalek edo establezimenduen horien tamaina erregulatzeko irizpideak bete beharko dituzte beti. Irizpide horiek indarrean dauden legezko xedapenetan ezartzen dira, indarrean dagoen plangintzan barne.

* Arlo horretan indarrean dauden udal ordenantzetan ezarritakoaren arabera, establezimendu publikoen 4. multzoan barnean hartzen diren jarduerak ezin izango dira bizitegi eraikinetan birkokatu.

Bigarren. Oro har, aurretik hiriko bizitegi eraikinetako etxebizitzetarako irisgarritasuna sustatzeko planteatutako jardunen eraginpean dauden lokaletan eta establezimenduetan garatzen diren ekonomia jarduerak eta ekipamendu jarduerak –xede horretarako proiektatutako desjabetze izaerakoak barne– egokitu egingo dira arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako xedapenetara –udal ordenantzetan ezarritakoetara barne–, betiere ahal den eta komeni den neurrian eta irismenarekin. Edonola ere, ondoren aditzera ematen diren bi mota hauetako helburuak zentzuz eta orekaz lortzearen testuinguru globalean egingo da aurrekoa: batetik, pertsona ezinduek haien ohiko bizitokirako irisgarritasuna bermatzea; eta, bestetik, jarduera segurtasun eta osasungarritasun baldintza egokietan garatzen dela bermatzea, arlo horretan indarrean dauden gutxieneko eskakizunak betez.

Aurrekoari jarraituta, eta kasu bakoitzaren baldintzatzaileak kontuan izanik, Udalak kasuak kasu esku hartzeko berariazko irizpide egokiak erabakiko ditu, udal zerbitzu teknikoek horien egokitasuna eta/edo komenigarritasuna justifikatu ostean.

Hirugarren. Plan Orokorraren garapenean sustatu beharreko urbanizazioko eta eraikuntzako udal ordenantzetan garatuko dira aurreko Xedapen Gehigarrietan jasotzen diren xedapenak, dokumentu honen 5. artikuluan ezarritakoaren arabera. Era berean, Ordenantza horien egokitasuna justifikatu ostean, Ordenantza horiek xedapen haiek berregokitu ahal izango dituzte.

En consonancia con ello, no serán de aplicación en esos supuestos las previsiones establecidas en dichas Ordenanzas municipales en materia de distancias entre locales destinados a establecimientos públicos y actividades recreativas.

B. Previa justificación de su idoneidad y/o conveniencia por parte de los servicios técnicos municipales, el Ayuntamiento podrá acordar excepcionalmente la no aplicación de determinados criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia en el momento de procederse a la reubicación de la actividad siempre que, por un lado, se garantice la disposición de las condiciones y de los servicios básicos propios de la actividad, por otro, la aplicación estricta de esos criterios impida la continuidad de la actividad, y, por último, no supongan en modo alguno un empeoramiento de las condiciones de desarrollo de la actividad en el local y/o emplazamiento anterior.

3. Los criterios expuestos en los anteriores apartados serán de aplicación en los supuestos de ejecución de desarrollos urbanísticos y/o edificatorios planteados en suelo urbano y sujetos bien a actuaciones aisladas, bien a actuaciones de dotación, bien a actuaciones integradas, en las condiciones que se exponen a continuación:

* Con carácter general, se considerará que se produce relevo de la actividad siempre que, además de justificarse en la ejecución de los citados desarrollos urbanísticos y/o edificatorios, el mismo se materialice en cada caso dentro del ámbito sujeto a las citadas actuaciones aisladas, de dotación o integradas.

* La implantación de la actividad ha de estar autorizada en el marco del régimen urbanístico vigente en el ámbito afectado.

* Los locales y/o establecimientos reguladores de la actividad han de cumplir en todo caso los criterios reguladores del tamaño mínimo de los mismos, establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluido el planeamiento urbanístico vigente.

* En consonancia con lo establecido en las Ordenanzas municipales vigentes en la materia, las actividades integradas en el grupo 4 de establecimientos públicos no podrán reubicarse en edificaciones residenciales.

Segunda. Con carácter general, las actividades económicas y equipamentales preexistentes y desarrolladas en locales y establecimientos que resulten afectados por actuaciones planteadas con el fin de promover la accesibilidad a las viviendas situadas en las edificaciones residenciales de la ciudad, incluidas las de carácter expropiatorio proyectadas con ese fin, se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas Ordenanzas municipales, en la medida y con el alcance con los que se estime posible al tiempo que conveniente, en el contexto global de la equilibrada y razonada consecución de los dos tipos de objetivos que se mencionan a continuación: por un lado, garantizar la accesibilidad de personas discapacitadas a su domicilio habitual; por otro, garantizar el desarrollo de la actividad en las debidas condiciones de seguridad y salubridad, mediante el cumplimiento de los requisitos mínimos vigentes al respecto.

En consonancia con lo anterior, el Ayuntamiento acordará en cada supuesto los específicos criterios de intervención que, en atención a los condicionantes del mismo, se estimen adecuados, previa justificación de su idoneidad y/o conveniencia por parte de los servicios técnicos municipales.

Tercera. Las previsiones contenidas en las anteriores Disposiciones Adicionales serán objeto del correspondiente desarrollo en el contexto de las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación a promover en desarrollo de este Plan General de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de este documento. Asimismo, previa justificación de su idoneidad, dichas Ordenanzas podrán proceder al reajuste de las referidas previsiones.

XEDAPEN IRAGANKORRAK

Lehen. Plan Orokor hau onartu baino lehen indarrean zeo- goen hiri plangintza indargabetzeko, ordezteko eta/edo indarrean jartzeko baldintzak.

Dokumentu honen 2. artikuluan aipatzen den hirigintza dokumentuak (hala 1995eko Plan Orokorra eta horren aldaketak, nola plan partzialak, plan bereziak eta xehetasun azterlanak) indargabetzea eta/edo ordezte, honako baldintzen arabera, besteak beste, egin dela uler.

1. Hirigintza dokumentu horietan ezarritako xedapenak indargabetzat joko dira, betiere Xedapen Iragankor honen hurrengo idatz zatietan eta hurrengo Xedapen Iragankorrean azalduko salbuespenekin.

2. Planteatutako proposamenak –hala 1995eko Plan Orokorrean, nola horiek aldatzeko zein garatzeko sustatutako hirigintza espedienteetan (plan partzialak, plan bereziak eta xehetasun azterlanetan) planteatutakoak–, Plan Orokor honek baliozkotzen dituenak, kasu bakoitzean dokumentu horietan bertan ezarritako terminoetan eta irispiderekin finkatutako hartuko dira.

3. Era berean, 1995eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean, nola hori 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 izendatuki bere baitan hartu eta bere egiten dituenean, proposamen horiek beste dokumentu horietan ezarritako terminoetan finkatutako hartuko dira.

4. 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 xedapenen eta Plan Orokor honetan jasotakoen artean kontraesanik edo inkoherentziarik hautemanen gero, dokumentu haietan bildutakoak ondorio guztietarako aplikatzekoak direla ulertuko da.

5. Aurreko idatz zatietan aipatzen den finkatzea, bestalde, 1995eko Plan Orokorrean ezarritako eraikuntzaren tipologia, eraikigarritasunaren konputua, eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua, eta abar arautzeko irizpide orokorretara hedatuko da, hurrengo 9. idatz zatian adierazitako salbuespenen kalterik gabe.

6. Honako irizpide hauen arabera gauzatuko da hirigintza antolamendua, eta, horren barruan, banatuko da Plan honetan mugatzen diren Hirigintza Esparruetan –1995eko Plan Orokorrean mugatutako Hirigintza Jarduerarako Eremuekin bat datoz eta bertan mugatutako banaketa eremuetan barne hartzen dira– aurreikusitako hirigintza eraikigarritasuna eraginpean dauden jabeen eta Udalaren artean:

* Banaketa eremu batean barne hartzen diren Hirigintza Esparruen multzoan aurreikusten diren hirigintza garapenak osorik garatzeko daudenean, Plan Orokor honetan horri dago-kionez ezarritako irizpideetara egokituko dira, oro har, gauzatze eta banaketa hori, betiere bertan aurreikusten den hirigintza antolamendua gauzatzeko parametroak zehaztearen esparruan.

Indargabetutako emango dira, kasu horietan, aurreko plangintzaren esparruan ezarritako arlo horretako xedapenak, dago-kion banaketa eremuaren ereduak aprobetxamendua barne.

* Banaketa eremu bat egoera desberdinean (batzuk gauzatuta, beste batzuk gauzatzeko prozesuan eta beste batzuk ez)

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Condiciones de derogación, sustitución y/o vigencia del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan General.

La derogación y/o sustitución de documentos urbanísticos (tanto Plan General de 1995 y modificaciones del mismo, como planes parciales, especiales y estudios de detalle) a la que se hace referencia en el artículo 2 de este documento se entenderá efectuada de conformidad con, entre otras, las condiciones siguientes:

1. Se considerarán derogadas las previsiones establecidas en dichos documentos urbanísticos, con las salvedades expuestas tanto en los siguientes apartados de esta Disposición Transitoria, como en la siguiente Disposición Transitoria.

2. Las propuestas planteadas tanto en el Plan General de Ordenación Urbana de 1995 como en los expedientes urbanísticos promovidos bien para su modificación bien para su desarrollo (planes parciales, planes especiales y estudios de detalle) que este Plan General convalida, se entenderán consolidadas en los términos y con el alcance establecidos en cada caso en esos mismos documentos.

3. De igual manera, en todos aquellos supuestos en los que, sin modificación alguna, este Plan General incorpora expresamente y hace suyas propuestas ya desarrolladas y ejecutadas, establecidas tanto en el Plan General de Ordenación Urbana de 1995 como en los expedientes urbanísticos promovidos bien para su modificación bien para su desarrollo (planes parciales, planes especiales y estudios de detalle), esas propuestas se entenderán consolidadas en los términos establecidos en estos otros documentos.

4. Se entenderá a todos los efectos 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.

5. La consolidación a la que se hace referencia en los apartados anteriores se entenderá extendida a los criterios generales reguladores de la tipología edificatoria, el cómputo de la edificabilidad, de la altura y número de plantas de la edificación, etc. establecidos en el Plan General de 1995, sin perjuicio de las salvedades expuestas en el siguiente apartado 9.

6. La ejecución de la ordenación urbanística y, dentro de ella, la distribución, entre los propietarios afectados y/o el Ayuntamiento, de la edificabilidad urbanística prevista en Ámbitos Urbanísticos delimitados en este Plan, coincidentes con Áreas de Intervención Urbanística delimitadas en el Plan General de 1995 e integradas en áreas de reparto delimitadas en él, se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

* Siempre que los desarrollos urbanísticos previstos en el conjunto de los Ámbitos Urbanísticos integrados en una misma área de reparto estén pendientes de ejecución en su totalidad, dichas ejecución y distribución se adecuarán, con carácter general, a los criterios establecidos a ese respecto tanto en la legislación urbanística vigente como en este Plan General, en el marco de la determinación de los parámetros de ejecución de la ordenación urbanística prevista en el mismo.

Se entenderán derogadas, en esos casos, las previsiones establecidas a ese respecto en el marco del planeamiento urbanístico anteriormente vigente, incluido el aprovechamiento tipo del correspondiente área de reparto.

* En los supuestos en los que una misma área de reparto esté conformada por Ámbitos Urbanísticos que se encuentren

dauden hirigintza esparruek osatzen badute, gauzatzeko daudenak gauzatzeko honako irizpide hauek jarraituko dira:(1)

* Gauzatzeko modalitatea zehazteko garaian (jardun integratuak; zuzkidura publikoak gauzatzeko jardunak; etab.), modalitate horietako bakoitzaren mende dauden esparruak mugaizteko garaian, eta antzeko beste gai batzuetan, Plan Orokor honetan eta horren garapenean sustatutako plangintzan ezarritako xedapenen arabera jardungo da.

* Proiektatutako eraikigarritasuna banatzearen ondorioetarako eta eraginpean dauden lur eremuen jabeen eskubideak zehazteko, 1995eko Plan Orokorren testuinguruan definitutako banaketa eremuari dagokion ereduak aprobetxamendua (gaur egun batez besteko eraikigarritasunarekin pareka daitekeena) izango da erreferentziako eraikigarritasuna.

Testuinguru horretan, esparru defizitario zein soberakindunei helduta, esparruen barruko lur eremuen jabeek dagokien eraikigarritasuna bat etorriko da zentzu horretan aipatutako banaketa eremuen arautzearen testuinguruan ezarritako irizpideekin.

* Plan Orokor honetan antolatutako hirigintza eraikigarritasuna 1995eko Plan Orokorrean aurreikusten dena baino handiago bada, 1978ko ekainaren 23ko Hiri Plangintzako Araudiarren 159. artikuluan, besteak beste, ezarritako jarraibideetara egokituko da haren eta horren arteko aldearen banaketa.

7. Plan Orokor honek hiri lurzoru gisa sailkatzen dituen eta zuzkidura publikoetarako dituen titulartasun pribatuko lur eremuak izanik -1995eko Plan Orokorrek modu berean sailkatu eta kalifikatzen zituenak eta ekarpen gisa jarritako lur eremu gisa edo desjabetze esparru gisa identifikatzen zituenak (bertan mugatutako banaketa eremuen barruan)-, azken Plan horrek banaketa eremurako finkatutako ereduak aprobetxamendua izango da erreferentziako eraikigarritasuna, bai horietako jabeek esleitzearen ondorioetarako, bai horien balorazio ekonomikoaren eta/edo desjabetzearen ondorioetarako, bai Udalak horiek lortzearen ondorioetarako.

8. Plan Orokor honetan ezarritako salbuespenekin, finkatu egiten dira hiriko bizitegi eraikinetan(2) kokatutako etxebizitzetarako irisgarritasuna sustatzeko 1995eko Plan Orokorren aldatetan ezarritako irizpideak, eta, zehazki, honako alderdiak arautzen dituzten irizpideak:

* Irisgarritasun hori espazio batzuetan edo besteetan gauzatu ahal izateko beharrezko instalazioak ezartzea.

* Instalazio horiek eraikigarritasun fisikoa zehaztearen ondorioetarako zenbatu daitezkeen edo zenbatu ezin diren aintzat hartzea.

* Instalazio horiek ezartzearen ondorioz kalifikazio xehatuaren arloan eta eraginpean dauden lur eremuen erregimen juridikoaren arloan sortzen diren eraginak aintzat hartzea.

9. Aurreko idatz zatietan aipatzen diren dokumentuak eta zehaztapenak finkatzeko aukera honako salbuespenen mende egongo da, besteak beste:

* Aipatutako hirigintza dokumentuetan barne hartutako proposamenak ez dira finkatutzat joko, Plan Orokor honetan (berezi dokumentu honetan eta Hirigintza Arau Partikularretan) berariaz ondorioztatzen bada proposamen horiek baliogabetu, aldatu eta/edo osatu behar direla.(3)

Testuinguru horretan, proposamen horiek Plan Orokor honetan zentzu horretan ezartzen direnekin ordezkaturiko dira.

en situaciones diversas (estando algunos de ellos ejecutados o en proceso de ejecución, y otro no), la ejecución de los que estén pendientes se adecuará, entre otros, a los criterios que se exponen a continuación:(1)

* En lo referente a cuestiones como la determinación de la correspondiente modalidad de ejecución (actuaciones integradas; actuaciones de ejecución de dotaciones públicas; etc.), a los efectos de la delimitación de los ámbitos sujetos a cada una de esas modalidades se actuará de conformidad con las previsiones establecidas en la legislación vigente, en este Plan General, y, en el planeamiento que, en su caso, se promueva en su desarrollo.

* El aprovechamiento tipo (hoy día equiparable a edificabilidad media) del correspondiente área de reparto definido en el contexto del Plan General de 1995 constituirá la edificabilidad de referencia a los efectos de la determinación de los derechos de los propietarios de los terrenos afectados y de la distribución de dicha edificabilidad entre los mismos.

En ese contexto, la respuesta a las situaciones de los ámbitos deficitarios o excedentarios en lo referente a la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos integrados en cada uno de ellos se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto en el contexto de la regulación de las citadas áreas de reparto.

* En el supuesto de que la edificabilidad urbanística ordenada en este Plan General sea superior a la prevista en el Plan General de 1995, la distribución de la diferencia entre aquella y ésta se adecuará a las pautas establecidas en, entre otros, el artículo 159 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de 23 de junio de 1978.

7. Tratándose de terrenos de titularidad privada que este Plan General clasifica como suelo urbano y destina a dotaciones públicas, y que, a su vez, el Plan General de 1995, además de clasificarlos y calificarlos de esa misma manera, identificaba como «terrenos aportados» (TA) o ámbitos de expropiación (AE) integrados en áreas de reparto delimitadas en el mismo, se entenderá a todos los efectos que el aprovechamiento tipo fijado para el correspondiente área de reparto por ese último Plan constituye la edificabilidad de referencia bien a los efectos de su adjudicación a los propietarios de los mismos, bien a los de su valoración económica y/o expropiación, así como de la consiguiente obtención de los mismos por el Ayuntamiento.

8. Con las salvedades establecidas en este Plan General, se consolidan los criterios establecidos en la Modificación del Plan General de 1995 para la promoción de la accesibilidad a las viviendas situadas en las edificaciones residenciales de la ciudad(2), y, en concreto, los reguladores de las siguientes cuestiones:

* La implantación de las instalaciones necesarias para posibilitar dicha accesibilidad en unos u otros espacios.

* La consideración o no de las citadas instalaciones como computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad física.

* Las afecciones derivadas de la implantación de las citadas instalaciones en materia de calificación pormenorizada y de régimen jurídico de los terrenos afectados.

9. La consolidación de los documentos y determinaciones urbanísticos mencionados en los anteriores apartados se entenderá sujeta, entre otras, a las salvedades siguientes:

* Las propuestas contenidas en esos documentos urbanísticos no se considerarán consolidadas en todos aquellos supuestos en los que del contenido expreso de este Plan General (en particular de las contenidas tanto en este documento como en las Normas Urbanísticas Particulares) se derive su expresa derogación, modificación y/o complementación.(3)

En ese contexto, aquellas propuestas se entenderán sustituidas por las establecidas a ese respecto en este Plan General.

* Proposamenak finkatu egingo dira, aipatutako hirigintza dokumentuetan Plan Orokor honek jarraian adierazten diren elementuekin proposatutako esku hartzeko irizpide orokorra egokitzeko egiten diren zehaztapenak egokitzeko eta/edo osatzeko beharren kalterik gabe:

– Kalifikazio globala eta kalifikazio xehatua arautzeko xedapenen sistematizazioa, eta antolamendu lerrun batean zein bestean egindako xedapenak barne hartzea.

– Etxebizitza kopuru baimendua.

– Sestranean baimendutako hirigintza eraikigarritasuna eta formaren parametro arauemaileak (solairu kopurua, eta abar).

– Hirigintza gauzatzearen xedapen arauemaileak.

– Plan Orokor honen arabera bertan ezarritako esku hartzeko irizpide orokorrekin lotutako edozein xedapen.

Aipatutako kasu eta alor guztietan Plan Orokor honetan ezarritako xedapenak aplikatuko dira, bertan adierazitako terminoetan eta irismenarekin.

Bigarrena. Plan Orokor hau onartu baino lehen indarrean zegoen hiri plangintzaren testuinguruan ezarritako xedapen jakin batzuk aldi baterako finkatzea.

1. Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko hirigintza ondare katalogatua antolatzeko eta babesteko plan berezia lantzen eta onartzen den bitartean, eta Plan honetan arautzen ez diren alderdien kasuan, 1995eko Plan Orokorrean «a.210 Antzinako zabalguneko bizitegi lursailetarako» ezarritako hirigintza erregimena arautzeko irizpideak izango dira aplikatze-koak (1995eko Plan Orokorreko Hirigintza Arau Orokorraren 3.2.1.3. artikulua, etab.).

Plan berezi hori onartzean, baliogabetu egingo dira aurreko plangintzan biltzen diren xedapenak, betiere plan berezian ezarritako moduan.

2. Dokumentu honen «84.4.C.» artikuluan aipatzen den Plan Berezia lantzen eta onartzen den bitartean, indarrean egongo dira 1995eko Plan Orokorrean Katalogoa arautzeko xedapenak –hiri lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko zuhaitzei, zuhaiztiei, parkeei eta lorategiei buruzkoak zehazki–, betiere artikulua honetako «4.B» idatz zatian planteatutako birdoikuntzekin.

3. Hirigintza Arau hauetako 5. artikuluan aipatutako urbanizazio eta eraikuntzako udal ordenantzetan behin betiko formulatu eta onartu bitartean, horietan arautu beharreko alderdi eta alorrei dagokien zuzenbide eta hirigintza erregimena Plan Orokor hau indarrean sartu aurreko aldiran indarrean zeuden xedapenak ezarritakoa izango da, dagokien lerruna eta izaera arauemaile edozein delarik.

Zehazki, indarrean egongo dira, aurrerago adierazten diren baldintzen menpe, baita Plan hau onartu eta ondoren, jarraian aipatzen diren xedapenak:

* Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean Aldaketa eta Araudi Osagarria, 1991ko apirilaren 30ean behin betiko onartutakoa(1), lizentzien eskaera, izapidetzea eta gauzatzearen kontrolari dagokienez eta hirigintza aprobetxamenduen neurketari dagokienez.

* Eraikuntzako Ordenantza Osagarriak, 1998ko azaroaren 23ko udal ebazpen bidez onartu zirenak eta, beranduago, 1999ko urriaren 19an eta 2001eko irailaren 25ean, onartu zirenak.

* Establezimendu publikoen eta jolas jardueren kokapena arautzeko udal ordenantza, 1994ko apirilaren 12an behin beti-

* Dicha consolidación se entenderá efectuada sin perjuicio del reajuste y/o complementación de las determinaciones contenidas en esos otros documentos urbanísticos a los efectos de su adaptación a los criterios generales de intervención planteados en este Plan General en cuestiones como las que se exponen a continuación:

– Sistematización de las previsiones reguladoras de la calificación global y la calificación pormenorizada, e inclusión de las correspondientes previsiones en uno y otro rango de ordenación.

– El número de viviendas autorizado.

– La edificabilidad urbanística y los parámetros reguladores de la forma (número de plantas...) autorizados bajo rasante.

– Previsiones reguladoras de la ejecución urbanística.

– Cualesquiera otras previsiones que este Plan General sujeta a criterios generales de intervención establecidos en él.

En todas esos supuestos y materias serán de aplicación las previsiones establecidas en este Plan General, en los términos y con el alcance fijados en él.

Segunda. Consolidación transitoria de determinadas previsiones establecidas en el contexto del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

1. En tanto en cuanto se elabore y apruebe el Plan Especial de ordenación y protección del patrimonio urbanístico catalogado a promover en desarrollo de este Plan General, serán de aplicación los criterios reguladores del régimen urbanístico establecido para las parcelas «a.210 Residenciales de Ensanches Antiguos» en el Plan General de 1995 (artículos «3.2.1.3», etc. de las Normas Urbanísticas Generales del mismo), en todos aquellos extremos no regulados en este Plan.

La aprobación de dicho plan especial conllevará la derogación de las citadas previsiones contenidas en el mencionado planeamiento anterior, en los términos establecidos en el mismo.

2. En tanto en cuanto se elabore y apruebe el Plan Especial al que se hace referencia en el artículo «84.4.C» de este documento se entenderán vigentes las previsiones reguladoras del Catálogo del Plan General de 1995, referidas, concretamente, a los árboles, grupos arbóreos, parques, jardines y bosquetes incluidos en él, con los reajustes planteados en el apartado «4.B» de ese mismo artículo.

3. En tanto sean formuladas y aprobadas definitivamente las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación mencionadas en el artículo 5 de estas mismas Normas Urbanísticas, el régimen jurídico-urbanístico de todas aquellas cuestiones y materias que han de ser reguladas en las mismas será el establecido en las disposiciones vigentes en el período anterior a la entrada en vigor de este Plan General, cualquiera que sea su rango y carácter normativo.

En concreto, se entenderán vigentes, en las condiciones que se indican más adelante, incluso con posterioridad a la aprobación definitiva de este Plan, las disposiciones que se citan a continuación:

* Modificación y Normativa Complementaria del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián referidas a la solicitud, tramitación y control de la ejecución de Licencias y a la medición de aprovechamientos urbanísticos, aprobada definitivamente el 30 de abril de 1991(1).

* Ordenanzas Complementarias de Edificación, aprobadas mediante resolución municipal de 23 de noviembre de 1998, y modificadas con posterioridad mediante resoluciones municipales de 19 de octubre de 1999 y 25 de septiembre de 2001.

* Ordenanza municipal reguladora de la ubicación de los establecimientos públicos y actividades recreativas, aprobada

ko onartu zena eta beranduago hainbat alditan aldatu dena (2000ko apirilaren 3an; 2003ko uztailaren 28an; 2004ko otsailaren 24an, eta abar).

* Aurrekoez bestelako alorrei dagokien zuzenbide eta hirigintza erregimena definitzen duen beste edozein, betiere horien arautzea ez bada Plan Orokor honetan ezartzen eta aipatutako udal ordenantzekin lotzen bada.

Aipatutako xedapenen indarraldia baldintzatuta egongo da, modu honetara:

* Oro har, indarrean egongo dira aipatutako xedapenetan barne hartutako zehaztapenak, baita Plan Orokor honetan berariaz ezarritako xedapenak osatzen dituztenak ere.

Dena den, aipatutako zehaztapenek Plan Orokor honetan berariaz arautzen diren alor eta alderdiak eragiten badituzte, baita horien ezarpena aipatutako Plan Orokorrean egindako xedapenekin bat ez badatoz ere, Plan Orokorreko zehaztapenak nagusituko dira.

* Oro har, xedapen horien izaera eta zuzenbide lerruna hirigintzako udal ordenantzaaren berdina izango da.

* Aipatutako eraikuntzako eta hirigintzako udal ordenantzen behin betiko onarpenarekin batera, aipatutako xedapen guztiak, baita Xedapen Iragankor hau ere, baliogabetuko dira, aipatutako udal ordenantzetan ezarritako baldintzetan.

Hirugarrena. Plan Orokorrean aldaketa puntual hau onartu aurretik sustatutako hirigintza plangintza indarreko baldintzak.

1. 2010eko Plan Orokorra (plan partzialak, plan bereziak eta azterketa xeheak) garatzeko sustatutako hirigintza espedienteetan planteatutako proposamenak finkatuztat hartuko dira, dokumentu horietan kasu bakoitzerako ezarritako baldintzen eta irismenaren arabera.

2. Ondorio guztietarako zera ulertuko da, baldin eta kasu horietan dokumentu horien jasotako xedapenen eta Plan Orokor honen xedapenen artean kontraesanak edo inkohereziaz haurtematen badira, dokumentuetan jasotakoak aplikatu behar direla ulertuko da.

3. Aurreko ataletan aipatutako finkatzea zabaldu egingo da 2010eko Plan Orokorrean ezarritako eraikin tipologia arautzeko irizpide orokorretara, eraikigarritasunaren zenbaketara, eraikuntza altuera eta solairu kopurura, etab.

ERANSKINAK (GRAFIKOAK)

1. «a.20. Zabalgunerako bizitegi lursailetan» baimendutako eraikuntzen solairu kopurua eta altuera arautzeko oinarriko baldintzak.

2. «a.21. Antzinako zabalguneko bizitegi lursailetan» baimendutako eraikuntzen solairu kopurua eta altuera arautzeko oinarriko baldintzak.

definitivamente el 12 de abril de 1994, modificada con posterioridad en diversas ocasiones (3 de abril de 2000; 28 de julio de 2003; 24 de febrero de 2004; etc.).

* Cualesquiera otras que definan el régimen jurídico-urbanístico de materias diversas a las anteriores, siempre que su regulación no se establezca en este Plan General y se remita a las citadas Ordenanzas Municipales.

La vigencia de las disposiciones anteriores se entenderá condicionada en el siguiente sentido:

* Con carácter general, se entenderán vigentes las determinaciones contenidas en las citadas disposiciones, incluidas aquéllas que complementen previsiones establecidas expresamente en este Plan General.

Ahora bien, siempre esas determinaciones afecten a materias y cuestiones reguladas expresamente en el presente Plan General, así como en el supuesto de que su aplicación resulte contradictoria con las previsiones establecidas en el mismo, prevalecerán las determinaciones contenidas en éste Plan.

* Con carácter general, la naturaleza y el rango jurídico de esas disposiciones será el propio de unas Ordenanzas Urbanísticas Municipales.

* La aprobación definitiva de las citadas Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación conllevará la derogación, en las condiciones que se establezcan en las mismas, de todas esas disposiciones, así como de la presente Disposición Transitoria.

Tercera. Condiciones de vigencia del planeamiento urbanístico promovido con anterioridad a la aprobación de esta modificación puntual del Plan General.

1. Las propuestas planteadas en los expedientes urbanísticos promovidos para el desarrollo del Plan General de 2010 (planes parciales, planes especiales y estudios de detalle) se entenderán consolidadas en los términos y con el alcance establecidos en cada caso en esos mismos documentos.

2. Se entenderá a todos los efectos que, 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.

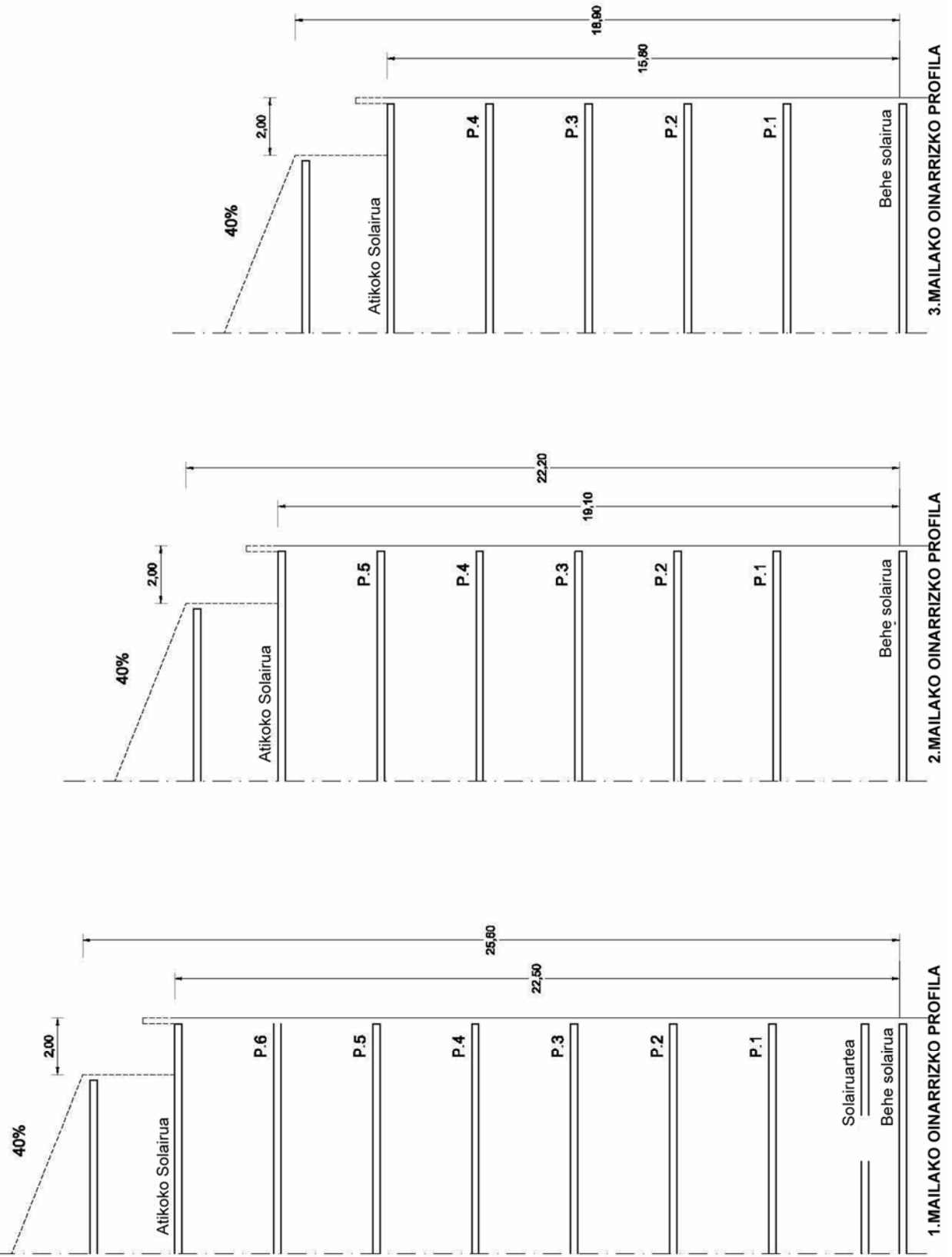
3. La consolidación a la que se hace referencia en los apartados anteriores se entenderá extendida a los criterios generales reguladores de la tipología edificatoria, el cómputo de la edificabilidad, de la altura y número de plantas de la edificación, etc. establecidos en el Plan General de 2010.

ANEXOS (GRÁFICOS)

1. Condiciones básicas reguladoras del número de plantas y altura de las edificaciones autorizadas en las parcelas «a.20 Residencial de Ensanche (Comunes)».

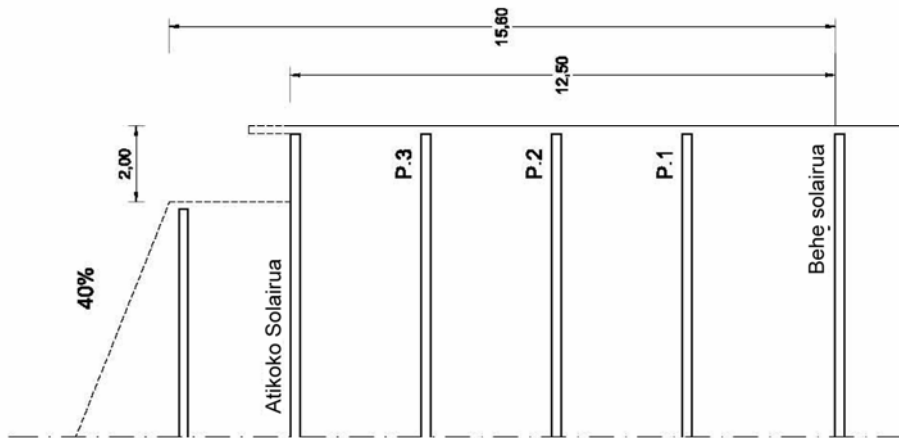
2. Condiciones básicas reguladoras del número de plantas y altura de las edificaciones autorizadas en las parcelas «a.21 Residencial de Ensanches Antiguos».

Zabalguneko a.20 bizitegi lursailei (komunak) aplikatzeakoak zaizkien eraikuntzaren forma erregulatzeako baldintza orokorrak
Eraikuntzaren profila eta garaiera
1., 2. eta 3. MAILAKO OINARRIZKO PROFILA

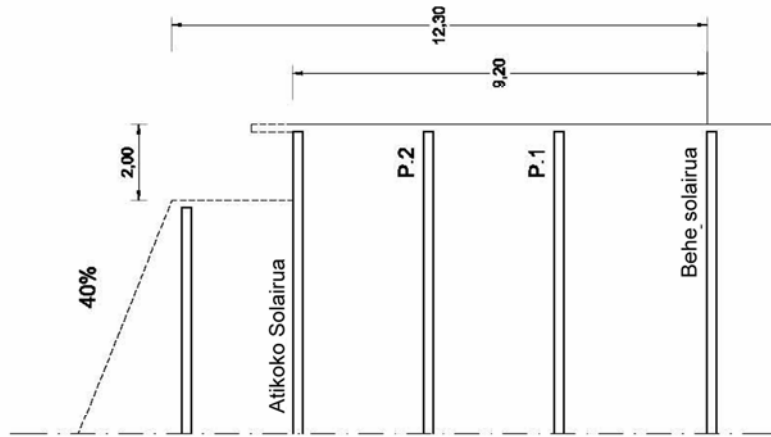


Zabalguneko a.20 bizitegi lursailei (komunak) aplikatzekoak zaizkien eraikuntzaren forma erregulatzeako baldintza orokorrak
Eraikuntzaren profila eta garaiera

4. eta 5. MAILAKO OINARRIZKO PROFILA



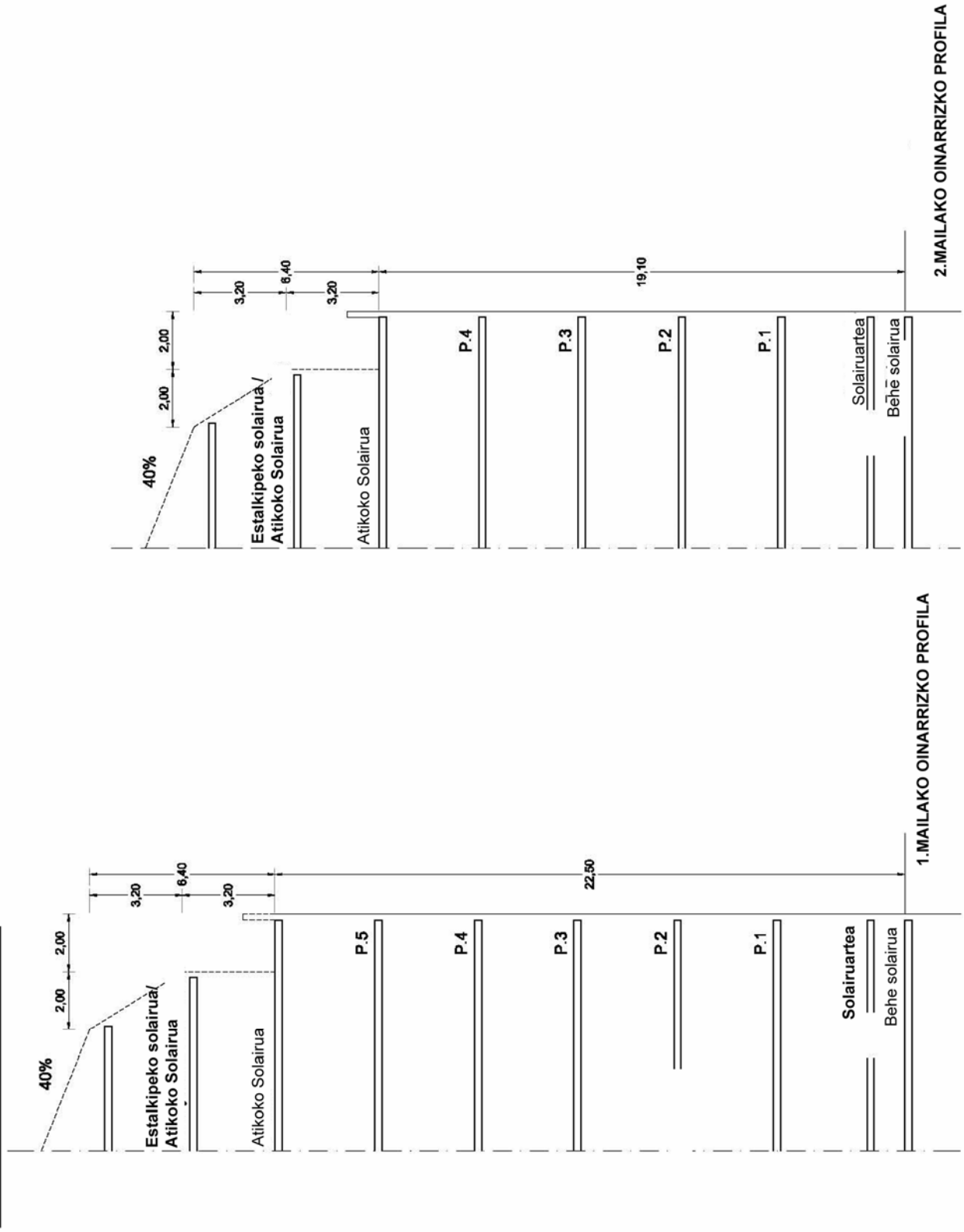
4.MAILAKO OINARRIZKO PROFILA



5.MAILAKO OINARRIZKO PROFILA

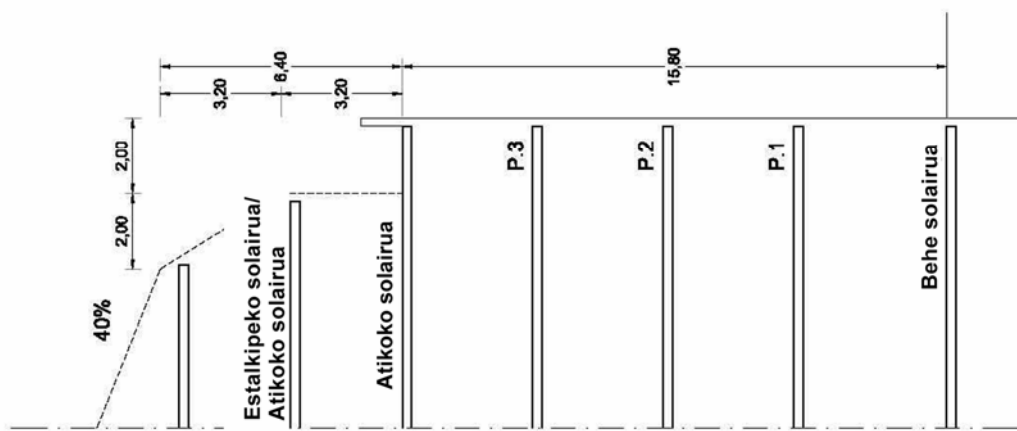
Zabalguneko a.20 bizitegi lursailei (komunak) aplikatzeak zaizkien eraikuntzaren forma erregulatzeako baldintza orokorrak
Eraikuntzaren profila eta garaiera

1. eta 2. MAILAKO OINARRIZKO PROFILA

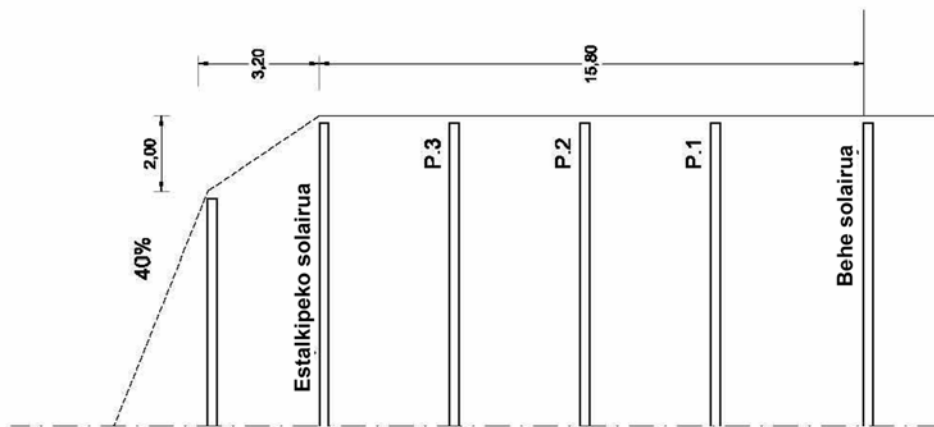


Zabalguneko a.20 bizitegi lursailei (komunak) aplikatzekoak zaizkien eraikuntzaren forma erregulatzeko baldintza orokorrak
3., 4 eta 5. MAILAKO OINARRIZKOA PROFILA

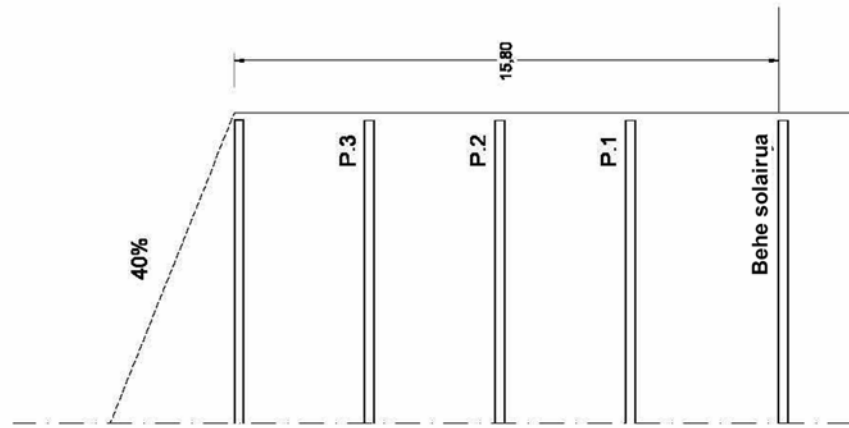
Eraikuntzaren profila eta garaiera



3. MAILAKO OINARRIZKOA PROFILA



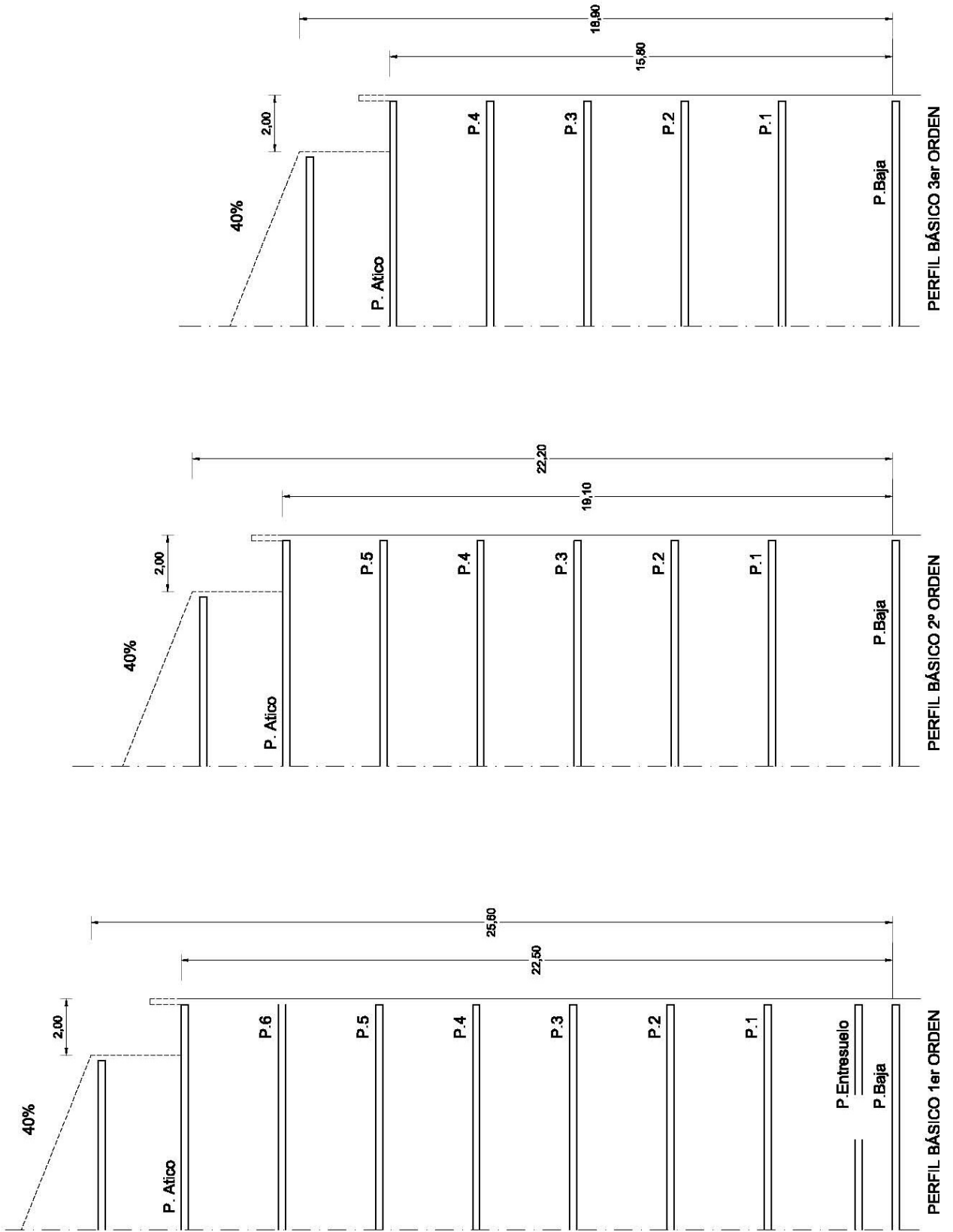
4. MAILAKO OINARRIZKOA PROFILA



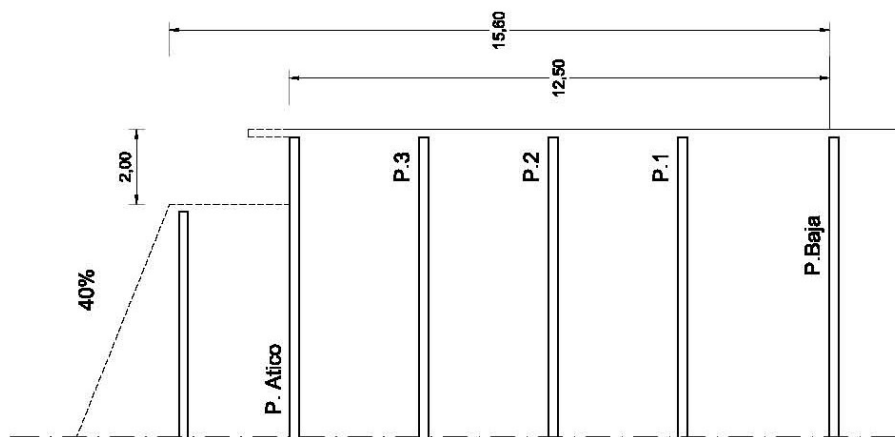
5. MAILAKO OINARRIZKOA PROFILA

Condiciones generales de regulación de la edificación aplicables en las "Parcelas a.20 Residenciales de Ensanche (Comunes)"
Perfil y altura de edificación

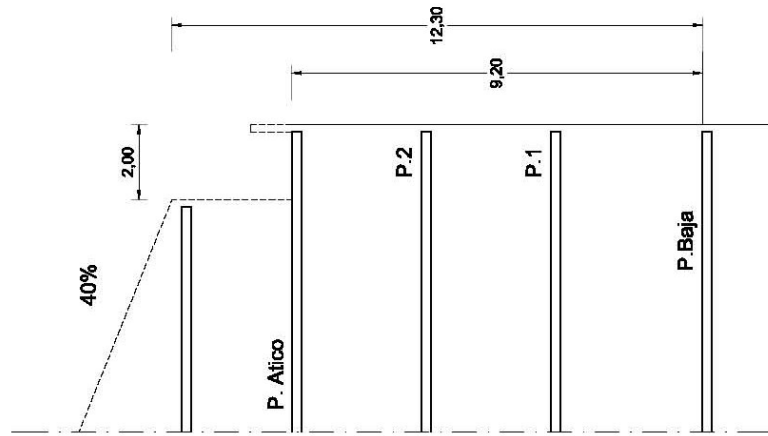
PERFIL BÁSICO 1er, 2º Y 3er ORDEN



Condiciones generales de regulación de la edificación aplicables en las "Parcelas a.20 Residenciales de Ensanche (Comunes")
BÁSICO 4º y 5º ORDEN
Perfil y altura de edificación



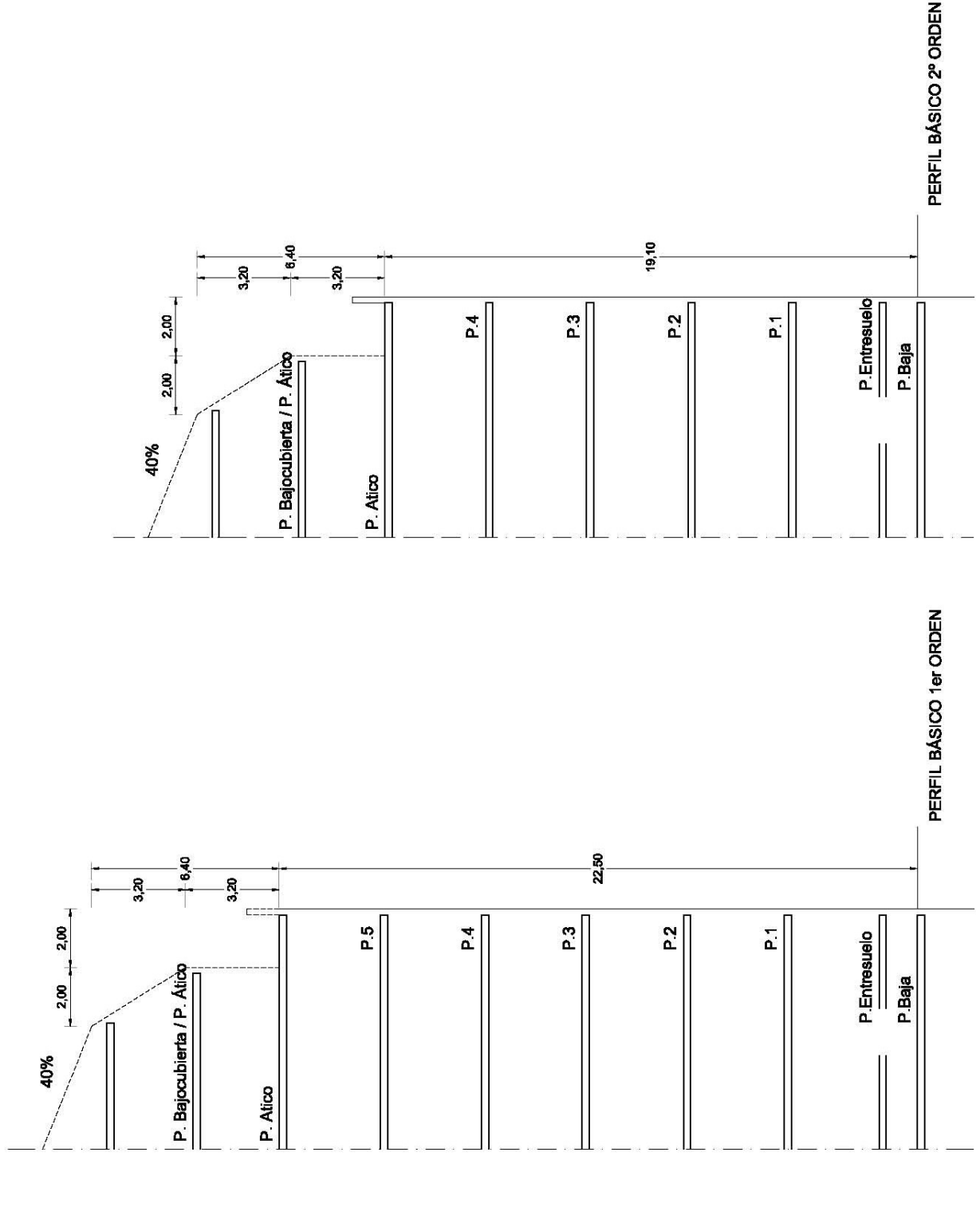
PERFIL BÁSICO 4º ORDEN



PERFIL BÁSICO 5º ORDEN

Condiciones generales de regulación de la edificación aplicables en las "Parcelas a.21 Residenciales de Ensanches Antiguos"
Perfil y altura de edificación

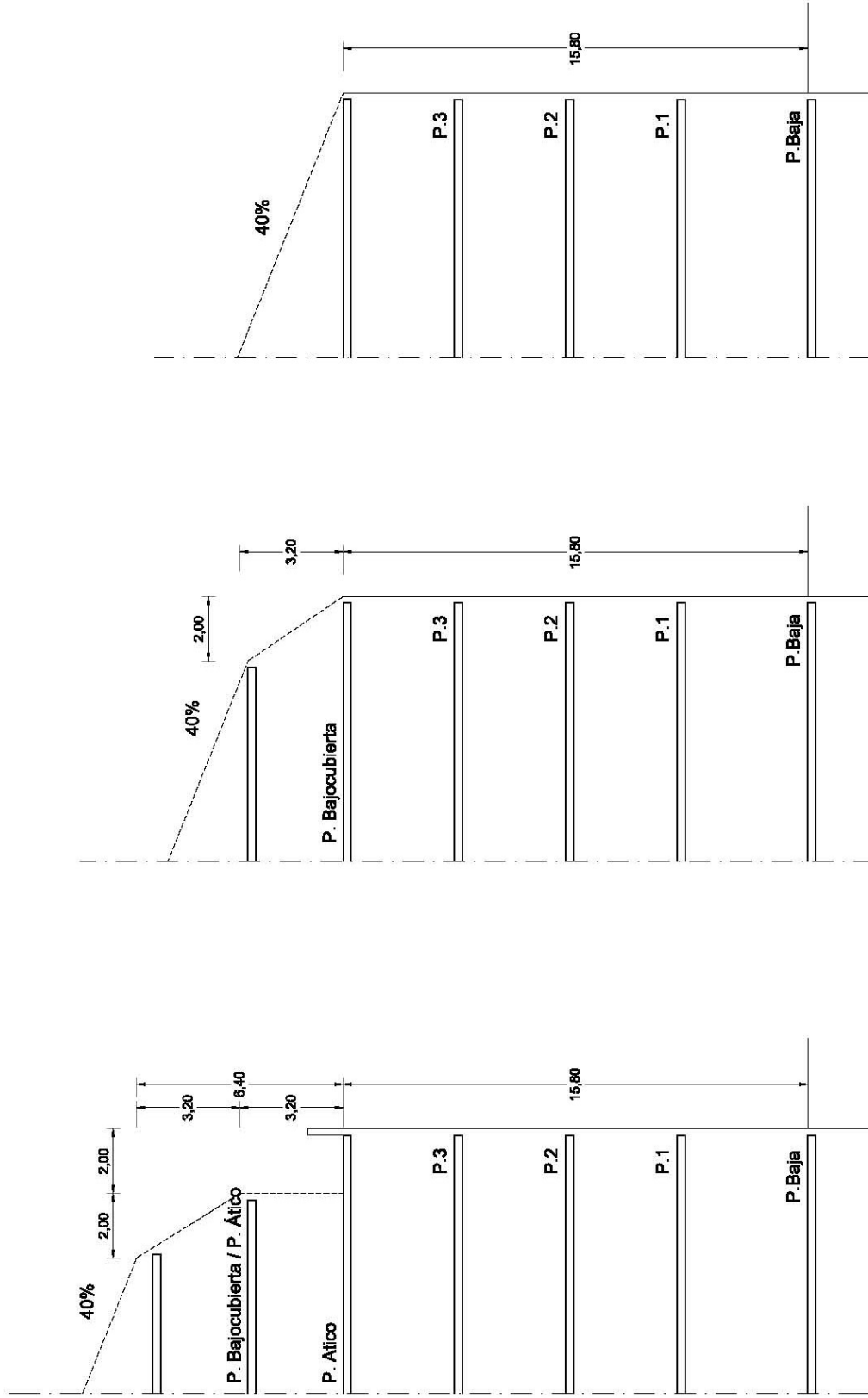
PERFIL BÁSICO 1er y 2º ORDEN



Condiciones generales de regulación de la edificación aplicables en las "Parcelas a.21 Residenciales de Ensanches Antiguos"

Perfil y altura de edificación

PERFIL BÁSICO 3er, 4º y 5º ORDEN



Donostia, 2021eko ekainaren 10a.—Jon Mikel Garagarza Roteta, Hirigintzako Antolamendu eta Exekuzioko Zerbitzu burua. (4107)

Hirigintzako arau orokorren artikuluetako erreferentziak.

3. artikulua.

(1) Katalogoaren eta haren xedapenen arau-maila, «5.V. Katalogoa» planoko xedapenena barne, «Donostiako hirigintza-ondare eraikia babesteko Plan Bereziaren» zehaztapenekin osatzen da (2014/02/27ko behin betiko onespena).

(2) Horri dagokionez, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 7. artikuluan eta, hala badagokio, lege hori garatzeko sustatzen diren xedapenetan ezarritako irizpideak kontuan hartu behar dira, besteak beste.

6. artikulua.

(1) Horri dagokionez, kontuan hartu behar dira, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 103. eta 105. artikuluetan ezarritako irizpideak.

(2) Horri dagokionez, kontuan hartu behar da 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 107. artikuluan, besteak beste, xedatutakoa.

7. artikulua.

(1) Horri dagokionez, kontuan hartu behar da 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 102. artikuluko 2. atalean, besteak beste, xedatutakoa.

(2) Horri dagokionez, kontuan hartu behar da aipatutako 105. artikuluan, besteak beste, xedatutakoa.

8. artikulua.

(1) Erreferentziazko beste batekin/batzuekin parekatutako erabileren adibideak: etxebizitza baten titularraren bulego profesionala etxebizitza-erabilerarekiko, etab.

(2) Une honetan, besteak beste, Euskal Herriko Ingurugiroa Babesteko 1998ko otsailaren 27ko Lege Orokorrak eta hura garatzeko emandako xedapenek osatzen dute legeria hori.

9. artikulua.

(1) Euskal Herriko Ingurugiroa Babesteko Lege Orokorra, 1998ko otsailaren 27koa.

(2) Zehatz esan, beren ezarpenari dagokionez, beheko xedapen hauetan araututako jolas-erabilerak honako hirigintza-arau hauetan merkataritza-erabilerak baimentzeko ezarritako irizpide-etara egokituko dira, baita lau merkataritza-kategorietako batean integratzeari dagokionez ere. Xedapenak hauek dira: Plan Orokor hau argitara eman zenean establezimendu publikoen eta jolas-jardueren kokapenari zegoak indarrean zeuden udal ordenantzak (1994ko apirilaren 12ko ebazpenaren bidez onartu ziren, eta geroago aldatu ziren, hainbat aldiz), eta deserosotasunak sortzen dituzten, osasun eta higiegi baldintza normalak aldatzen dituzten edo pertsonentzat zein gauzetarako arriskuak diren jardueretatik auzotarrak babesteko ordenantzak (1986ko urtarrilaren 24ko ebazpenaren bidez onartu ziren). Bai eta gai horietan nahiz haiekin parekatzeko modukoak diren etorkizunean sustatzen diren bestelako xedapenak ere.

(3) Zuzkidura-bizitokiaren estandarra indarrean dagoen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legeko 81. artikuluan eta abarretan eta Hirigintzako Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuko 18. artikuluan araututakoa da.

10. artikulua.

(1) «C» letrarekin identifikatzen dira hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak, hirigintza-arau hauetako 82. artikuluan eta hurrengoetan araututakoak. Horregatik ez da erabiltzen eremu globalen sistematizazioaren testuinguruan.

San Sebastián, a 10 de junio de 2021.—El jefe del Servicio Jurídico Administrativo de Ordenación y Ejecución, Jon Mikel Garagarza Roteta. (4107)

Relación de referencias contenidas en el articulado de las normas urbanísticas generales.

Artículo 3.

(1) El rango normativo del Catálogo y de sus determinaciones, incluidas las del plano «5.V Catálogo», se complementa con las determinaciones del «Plan Especial de protección del patrimonio urbanístico construido de Donostia/San Sebastián» (Aprobación Definitiva de 27/02/2014).

(2) 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.

Artículo 6.

(1) 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.

(2) 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.

(1) 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.

(2) Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el citado artículo 105.

Artículo 8.

(1) Ejemplos de usos asimilados a otro (s) de referencia: el despacho profesional del titular de una vivienda respecto del uso de vivienda, etc.

(2) En este momento, dicha legislación está conformada por, entre otras, la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y las disposiciones promulgadas en su desarrollo.

Artículo 9

(1) Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998.

(2) En concreto, a los efectos de su implantación, se adecuarán a los criterios establecidos en estas Normas Urbanísticas para la autorización de usos comerciales, incluso en lo referente a su integración en alguna de las cuatro categorías comerciales, los usos recreativos regulados en: Las Ordenanzas municipales vigentes en el momento de la promulgación de este Plan General en materia de ubicación de establecimientos públicos y actividades recreativas (aprobadas mediante resolución de 12 de abril de 1994, y modificadas con posterioridad en distintas ocasiones), y de protección del vecindario frente a las actividades que produzcan incomodidades, alteren las normales condiciones de salubridad e higiene o impliquen riesgos para las personas o cosas (aprobadas mediante resolución de 24 de enero de 1986). Las disposiciones que en las citadas materias y/o otras asimilables a las mismas se promuevan en el futuro.

(3) El estándar de alojamiento dotacional es el regulado en el artículo, 81, etc. de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, y el 18 del D 123/2012 de estándares urbanísticos.

Artículo 10

1) Con la letra «C» se identifican los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística, regulados en los artículos 82 y siguientes de estas Normas Urbanísticas. De ahí que no se haga uso de la misma en el contexto de la sistematización de las zonas globales.

11. artikulua.

(1) Oro har, zehaztopen baten definizioa dagokion Hirigintza Esparruko Arau Partikularrekin lotuta badago, zehaztopen hori berariaz ezarri behar da arau horretako III. Epigrafeko («Hirigintza Araubide Egiturazkoa») 1. atalean («Kalifikazio Globala»).

12. artikulua.

(1) Oro har, zehaztopen baten definizioa dagokion Hirigintza Esparruko Arau Partikularrekin lotuta badago, zehaztopen hori berariaz ezarri behar da arau horretako III. Epigrafean («Hirigintza Araubide Egiturazkoa»).

13. artikulua.

(1) Oro har, zehaztopen baten definizioa dagokion Hirigintza Esparruko Arau Partikularrekin lotuta badago, zehaztopen hori berariaz ezarri behar da arau horretako III. Epigrafean («Hirigintza Araubide Egiturazkoa»).

17. artikulua.

(1) Orain aztertzen ari garen kasuan, halakotzat joko dira Aiako Harria Parke Naturalaren barruko lurren multzoa eta Plan Orokor honek parkean sartzea proposatzen dituen lurak. Lur horiek, zehazki, Urdaburu eta Landarbasoko kokalekuetan daudenak dira.

(2) 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 54. eta 57. artikuluetan, besteak beste, aipatzen diren ekipamendu-erabilera batzuk hirugarren sektoreko erabilerak dira edo izan daitezke Plan Orokor honen testuinguruan. Horregatik parekatu daitezke batzuk eta besteak.

18. artikulua.

(1) 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 54. eta 57. artikuluetan, besteak beste, aipatzen diren ekipamendu-erabilera batzuk hirugarren sektoreko erabilerak dira edo izan daitezke Plan Orokor honen testuinguruan. Horregatik parekatu daitezke batzuk eta besteak.

19. artikulua.

(1) 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 54. eta 57. artikuluetan, besteak beste, aipatzen diren ekipamendu-erabilera batzuk hirugarren sektoreko erabilerak dira edo izan daitezke Plan Orokor honen testuinguruan. Horregatik parekatu daitezke batzuk eta besteak.

21. artikulua.

(1) Horri dagokionez, kontuan hartu behar dira 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bategineko 17. artikuluan eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 18. artikuluan, besteak beste, ezarritako irizpideak.

22. artikulua.

(1) Horri dagokionez, kontuan hartu behar dira, besteak beste, 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bategineko 17.4. artikuluan eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 18. artikuluan, besteak beste, ezarritako irizpideak.

25. artikulua.

(1) Eraikuntza, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko «28.5.a» artikuluan ezarritako irizpideetara egokitu behar da.

(2) Eraikuntza, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko «28.5.a» artikuluan ezarritako irizpideetara egokitu behar da.

29. artikulua.

(1) Artikulu honetan ezarritako kalifikazio globaleko araubideak birplanteatzeko irizpideak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legeko 53. artikuluko «1.h» atalean adierazitako aurreikuspenean oinarritzen dira.

Artículo 11.

(1) 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.

Artículo 12.

(1) Ha de entenderse con carácter general 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 epígrafe «III. Régimen Urbanístico Estructural» de la misma.

Artículo 13.

(1) 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 epígrafe «III. Régimen Urbanístico Estructural» de la misma.

Artículo 17.

(1) En el caso que ahora nos ocupa, se han de considerar como tales el conjunto de los terrenos integrados en el Parque Natural Aiako Harria, así como los que este Plan General propone incluir en él. Dichos terrenos son, en concreto, los incluidos en los enclaves de Urdaburu y Landarbaso.

(2) 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 aquéllos.

Artículo 18.

(1) 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 aquéllos.

Artículo 19.

(1) 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 aquéllos.

Artículo 21.

(1) Se han de tener en cuenta a ese respecto los criterios establecidos, entre otros, en los artículos 17 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008, y 18 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Artículo 22.

(1) Se han de tener en cuenta a ese respecto, entre otros, los criterios establecidos en, entre otros, los artículos 17.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008, y 18 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Artículo 25.

(1) Su construcción se ha de adecuar a, entre otros, los criterios establecidos en el artículo «28.5.a» de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

(2) Su construcción se ha de adecuar a, entre otros, los criterios establecidos en el artículo «28.5.a» de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

Artículo 29.

(1) Los criterios de reconsideración del régimen de calificación global establecidos en este artículo se fundamentan en la previsión expuesta en el apartado «1.h» del artículo 53 de la Ley del Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

30. artikulua.

(1) Kasu honen adibide bat da, esate baterako, sestra azpiko eraikigarritasuna arautzeko orduan, sestra gainean baimendutako eraikigarritasunari erreferentzia egiten dioten parameetroak erabiltzea.

(2) Bolumenaren $-m^3-$ araberako eraikigarritasuna zehaztea bide egokia izan daiteke, adibidez, aparkaleku robotizatutarako diren eta ibilgailuak «apalategietan» biltegitratzeko sistema osatzen duten sestra gaineko edo sestra azpiko eraikuntzak sustatu eta eraikitzeko. Horien ezaugarriak direla-eta, ez da beharrezkoa forjatua eta/edo ohiko eraikuntza-elementuak erabiltzea. Kasu horietan, erabilera horretarako diren solairu eta/edo eraikuntza-esparruen konfigurazio fisikoa bera aparkaleku-modalitate horren ezaugarrietara egokituko da, baita altuerari dagokionez ere.

32. artikulua.

(1) Zonakatze orokorraren sistematizazioaren testuinguruan «C» letra larria erabiltzen ez denez, zonakatze xehatuaren testuinguruan ez da «c» letra xehea erabiltzen. «d» letra xehea ere ez da erabiltzen, letra hori, larriz idatzita, nekazaritzako inguru globalekin lotzen baita.

33. artikulua.

(1) Horri dagokionez, kontuan hartu behar da, besteak beste, dokumentu honetako 30. eta 31. artikuluetan ezarritakoa.

37. artikulua.

(1) Testuinguru horretan, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 12. artikuluan, besteak beste, ezarritako xedapenak aplikatu beharko dira.

48. artikulua.

(1) Uztailaren 3ko 123/2012 Dekretua, hirigintza estandarrei buruzkoa.

(2) 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 57 eta 79 artikuluetan, besteak beste, xedatutakoa kontuan hartu beharko da.

54. artikulua.

(1) Horri dagokionez, kontuan hartu behar da 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen Bigarren Xedapen Gehigarrian, besteak beste, xedatutakoa.

69. artikulua.

(1) Horri dagokionez, arreta berezia merezi dute indarrean dauden Lurralde Antolamenduaren Gidaleroetan eta 449/2013 Dekretuak behin betiko onartutako EAEko Ibaiak eta Errekak antolatzeke Lurraldearen Arloko Planean (Kantauriko eta Mediterraneo isurialdea) ezarritako aurreikuspenek.

71. artikulua.

(1) Honi dagokionez, kontuan hartu beharko da 49/2009 Dekretuan, besteak beste, xedatutakoa.

74. artikulua.

(1) 1997ko uztailaren 8ko 168/1997 Dekretuak, Euskal Autonomia Erkidegoko lehentasunezko nekazaritza-ustiapenak eta EAEko eskualdeetako eta lurralde historikoetako laborantzarako gutxieneko unitateak zehazten dituenak, xedatzen duenarekin bat, Gipuzkoako laborantzarako gutxieneko unitatearen azalera 1 hektarea da.

(2) Plan Orokor hau egiten ari den garaian, Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Garapenerako Departamentua da nekazaritzako gaitan eskumena duen erakundea.

Artículo 30.

(1) 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.

(2) La determinación de la edificabilidad en volumen $-m^3-$ puede ser la vía adecuada en el supuesto de, por ejemplo, la promoción y construcción de edificaciones sobre o bajo rasante destinadas a aparcamientos robotizados, que conforman un sistema de almacenamiento de vehículos en «estanterías». Las propias características de éstos hacen o pueden hacer innecesaria la construcción de forjados y/u otros elementos de construcción convencionales. En esos casos, la propia configuración física de las plantas y/o espacios de edificación destinados a dicho uso se adecuará a las características propias de dicha modalidad de aparcamiento, incluso en lo referente a su altura.

Artículo 32.

(1) En consonancia con la no utilización de la letra «C» mayúscula en el contexto de la sistematización de la zonificación 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.

Artículo 33.

(1) A ese respecto, se ha de tener en cuenta lo establecido en, entre otros, los artículos 30 y 31 de este mismo documento.

Artículo 37.

(1) Serán de aplicación, en ese contexto, las previsiones establecidas en, entre otros, el artículo 12 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

Artículo 48.

(1) Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

(2) 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.

Artículo 54.

(1) 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.

Artículo 69.

(1) 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 y Mediterránea), aprobado definitivamente mediante Decreto 449/2013.

Artículo 71.

(1) Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el Decreto 49/2009.

Artículo 74.

(1) De conformidad con lo establecido en el Decreto 168/1997 de 8 de julio de 1997, por el que se regulan las explotaciones agrarias prioritarias en la Comunidad Autónoma del País Vasco y se determinan las unidades mínimas de cultivo en los distintos Territorios Históricos y comarcas, la superficie de la unidad mínima de cultivo en Gipuzkoa es de 1 hectárea.

(2) En el momento de la formulación de este Plan General, la entidad competente en las referidas materias de naturaleza agraria es el Departamento de Desarrollo de Medio Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

(3) Indarrean dauden lege-xedapenek tarte eta distantzia handiagoak ezartzen dituztenean, horietan xedatutakoari jarraitu zaio.

(4) Distantzia hori bi eraikuntzen arteko aurrez aurreko faxaden erdiko puntuan neurtuko da, eta esku-hartze bakoitzari exijituko zaio bere lursailean gutxienez distantzia horren % 50 bermatzeko, hots, 25 metro. Ez dira eraikuntza berritzat hartuko lehendik zeuden beste batzuen ordeaz eraikitzen direnak.

(5) Distantzia hori bi eraikuntzen arteko aurrez aurreko faxaden erdiko puntuan neurtuko da, eta esku-hartze bakoitzari exijituko zaio bere lursailean gutxienez distantzia horren % 50 bermatzeko, hots, 25 metro. Ez dira eraikuntza berritzat hartuko lehendik zeuden beste batzuen ordeaz eraikitzen direnak.

(6) Besteak beste, hauek osatzen dute legeria hori: 1993ko urriaren 29ko Legea, animaliak babestekoa, eta 2006ko apirilaren 11ko 81/2006 Dekretua, gune zoolojikoei buruzkoa.

75. artikulua.

(1) Orain, 1997ko uztailaren 8ko 168/1997 Dekretuan xedatutakoarekin bat, laborantzako unitate minimoaren azalera 10.000 m²-koa da Gipuzkoan.

77. artikulua.

(1) Adierazitako erabilera eta eraikuntzei lotutako lursailaren azalera laborantzako unitate minimoa baino txikiagoa denean, nekazaritza-ustiapenak modernizatzeko 1995eko uztailaren 4ko Legeko 25. artikuluan eta, bereziki, horretako «b» atalean araututako salbuespenetara egokitzen dela joko da.

(2) Orain, 1997ko uztailaren 8ko 168/1997 Dekretuan xedatutakoarekin bat, laborantzako unitate minimoaren azalera 10.000 m²-koa da Gipuzkoan.

78. artikulua.

(1) Plan Orokor hau egiten ari den garaian, Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Garapenerako Departamentua da nekazaritza-ko gaietan eskumena duen erakundea.

79. artikulua.

(1) 6. ataleko aurreikuspenak Plan Orokor honetako «1.1 Hirigintza-antolamendua eta horren gauzatzea justifikatzeko memoria» izeneko dokumentuko XVIII. epigrafeko «4.G» atalean, besteak beste, azaldutako gogoetei lotuta daudela ulertu behar da.

80. artikulua.

(1) Irizpide horiek, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 28. artikuluko 3. eta 5. ataletan, batetik, eta, 2008ko ekainaren 3ko premiazko neurri buruzko Dekretuko 4. artikuluan, bestetik, ezarritakoak dira.

(2) Horri dagokionez, kontuan hartu behar da, oro har, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 54. eta 57. artikuluetan, besteak beste, ezarritakoaren arabera ekipamendu-erabilera izatera duten erabilera batzuk Plan Orokor honetan hirugarren sektoreko erabileratzat jotzen direla edo jo daitezkeela. Horri dagokionez, eta adibide bat ematearren, artikuluko horietan azaltzen diren ekipamendu pribatuko erabilerak aipatu ditzakegu.

Horregatik, ekipamendu-erabilerekin parekagarriak diren hirugarren sektoreko erabilerak baimendu daitezke lur urbanizazinean.

(3) Irizpide horiek, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 28. artikuluko 3. eta 5. ataletan, batetik, eta, 2008ko ekainaren 3ko premiazko neurri buruzko Dekretuko 4. artikuluan, bestetik, ezarritakoak dira.

(4) Orain aztertzen ari garen kasuan, egoera horretan daude Aiako Harria Parke Naturalaren barruko udalerriaren lurren mul-

(3) Siempre que las disposiciones legales vigentes establezcan distancias y separaciones superiores, se estará a lo dispuesto en las mismas.

(4) 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 aquéllas que se construyan en sustitución de otras preexistentes.

(5) 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 aquéllas que se construyan en sustitución de otras preexistentes.

(6) Dicha legislación está conformada por, entre otras: Ley de 29 de octubre de 1993, de protección de animales; Decreto 81/2006, de 11 de abril, de núcleos zoológicos.

Artículo 75.

(1) En este momento, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto n.º 168, de 8 de julio de 1997, la superficie cultivo en Gipuzkoa es de 10.000 m².

Artículo 77.

(1) 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.

(2) 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 m².

Artículo 78.

(1) En el momento de la formulación de este Plan General, la entidad competente en materia agraria está conformada por el Departamento de Desarrollo del Medio Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Artículo 79.

(1) Las previsiones del apartado 6 han de entenderse vinculadas a las consideraciones expuestas, entre otros, en el apartado «4.G» del epígrafe XVIII del documento «1.1 Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución» de este Plan General.

Artículo 80.

(1) Dichos criterios son, entre otros, los establecidos, por un lado, en los apartados 3 y 5 del artículo 28 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, y, por otro, en el artículo 4 del Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008.

(2) 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.

(3) Dichos criterios son, entre otros, los establecidos, por un lado, en los apartados 3 y 5 del artículo 28 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, y, por otro, en el artículo 4 del Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008.

(4) En el caso que ahora nos ocupa, se encuentran en esa situación los terrenos del municipio integrados en el Parque

tzoa eta Plan Orokor honek parkean sartzeari proposatzen dituen lurak. Lur horiek, zehazki, Urdaburu eta Landarbasoko kokalekuetan daudenak dira.

(5) Horri dagokionez, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 30. artikuluan, besteak beste, ezarritakoa kontuan hartu behar da.

(6) Orain aztertzen ari garen kasuan, egoera horretan daude Aiako Harria Parke Naturalaren barruko udalerriaren lurren multzoa eta Plan Orokor honek parkean sartzeari proposatzen dituen lurak. Lur horiek, zehazki, Urdaburu eta Landarbasoko kokalekuetan daudenak dira.

(7) Orain aztertzen ari garen kasuan, egoera horretan daude Aiako Harria Parke Naturalaren barruko udalerriaren lurren multzoa eta Plan Orokor honek parkean sartzeari proposatzen dituen lurak. Lur horiek, zehazki, Urdaburu eta Landarbasoko kokalekuetan daudenak dira.

(8) Besteak beste, hauek osatzen dute legeria hori: 1993ko urriaren 29ko Legea, animaliak babestekoa, eta 2006ko apirilaren 11ko 81/2006 Dekretua, gune zoologikoei buruzkoa.

81. artikulua.

(1) 2016ko uztailaren 28ko 13/2016 Legea, Turismoarena, eta 2013ko uztailaren 30eko 396/2013 Dekretua, Kanpinak arautzeari buruzkoa.

84. artikulua.

(1) Aiako Harria 1995eko apirilaren 11ko Dekretuaren bidez deklaratu zuten parke natural. Bertako Natur Baliabideak antolatzeke plana egun bereko ebazpenaren bidez onartu zuten. 2002ko apirilaren 16ko Dekretuaren bidez, Erabilera eta Kudeaketarako Plan Zuzentzailearen zati arauemailea onetsi zuten.

(2) Ibaetako haritz eta Berioko artea zuhaitz berezi deklaratu zituen 1997ko otsailaren 11ko Foru Dekretuak.

(3) Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala kontuan hartu beharko da (177/2014 Dekretua).

(4) Hona hemen kudeaketa-plan bereziak dituzten faunako espezie interesdunak: hegoaldeko zuhaitz-igela (1999ko azaroaren 10eko Foru Aginduaren bidez onartutako kudeaketa-plana, geroztik 2005eko abenduaren 23ko Foru Aginduaren bidez osatua); bisoi europarra (2004ko maiatzaren 12ko Foru Aginduaren bidez onartutako kudeaketa-plana), eta muturluze piriniotarra (2004ko maiatzaren 12ko Foru Aginduaren bidez onartutako kudeaketa-plana).

(5) Horri dagokionez, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 119. artikuluan eta hurrengoetan, besteak beste, ezarritakoari jarraitu beharko zaio. Artikulu horietan ezarritakoarekin bat etorri, aipatutako espedienteetan edo espedienteetan sartu behar dira, besteak beste, kasu bakoitzean erasandako lurren eta/edo eremuen mugaketa, erasandako lurren eta ondasunen jabeen zerrenda, eta abar.

85. artikulua.

(1) Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala kontuan hartu beharko da (177/2014 Dekretua).

(2) Horri dagokionez, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 119. artikuluan eta hurrengoetan, besteak beste, ezarritakoari jarraitu beharko zaio. Artikulu horietan ezarritakoarekin bat etorri, aipatutako espedienteetan edo espedienteetan sartu behar dira, besteak beste, kasu bakoitzean erasandako lurren eta/edo eremuen mugaketa, erasandako lurren eta ondasunen jabeen zerrenda, eta abar.

86. artikulua.

(1) Kontuan hartuko da 2/2013 Legea, Kostako Legea aldatzen duena.

Natural Aiako Harria, así como los que este Plan General propone incluir en él. Dichos terrenos son, en concreto, los incluidos en los enclaves de Urdaburu y Landarbaso.

(5) Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo establecido, entre otros, en el artículo 30 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

(6) En el caso que ahora nos ocupa, se encuentran en esa situación los terrenos del municipio integrados en el Parque Natural Aiako Harria, así como los que este Plan General propone incluir en él. Dichos terrenos son, en concreto, los incluidos en los enclaves de Urdaburu y Landarbaso.

(7) En el caso que ahora nos ocupa, se encuentran en esa situación los terrenos del municipio integrados en el Parque Natural Aiako Harria, así como los que este Plan General propone incluir en él. Dichos terrenos son, en concreto, los incluidos en los enclaves de Urdaburu y Landarbaso.

(8) Dicha legislación está conformada por, entre otras: Ley de 29 de octubre de 1993, de protección de animales; Decreto 81/2006, de 11 de abril, de núcleos zoológicos.

Artículo 81.

(1) Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo y Decreto 396/2013, de 30 de julio, de ordenación de campings.

Artículo 84.

(1) Aiako Harria fue declarado como parque natural mediante Decreto de 11 de abril de 1995. El Plan de ordenación de los recursos naturales del mismo fue aprobado mediante resolución de esa misma fecha. Mediante Decreto de 16 de abril de 2002 fue aprobada la parte normativa del Plan rector de uso y gestión.

(2) El roble de Ibaeta y la encina de Berio fueron declarados como árboles singulares mediante Decreto Foral de 11 de febrero de 1997.

(3) Se deberá tener en consideración el PTS Agroforestal Decreto 177/2014.

(4) Las especies de fauna de interés objeto de planes de gestión específicos son las siguientes: la ranita meridional (con plan de gestión aprobado mediante orden foral de 10 de noviembre de 1999, posteriormente complementado mediante otra orden foral de 23 de diciembre de 2005); el visón europeo (con plan de gestión aprobado mediante orden foral de 12 de mayo de 2004); el desmán del pirineo (con plan de gestión aprobado mediante orden foral de 12 de mayo de 2004).

(5) Se ha de estar a ese respecto a lo establecido en, entre otros, los artículos 119 y siguientes de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006. De conformidad con lo establecido en dichos artículos, el o los citados expedientes han de incluir, entre otros extremos, la delimitación de los terrenos y/o ámbitos afectados en cada caso, la relación de los propietarios de los terrenos y bienes afectados, etc.

Artículo 85.

(1) Se tendrá en consideración el PTS Agroforestal Decreto 177/2014.

(2) Se ha de estar a ese respecto a lo establecido en, entre otros, los artículos 119 y siguientes de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006. De conformidad con lo establecido en dichos artículos, el o los citados expedientes han de incluir, entre otros extremos, la delimitación de los terrenos y/o ámbitos afectados en cada caso, la relación de los propietarios de los terrenos y bienes afectados, etc.

Artículo 86.

(1) Se tendrá en consideración la Ley 2/2013 de revisión de la Ley de costas.

87. artikulua.

(1) Uren Legeaz eta hura garatzeko sustatutako gainerako xedapenez gain, horri dagokionez kontuan hartu behar da, baita ere, EAEko Ibaiek eta Errekak antolatzen Lurraldearen Arloko Planean (Kantauriko eta Mediterraneoako isurialdea), 447/2013 Dekretua.

(2) Horri dagokionez, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 119. artikuluan eta hurrengoetan, besteak beste, ezarritakoari jarraitu beharko zaio. Artikulu horietan ezarritakoarekin bat etorriz, aipatutako espedienteetan edo espedienteetan sartu behar dira, besteak beste, kasu bakoitzean erasandako lurren eta/edo eremuen mugaketa, erasandako lurren eta ondasunen jabeen zerrenda, eta abar.

94. artikulua.

(1) Horri dagokionez, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 119. artikuluan eta hurrengoetan, besteak beste, ezarritakoari jarraitu beharko zaio. Artikulu horietan ezarritakoarekin bat etorriz, aipatutako espedienteetan edo espedienteetan sartu behar dira, besteak beste, kasu bakoitzean erasandako lurren eta/edo eremuen mugaketa, erasandako lurren eta ondasunen jabeen zerrenda, eta abar.

98. artikulua.

(1) Horri dagokionez, kontuan hartu behar da 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 11. artikuluan, besteak beste, xedatutakoa.

(2) Besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «11.3.a» artikuluan xedatutakoa kontuan hartu behar da.

(3) Hala badagokio, eta hiri-lurzoruak hiri-lurzoru finkatuaren edo hiri-lurzoru finkatu gabearen kategorietan sartzeari dagokionez, antolamendu-aurreikuspenak gauzatzeko fasean -eraikuntza-proiektuaren izapideak barne- egiaztatzen diren datuen eta informazioaren ondorioz egin beharko lirakekeen berregokitzapenek, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko «53.1.h» artikuluan azaldutako irizpideekin bat etorri beharko dute.

(4) 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko «11.3.b.1» artikuluan, besteak beste, xedatutakoa kontuan hartu beharko da.

(5) Besteak beste, lege horretako «11.3.b.2» artikuluan eta 105/2008 Errege Dekretuko 2. artikuluan xedatutakoa kontuan hartu behar da.

(6) Hala badagokio, eta hiri-lurzoruak hiri-lurzoru finkatuaren edo hiri-lurzoru finkatu gabearen kategorietan sartzeari dagokionez, antolamendu-aurreikuspenak gauzatzeko fasean -eraikuntza-proiektuaren izapideak barne- egiaztatzen diren datuen eta informazioaren ondorioz egin beharko lirakekeen berregokitzapenek, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko «53.1.h» artikuluan azaldutako irizpideekin bat etorri beharko dute.

100. artikulua.

(1) Horri dagokionez, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 13. artikuluan, besteak beste, xedatutakoa gogoan izan behar da.

102. artikulua.

(1) Plan Orokor honen testu bategina egiten den garaian, honako hauek dira betebeharrak: 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko «25.2» artikuluan eta lege hori garatzeko sustatutako 2008ko ekainaren 3ko 105. Dekretuan ezarritako aurreikuspenen ondorio direnak.

(2) Kontuan hartuko da 2012ko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretua, hirigintzako estandarrei buruzkoa (1). Betebeharrak hain zuzen, aipatutako legeko «79.2.d» artikuluan nahiz lege hori garatzeko edo ordeztzeko onartzen diren xedapenetan ezarritako estandarra aplikatzearen emaitza da.

Artículo 87.

(1) Además de la Ley de Aguas y demás disposiciones promovidas en su desarrollo, se ha de tener en cuenta a ese respecto el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente cántabra y Mediterránea), Decreto 447/2013.

(2) Se ha de estar a ese respecto a lo establecido en, entre otros, los artículos 119 y siguientes de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006. De conformidad con lo establecido en dichos artículos, el o los citados expedientes han de incluir, entre otros extremos, la delimitación de los terrenos y/o ámbitos afectados en cada caso, la relación de los propietarios de los terrenos y bienes afectados, etc.

Artículo 94.

(1) Se ha de estar a ese respecto a lo establecido en, entre otros, los artículos 119 y siguientes de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006. De conformidad con lo establecido en dichos artículos, el o los citados expedientes han de incluir, entre otros extremos, la delimitación de los terrenos y/o ámbitos afectados en cada caso, la relación de los propietarios de los terrenos y bienes afectados, etc.

Artículo 98.

(1) Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto, entre otros, en el artículo 11 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

(2) Se ha de tener en cuenta lo dispuesto, entre otros, en el artículo «11.3.a» de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

(3) 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.

(4) Se ha de tener en cuenta lo dispuesto en, entre otros, el artículo «11.3.b.1» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

(5) Se ha de tener en cuenta lo dispuesto, entre otros, en los artículos «11.3.b.2» de la citada Ley y 2 del Real Decreto 105/2008.

(6) 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.

Artículo 100.

(1) 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.

Artículo 102.

(1) En el momento de la elaboración del texto refundido de este Plan General, los citados deberes son concretamente los resultantes de las previsiones establecidas, por un lado, en el artículo «25.2» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, y, por otro, en el Decreto n.º 105, de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de esa Ley.

(2) Se tendrá en consideración el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos (1) Ese deber es concretamente el resultante de la aplicación del estándar establecido bien en el artículo «79.2.d» de la citada Ley, bien en las disposiciones que se promulguen para su desarrollo o sustitución.

103. artikulua.

(1) Horri dagokionez, uler daiteke, esate baterako, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 147. artikuluko 1.b), «1.c» eta «1.h» ataletan aipatutakoak bezalako urbanizazio-kargek eragina izan dezaketela, handiagoa edo txikiagoa, urbanizaezinak diren lurretan. Hortaz, mota horretako lurzoru etan eragina izan dezakete hiri-garapen horiei zerbitzu emateko gauzatu behar diren ur, saneamendu, elektrizitate eta abarreko azpiegitura berriak antolatzeke aurreikuspenek, edo aurretik dauden beste azpiegitura batzuk hobetzeko eta zabalteke aurreikuspenek. Premisa horiekin bat, zentzuzkoa da pentsatzea lur-eremu horiek eskuratzea eta obrak ordaintzea garapen horien urbanizazio-kargen parte direla, kasuan-kasuan egoki eta bidezkotzat jotzen den ehunekoan, behintzat.

(2) Esate baterako, kutsatutako lurra lehengoratzeko eta egokitzeko lanen gastuak jasanarazteko, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko «147.3.» artikuluan, besteak beste, azaldutako irizpideei jarraituko zaie.

104. artikulua.

(1) Horri dagokionez, uler daiteke, esate baterako, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 147. artikuluko 1.b), «1.c» eta «1.h» ataletan aipatutakoak bezalako urbanizazio-kargek eragina izan dezaketela, handiagoa edo txikiagoa, urbanizaezinak diren lurretan. Hortaz, mota horretako lurzoru etan eragina izan dezakete hiri-garapen horiei zerbitzu emateko gauzatu behar diren ur, saneamendu, elektrizitate eta abarreko azpiegitura berriak antolatzeke aurreikuspenek, edo aurretik dauden beste azpiegitura batzuk hobetzeko eta zabalteke aurreikuspenek. Premisa horiekin bat, zentzuzkoa da pentsatzea lur-eremu horiek eskuratzea edo obrak ordaintzea garapen horien urbanizazio-kargen parte direla, kasuan-kasuan egoki eta bidezkotzat jotzen den ehunekoan, behintzat.

(2) Esate baterako, kutsatutako lurra lehengoratzeko eta egokitzeko lanen gastuak jasanarazteko, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko «147.3.» artikuluan, besteak beste, azaldutako irizpideei jarraituko zaie.

105. artikulua.

(1) Horri dagokionez, kontuan hartu beharko da 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen Bigarren Xedapen Gehigarrian, besteak beste, xedatutakoa.

106. artikulua.

(1) Zehazki, behean aditzera ematen ditugun lau jardun-motak dira, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 136., 137., 138. eta 139. artikuluetan arautzen direnak: jarduketa isolatuak; zuzkidura-jarduketak; jarduketa integratuak; sistema orokorren eta tokiko sistemen sareetako zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak. Horrelako jarduketei dagokionez, lege horretan ezarritakoaz gain, 2008ko ekainaren 3ko 105. Dekretuan aurreikusitakoa beteko da (40., 41., 42. artikulua, e.a.).

(2) Desjabetzeak zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketei lotutakoak izan daitezke (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 139. artikulua) edo erasandako lurra alde aurretik eskuratzeko planteatutakoak (lege bereko 187. art.).

108. artikulua.

(1) Horri dagokionez, uler daiteke, esate baterako, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 147. artikuluko 1.b), «1.c» eta «1.h» ataletan aipatutakoak bezalako urbanizazio-kargek eragina izan dezaketela, handiagoa edo txikiagoa, urbanizaezinak diren lurretan. Hortaz, mota horretako lurzoru etan eragina izan dezakete hiri-garapen horiei zerbitzu emateko gauzatu behar diren ur, saneamendu, elektrizitate eta abarreko azpiegitura berriak antolatzeke aurreikuspenek, edo aurretik dauden beste azpiegitura batzuk hobetzeko eta zabal-

Artículo 103.

(1) Así, cabe entender a ese respecto que, cargas de urbanización como las mencionadas en, por ejemplo, los apartados «1.b», «1.c» y «1.h» del artículo 147 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de mayo de 2006 pueden incidir en mayor o menor medida en terrenos clasificados como suelo no urbanizable. Así, esta clase de suelo puede resultar afectada por previsiones de ordenación de nuevas infraestructuras de agua, saneamiento electricidad, etc., o de mejora y ampliación de otras preexistentes, que resulte necesario ejecutar para dar servicio a aquellos desarrollos urbanos. Y en coherencia con esas premisas, resulta razonable considerar que tanto la obtención de esos terrenos como el abono de las correspondientes obras forman parte de las cargas de urbanización de dichos desarrollos, cuando menos en el porcentaje que en cada caso se estime adecuado y justificado.

(2) Por ejemplo, la repercusión de los gastos de recuperación y adecuación de terrenos contaminados se adecuará a los criterios expuestos en, entre otros, el artículo «147.3» de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

Artículo 104.

(1) Así, cabe entender a ese respecto que, cargas de urbanización como las mencionadas en, por ejemplo, los apartados «1.b», «1.c» y «1.h» del artículo 147 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de mayo de 2006 pueden incidir en mayor o menor medida en terrenos clasificados como suelo no urbanizable. Así, esta clase de suelo puede resultar afectada por previsiones de ordenación de nuevas infraestructuras de agua, saneamiento, electricidad, etc., o de mejora y ampliación de otras preexistentes, que resulte necesario ejecutar para dar servicio a aquellos desarrollos urbanos. Y en coherencia con esas premisas, resulta razonable considerar que tanto la obtención de esos terrenos como el abono de las correspondientes obras forman parte de las cargas de urbanización de dichos desarrollos, cuando menos en el porcentaje que en cada caso se estime adecuado.

(2) Por ejemplo, la repercusión de los gastos de recuperación y adecuación de terrenos contaminados se adecuará a los criterios expuestos en, entre otros, el artículo «147.3» de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

Artículo 105.

(1) 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.

Artículo 106.

(1) 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. Tratándose de ese tipo de actuaciones, además de a lo establecido en esa Ley, se estará a lo previsto en el Decreto n.º 105, de 3 de junio de 2008 (artículos 40, 41, 42...).

(2) Podrán tratarse de expropiaciones bien asociadas a las denominadas actuaciones de ejecución de dotaciones públicas (art. 139 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), bien planteadas con el fin de anticipar la obtención de los terrenos afectados (art. 187 de la citada Ley).

Artículo 108.

(1) Se entenderá a ese respecto que, cargas de urbanización como las mencionadas en, por ejemplo, los apartados «1.b», «1.c» y «1.h» del artículo 147 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de mayo pueden incidir en mayor o menor medida en terrenos clasificados como suelo no urbanizable. Así, esta clase de suelo puede resultar afectada por previsiones de ordenación de nuevas infraestructuras de agua, saneamiento, electricidad, etc., o de mejora y ampliación de otras preexistentes, que resulte necesario ejecutar para dar servicio a aquellos desarrollos ur-

tzeko aurreikuspenek. Premisa horiekin bat, zentzuzkoa da pensatzea lur-eremu horiek eskuratzea edo obrak ordaintzea garapen horien urbanizazio-kargen parte direla, kasuan-kasuan ego-ki eta bidezkotzat jotzen den ehunekoan, behintzat.

(2) Euskal Autonomia Erkidegoan aldarrikatutako 1997ko uztailearen 8ko 168/1997 Dekretua, laborantzarako gutxieneko unitateak zehazten dituena, besteak beste, bete beharko du, bai eta hura aldatzen, osatzen edo ordeztzen duten xedapenetan ezarritakoa ere.

(3) Euskal Autonomia Erkidegoko lehenasunezko nekazaritza-ustiapienak eta EAeko eskualdeetako eta lurralde historikoe-tako laborantzarako gutxieneko unitateak zehazten dituen 1997ko uztailearen 8ko 168. Dekretuan ezarritakoaren arabera, laborantzako unitate minimoaren azalera 10.000 m²-koa da Gi-puzkoan.

(4) Horri dagokionez, besteak beste nekazaritza-ustiapienak modernizatzeke 1995eko uztailearen 4ko Legean ezarritako au-reikuspenak kontuan hartu behar dira (25. artikulua).

(5) Horri dagokionez, dokumentu honetako 77. eta «80.4.» ar-tikuluetan ezarritako aurreikuspenak kontuan hartu behar dira, besteak beste. Aurreikuspenok lurzoru urbanizaezinean bai-mendu daitezkeen sustapen eta titulartasun publiko zein pribat-uko obra publikoei eta zerbitzu-azpiegiturei buruzkoak dira.

109. artikulua.

(1) Horri dagokionez, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko «35.5.» eta «146.» artikuluetan, besteak beste, xedatutakoa kontuan hartu behar da.

(2) Horri dagokionez, kontuan hartu behar da 2006ko ekai-naren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 144.2 artikuluan, besteak beste, xedatutakoa.

110. artikulua.

(1) Aipatutako hirigintza-eraldaketako jarduketak eta urbani-zazio-jarduketak behar bezalakoak izateko, 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bateratuko 14. artiku-luan ezarritakoari jarraituko zaio.

111. artikulua.

(1) Aipatutako hirigintza-eraldaketako jarduketak eta urbani-zazio-jarduketak behar bezalakoak izateko, 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bateratuko 14. artiku-luan ezarritakoari jarraituko zaio.

112. artikulua.

(1) Donostia Hiria Antolatzeke Plan Orokorren Behin Beti-ko Onarpena Urumea Ibarrean Etenda Izateari Partzialki Uzteko Dokumentua.

117. artikulua.

(1) Horri dagokionez, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 36. eta 37. artikuluetan, besteak beste, xedatutakoari jarraitu behar zaio.

120. artikulua.

(1) Plan Orokor hau egiten ari den garaian, epea lau urtekoa da (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 224. artikulua).

Lehen xedapen iragankorra.

(1) Egoera horretan daude, besteak beste, «Errondo Gaina (II) AY.13» eta «Ibaialde EG.20» Hirigintza Eremuak. 1995eko Plan Orokorrean mugatutako «UP.10» eta «UP.9» banaketa-ere-muen parte dira, hurrenez hurren.

(2) Espediente hori behin betiko onartu zen Gipuzkoako Foru Aldundiak 2007ko apirilaren 3an emandako ebazpenaren bidez.

banos. Y en coherencia con esas premisas, resulta razonable considerar que tanto la obtención de esos terrenos como el abono de las correspondientes obras forman parte de las cargas de urbanización de dichos desarrollos, cuando menos en el porcentaje que en cada caso se estime adecuado.

(2) Deberá ajustarse a lo dispuesto en, entre otros, el Decre-to 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, así como en las disposiciones que lo modi-fiquen, complementen o sustituyan.

(3) De conformidad con lo establecido en el Decreto 168, de 8 de julio de 1997, por el que se regulan las explotaciones agrarias prioritarias en la Comunidad Autónoma del País y se determinan la unidades mínimas de cultivo en los distintos Territorios Históricos y comarcas de la misma, la superficie de la unidad mínima de cultivo en Gipuzkoa es de 10.000 m².

(4) Se han de tener en cuenta a ese respecto las previsiones establecidas en, entre otras, la Ley de 4 de julio de 1995 de modernización de las explotaciones agrarias (artículos 25).

(5) Se han de tener en cuenta a ese respecto y entre otras, las previsiones establecidas en los artículos 77 y «80.4» de este mismo documento, referidas a las obras públicas y a las infraestructuras de servicios de promoción y titularidad tanto pública como privada autorizables en el suelo no urbanizable.

Artículo 109.

(1) 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 Ur-banismo, de 30 de junio de 2006.

(2) Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el artículo 144.2 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Artículo 110.

(1) A los efectos de la correcta consideración de las citadas actuaciones de transformación urbanística y actuaciones de ur-banización se estará a lo establecido en, entre otros, el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008.

Artículo 111.

(1) A los efectos de la correcta consideración de las citadas actuaciones de transformación urbanística y actuaciones de ur-banización se estará a lo establecido en, entre otros, el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008.

Artículo 112.

(1) Documento de levantamiento parcial de la suspensión de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Ur-bana de San Sebastián en la Vega del Urumea».

Artículo 117.

(1) 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.

Artículo 120.

1) En el momento de la formulación de este Plan General, dicho plazo está fijado en cuatro años (artículo 224 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

Disposicion transitoria primera.

(1) Se encuentran en esa situación, entre otros, los Ámbitos Urbanísticos «AY.13 Alto de Errondo (II)» y «EG.20 Ibaialde». Uno y otro forman parte de, respectivamente, las áreas de reparto «UP.10» y «UP.9» delimitadas en el Plan General de 1995.

(2) Dicho expediente fue aprobado definitivamente medi-ante resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 3 de abril de 2007.

(3) Aldatuztat joko dira, besteak beste, hainbat esparru hiriko sistema orokorretako sareko zuzkidura gisa (esparru libreak, ekipamenduak, bideak, etab.) kalifikatzeko aurreikuspenak –1995eko Plan Orokorren araberakoak–. Oraingo plan honetan tokiko sistema-sareko zuzkidura gisa kalifikatzen dira. Kasu horietan, sistema orokorren sare arautzen duten legezko estandarrak hiriko esparru orokorrean betetzen dira, eta ez aldaketa horiek erasandako esparru espezifikoan.

Bigarren xedapen iragankorra.

(1) Aldaketa espediente hori eta Araudi Osagarria 1962ko irailaren 6an behin betiko onetsitako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren esparruan sustatu ziren (1995eko Plan Orokorren aurretik indarrean zegoena zen).

(3) Se entenderán modificadas, entre otras, las previsiones de calificación de determinados espacios como dotaciones (espacios libres, equipamientos, viario, etc.) de la red de sistemas generales de la ciudad contenidas en Modificaciones del Plan General de 1995, que ahora, en este Plan se califican como dotaciones de la red de sistemas locales. En esos casos, los estándares legales reguladores de la red de sistemas generales se cumplen en el marco general de la ciudad, y no en el ámbito específico afectado por aquellas Modificaciones.

Disposición transitoria segunda.

(1) Dicho expediente de Modificación y Normativa Complementaria fue promovido en el marco del Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 6 de septiembre de 1962, vigente con anterioridad al Plan General de 1995.