



2006ko ekainak 29 osteguna
123 Zenbakia

Jueves 29 de junio de 2006
Número 123

LABURPENA — SUMARIO

| | <u>Orrialdea</u> | | <u>Página</u> | |
|---|--|--------|--|--------|
| 4 | Gipuzkoako Lurralde Historikoko Administratzioa..... | 15.501 | 4 Administración del T.H. de Gipuzkoa..... | 15.501 |
| 7 | Udal Administratzioa..... | 15.716 | 7 Administración Municipal | 15.716 |

GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA

LURRALDE ANTOLAKETA ETA SUSTAPENERAKO DEPARTAMENTUA

Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusia

Oñatiko Hiri Antolaketako Arauen Testu Bategina (GHI-121/04-P05).

Diputatu Kontseiluak 2006ko apirilaren 4ko batzaldian, erabaki bat hartu zuen eta hori ematen da ondoren argitaratua:

«Udalak, trimitatu ondoren, Oñatiko Hiri Antolaketako Arauen Testu Bategina (partziala) aurkeztu du, Foru Aldundiak onar dezan.

Oñatiko Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren espaldentea Diputatu Kontseiluak ebatsi zuen jada 2005eko apirilaren 12an eta dagokion Erabakia hartu zuen; haren xedapen atala, laburbilduta, hau da:

Lehenengo: Behin betiko onartzea Oñatiko Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspena, salbu eta ondoko hirigintza areei buruz erabaki honetako bigarren eta hirugarren puntueta xedatutakoa: II.13 «Urkulu», I.35 «Kasablanka», I.45 «Zubillaga», I.51 «Lazarraga» eta II.2 «Kurriku», eta erabakian adierazten ziren baldintzakin.

Bigarren: Hiri Antolaketako Arauak behin betiko ez onartzea II.13 «Urkulu» hirigintza areako eremuan.

DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA

DEPARTAMENTO PARA LA ORDENACION Y PROMOCION TERRITORIAL

Dirección General de Ordenación Territorial

Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oñati (GHI-121/04-P05).

El Consejo de Diputados en sesión de 4 de abril de 2006, adoptó el acuerdo cuyo contenido a continuación se publica:

«Concluida la tramitación municipal, se presenta para su aprobación por esta Diputación Foral el Texto Refundido (parcial) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oñati.

El expediente de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oñati fue ya resuelto por este Consejo de Diputados en sesión de 12 de abril de 2005, adoptándose el correspondiente acuerdo cuya parte dispositiva, en síntesis, es la siguiente:

Primero: Aprobar definitivamente la «Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oñati», salvo lo dispuesto en los apartados segundo y tercero de este acuerdo para las siguientes Áreas Urbanísticas: II.13 «Urkulu», I.35 «Kasablanka», I.45 «Zubillaga», I.51 «Lazarraga» y II.2 «Kurriku» y con las condiciones que se expresaban en el propio acuerdo.

Segundo: No otorgar la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias en el ámbito A.U. II.13 «Urkulu».

Hirugarren: Hiri Antolaketako Arauen behin betiko onarpena suspendituta uztea I.35 «Kasablanca», I.45 «Zubillaga», I.51 «Lazarraga» eta II.2 «Kurrikua» hirigintza areetan, oinarritzat hartuta erabaki honetako azalpen zatian babestutako etxebizitzen erreserbari eta lur eremuaren sailkapenari buruz eginako oharrak.

Laugarren: Plana indarrean sartu arren Oñatiako Udalak testu bategina egin eta onartu behar du, expedienteari buruzko erabakiak eta dokumentuak barne dituena, eta erabaki honen lehenengo zatian adierazitako baldintzak beteko dituena. Ondoren, Foru Aldundira bidali behar du hiru hilabeteko epean.

Orain aurkeztutako dokumentu bateginaren xedea da 2005eko apirilaren 12ko aipatu erabakia betetzea eta, aldi berean, eskatzen da I.45 hirigintza areako «Zubillaga» eremuan suspentsioa bukatutzat jotzeko, egoki baita haren behin betiko onarpena ebaaztea, nahiz eta egun proposatzen diren xedapen berrikin izan. Era berean, suspendituta jarraitzen dute I.35 «Kasablanca», I.51 «Lazarraga» eta II.2 «Kurrikua» hirigintza areak, nahiz eta haien testu bategineko alde grafikoan sartu dokumentu bakarra moldatzeko xedez.

Gainerakoan, aurkeztutako dokumentuan jasotzen dira beharrezko zehaztapenak, aurreko proposamenean II.13 «Urkulu» hirigintza arearen eremua lur hiritarrekin bezala jasotzearen ondorioz emandakoak, hain zuzen.

Udal fasean, Testu Bategina egin ondoren, 2005eko irailaren 27ko Udal Batzarrak dokumentu hori onartu zuen, eta espaldinteera Foru Aldundira bidali zuen.

Foru Aldundiak onartzeko dokumentua bidali ondoren, Oñatiako Udalak 2006ko urtarrilaren 26ko Udal Batzarrean egoki iritzi zion testu bateginari azterketa ekonomiko-finantzarioa eranstea.

Bestalde, Euskal Herriko Lurrarde Antolaketako Batzordeak aldeko iritzia eman zion testu bateginari joan den otsailaren 23an egindako bileran, baina, hala ere, xehetasun batzuk egin ditu landa garapen arloan; eta Foru Aldundira bidali ditu Ur Zuzendaritzak eta Biodibertsitatekoak egindako txostenak.

Halaber, Garapen Eramangarrirako Departamentuak egindako txostenean ikusten da akats batzuk daudela bai babes eta zuzenketa neurriak eta bai gainbegiratzeko programa testu bateginean jasotzeari dagokionez, eta, baita, aurreko txostenak jasotako kutsa daitezkeen lurzoruei buruzko apartatuan ere. Gainera, txosten berri honetan aipatu txostenean egin ez ziren hainbat ohar jasotzen dira, ubideen babesari eta golf-zelaiari dagokienez eta, baita, azalpen bat ere planetan duten eraginari aplikatu beharreko araudia buruz.

Azkenik, 2006ko martxoaren 13ko Alkatetzaren Ebazpenaren bidez erabaki da onartutako Testu Bateginean behar diren zuzenketa eta aldaketak egitea, Lurrarde Antolaketako Batzordearen eta Garapen Eramangarrirako Departamentuaren txostenetan adierazitako gaiak konpontzeko xedez; eta, baita, han ikusitako kontraesan eta akatsak zuzentzeko ere, horietako batzuk udal eta foru zerbitzu teknikoek batera egindako azterketaren ondorioz antzemandakoak. Horiek guztiak, orain gutxi egindako zuzendutako dokumentazio osagarria osatzea ekarri dute.

Testu Bateginaren edukia aztertu ondoren ikusi da 2005eko apirilaren 12ko Diputatuaren Diputatuaren Kontseiluaren Erabakian ezarritako baldintzak bete direla dokumentu berrian, eta, era berean, egokiak eta arrazoizkoak direla expedientearen trimitazioan egin diren aldaketak.

Tercero: Suspender la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias en los ámbitos A.U. I.35 «Kasablanca», A.U. I.45 «Zubillaga», A.U. I.51 «Lazarraga» y A.U. II.2 «Kurrikua» en base a las consideraciones realizadas sobre la reserva de viviendas protegidas y sobre la clasificación del suelo realizadas en la parte expositiva de este acuerdo.

Cuarto: Sin perjuicio de la ejecutividad del plan, por el Ayuntamiento de Oñati deberá aprobarse y remitirse a esta Diputación Foral en un plazo no superior a tres meses un documento en el que se refundan los distintos acuerdos y documentos del expediente y se dé cumplimiento a las condiciones señaladas en el apartado primero de este acuerdo.

El documento refundido ahora presentado tiene por objeto dar cumplimiento al citado acuerdo de 12 de abril de 2005, al tiempo que se solicita el levantamiento de la suspensión en el ámbito A.U. I.45 «Zubillaga», en el cual se considera oportuno se resuelva ya su aprobación definitiva, si bien con las nuevas determinaciones que en la actualidad se plantean; y, se mantienen todavía suspendidos los ámbitos A.U. I.35 «Kasablanca», A.U. I.51 «Lazarraga» y A.U. II.2 «Kurrikua», aunque los mismos se incorporan en la parte gráfica del texto refundido a fin de conformar un único documento.

Por lo demás, en el documento presentado se contienen las determinaciones oportunas consecuencia de la incorporación como suelo no urbanizable del ámbito A.U. II.13 «Urkulu» de la propuesta anterior.

En la fase municipal, tras la elaboración del texto refundido, en sesión plenaria celebrada el 27 de setiembre de 2005 se acordó su aprobación, así como la remisión del expediente a esta Diputación Foral.

Remitido el documento a esta Diputación Foral para su aprobación, el Ayuntamiento de Oñati, por acuerdo plenario de 26 de enero de 2006, estimó procedente incorporar al texto refundido el estudio económico financiero.

A su vez, la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en sesión celebrada el pasado 23 de febrero valora favorablemente el documento refundido y realiza una serie de puntuaciones en materia de desarrollo rural; y da traslado a la Diputación Foral de los informes de las Direcciones de Aguas y Biodiversidad.

De otra parte, en el informe emitido por el Departamento Foral para el Desarrollo Sostenible se constatan deficiencias en cuanto a la incorporación al texto refundido de las medidas protectoras y correctoras o del programa de supervisión y lo mismo en el apartado relativo a los suelos potencialmente contaminados del informe anterior; además, en este nuevo informe se contienen algunas observaciones no formuladas en dicho informe en cuanto a la protección de cauces, campo del golf y una aclaración sobre la normativa aplicable en materia de impacto a planes.

Por último, por Resolución de Alcaldía de 13 de marzo de 2006 se ha acordado realizar las oportunas correcciones y modificaciones en el Texto Refundido aprobado a fin de subsanar las cuestiones señaladas en el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y en el informe del Departamento Foral para el Desarrollo Sostenible, así como para resolver las contradicciones y deficiencias observadas en el mismo, algunas de ellas fruto del análisis conjunto entre los servicios técnicos municipales y forales, lo que da lugar a una documentación complementaria corregida recientemente elaborada.

Analizado así el contenido del Texto Refundido se observa que con el nuevo documento se cumplen las condiciones establecidas por este Consejo de Diputados en el referido acuerdo de 12 de abril de 2005, siendo oportunos y justificados los cambios realizados en la tramitación del presente expediente.

I.45 «Zubillaga» hirigintza arearen eremuari dagokionez, kontuan hartuta testu bateginean jaso direla berariazko zehaztunenak, erabaki honen bidez amaitutxat ematen da 2005eko apirilaren 12ko erabakian onartutako suspentsioa.

Horren ondorioz, bidezkoa da Oñatiako Hiri Antolaketako Arauen Testu Bategina (partziala) luzapenik gabe onartzea.

Ondorioz, eta tramitatzekoan hirigintzako legerian aurrekitako jardunbidea segitu denez, Diputatu Kontseiluak, aplikagarri den legeria ikusirk, Lurralde Antolaketa eta Sustapenerako Departamentuko foru diputatuaren proposamenez eta eztabaidatu ondoren,

ERABAKI DU

Onartzea «Oñatiako Hiri Antolaketako Arauen Testu Bategina» (partziala). Onartutako dokumentazio teknikoa hau da:

— Udalbatzak 2005eko irailaren 27an onartutako testu bategina.

— Udalbatzak 2006eko urtarilaren 26an onartutako azterketa ekonomiko-finantzarioa.

— Eta Alkatetzaren Ebazpenaren bidez 2006eko martxoaren 13an onartutako dokumentazio osagarría.

Onarpena behin betiko izango da I.45 «Zubillaga» hirigintza arearen eremuari buruzko xedapenei dagokienez.

Onarpen hau behin betikoa da expedientearen tramitazioan zehar sartutako xedapen edota aldaketei dagokienez, nahiz eta aipatu 2005eko apirilaren 12ko Erabakian ezarritakoak ez izan.

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

Hala ere, partikularrek aukera dute horren aurretik berrazterzeko hautazko errekursoa aurkezteko Diputatu Kontseiluari, argitaratu edo, kasua bada, jakinarazi eta biharamuinetik hasita hilabeteko epean. Hori eginez gero, ezingo da administrazioarekiko auzi errekurtsorik aurkeztu harik eta berrazterzeakoaren berariazko ebazpenea eman edo ustezko ezespena gertatu arte».

Eranskina: Aipatutako dokumentuan dagoen Hirigintza Arautegiaren testua.

Donostia, 2006ko ekainaren 15a.—Segundo Díez Molinero, idazkari teknikoa.

(5407)

(6535)

ATARIKO IDAZPURUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Aplikazio eremua.

Honako ordenantza hauek, Oñatiako udal barruti osoan aplikatuko dira, indarrean jartzen diren une beretik aurrera.

Respecto al ámbito A.U. I.45 «Zubillaga», habida cuenta de que se recogen en el documento refundido las correspondientes determinaciones específicas, el presente acuerdo conlleva el levantamiento de la suspensión decretada en el repetido acuerdo de 12 de abril de 2005.

Por lo expuesto, procede, sin más demoras, aprobar el Texto Refundido (parcial) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Oñati.

En consecuencia, y habiéndose observado en cuanto a su tramitación las reglas procedimentales previstas en la normativa urbanística en vigor, este Consejo de Diputados, vista la legislación de aplicación, a propuesta del Diputado Foral para la Ordenación y Promoción Territorial y previa deliberación,

ACUERDA

Aprobar el Texto Refundido (parcial) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Oñati; la documentación técnica aprobada es la siguiente:

— El documento refundido aprobado por el pleno municipal el 27 de setiembre de 2005.

— El estudio económico financiero aprobado por el pleno municipal el 26 de enero de 2006.

— Y la documentación complementaria aprobada por Resolución de Alcaldía el 13 de marzo de 2006.

La aprobación tiene el carácter de aprobación definitiva respecto de las determinaciones relativas al ámbito A.U. I.45 «Zubillaga».

El acuerdo tiene el carácter de aprobación definitiva respecto de las determinaciones y/o modificaciones introducidas en la tramitación del presente expediente no derivadas del mencionado acuerdo de 12 de abril de 2005.

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

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

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

Donostia-San Sebastián, a 15 de junio de 2006.—El secretario técnico, Segundo Díez Molinero.

(5407)

(6535)

TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

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

2. artikulua. Indarrean jartzea eta iraunaldirako baldintzak.

1. Arau hauek, beren behin betiko onespren erabakia legez ezarritako betekizunen arabera argitaratzen diren egunaren bihamarenean jarriko dira indarrean eta bere horretan iraungo dute harik eta indargabetzen diren arte.

2. Hiri Antolaketako Arau hauek 1997ko maiatzaren 13an onartutako Hiri Antolaketako Arauen zehaztapenak ordezkatuta, beraz, indargabetu egiten dituzte.

3. Hiri Antolaketako Arau hauetako xedapenen bat edo beste deuseztatzeak, indargabetzeak edo aldatzeak ez du gainontzekoen baliagarritasuna ukituko, non eta elkarren arteko erlazioa edo menpekotasuna direla tarteko, horietakoren bat aplikaezina gertatzen ez den.

3. artikulua. Hiri Antolaketako Arauak osatzen dituzten dokumentuak eta berorien indar arauemailea.

1. Hiri Antolaketako Arau hauek honako dokumentuek osatzen dituzte:

A Dokumentua. Memoria.

B Dokumentua. Informazio Planoak eta Antolamendukoak.

C Dokumentua. Hirigintza Arauak.

B dokumentuak honako plano hauek biltzen ditu:

1.A. Lurraren sailkapena: 1/20.000.

1.B. Kalifikazio orokorra eta Sistema orokorrak: 1/20.000.

2. Lurraldearen egitura organikoa. Sistema Orokorrak: 1/20.000.

3.A. Ibai Ibilguen eta Hezeguneen kategoriak: 1/20.000.

3.B. Akuiferoen urrakortasuna eta herri onurako mendiak: 1/20.000.

4. Hirigintzan Esku hartzeko Alderdiak: 1/5.000.

5. Herrigunea. Lurraren sailkapena: 1/5.000.

6. Kalifikazio Orokorra eta Sistema Orokorrak. 1/5.000.

7. Herrigunea. Bide komunikazioen eta azpiegituren sistema orokorra: 1/5.000.

C dokumentua honako honela egituratu da:

C.1 dokumentua. Hirigintza Arau Orokorrak.

C.2 dokumentua. Hirigintza Arau Partikularrak.

— A bolumena: Lur Hiritarreko Hirigintza Alderdiak.

— B bolumena: Lur Hiritargarriko eta Lur Hiritarrezineko Hirigintza Alderdiak.

2. Proiektu honen eduki arauemailea aipatutako dokumentuen osotasunean zehaztua badago ere, adierazitako Antolamendu Planoak eta Ordenantza Erregulatzaleak dira bereziki izaera arauemailea dutenak eta hirigintzako jarduerak arautzen dituztenak; beraz, hirigintzako jarduera oro dokumentu horietako xedapenei lotu beharko zaie derrigorrez.

Gainontzeko dokumentuek informazio izaera edo adierazgarria dute funtsean; horrela bada, aurrean aipatutakoekin kontratenetik izanez gero, hainbat hobetsiko dira. Eskala desberdinaren egindako izaera arauemaileko planoetako hirigintza-xedapenen batean desadostasunik antzemanez gero, eskalarik handienean egindako planoek ezarritako nagusituko da, xehetasun gehiago ematen baitute, baldin eta desadostasuna azken plano horietako edukiaren akats material nabarmena ez bada behintzat.

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

1. Las Normas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación con los requisitos legalmente establecidos del acuerdo de su aprobación definitiva, y regirán hasta que sean derogadas.

2. Las Normas Subsidiarias sustituyen y por tanto derogan las determinaciones de las Normas Subsidiarias aprobadas el 13 de mayo de 1997.

3. La nulidad, anulación o modificación de alguna de las especificaciones de estas Normas Subsidiarias, no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 3. Documentos constitutivos de las Normas Subsidiarias y alcance normativo de los mismos.

1. Las presentes Normas Subsidiarias están constituidas por los siguientes documentos:

Documento A. Memoria.

Documento B. Planos de Información y Ordenación.

Documento C. Normas Urbanísticas.

El documento B, consta de los siguientes planos:

1.A. Clasificación del Suelo: 1/20.000.

1.B. Calificación General y Sistemas Generales: 1/20.000.

2. Estructura Orgánica del Territorio. Sistemas Generales: 1/20.000.

3.A. Categorías de Cauces Fluviales y Zonas Húmedas: 1/20.000.

3.B. Vulnerabilidad de Acuíferos y Montes de Utilidad Pública: 1/20.000.

4. Áreas de Intervención Urbanística: 1/5.000.

5. El Núcleo Urbano. Clasificación del Suelo: 1/5.000.

6. Calificación General y Sistemas Generales: 1/5.000.

7. El Núcleo Urbano. El Sistema General de Comunicaciones Viarias e Infraestructuras: 1/5.000.

El documento C, se estructura de la siguiente manera:

Documento C.1. Normas Urbanísticas Generales.

Documento C.2. Normas Urbanísticas Particulares.

— Volumen A: Áreas Urbanísticas en Suelo Urbano.

— Volumen B: Áreas Urbanísticas en Suelo Urbanizable y en Suelo No Urbanizable.

2. Si bien el contenido normativo de las Normas Subsidiarias queda configurada por el conjunto de los documentos que las componen, son los Planos de Ordenación recogidos en la relación adjunta y las Normas Urbanísticas los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente explicativo o indicativo, por lo que, en caso de contradicción, serán aquellos los que prevalezcan. Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos normativos a diferentes escalas, prevalecerá la establecida en los planos redactados a una escala más amplia, en los que el nivel de detalle es mayor, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material contenido en estos.

Hirigintza Alderdietako fitxetan jasotako kudeaketa xedapenek izaera arauemailea dute, bai Gauzatze Unitateak zehazteari buruzko xedapenek baita Jarduketa Sistemari buruzkoek ere, halakorik ezartzen denean. Hala ere, ez da hartuko Hiri Antolaketako Elementuen Aldaketatzat; beraz, Lur Legearen 118. artikuluan xedatutakoari jarraituz edota Hirigintzako Kudeaketa Erregelamenduko 155. artikuluan ezarritakoaren arabera tramatatu ahal izango dira, hurrenez hurren.

3. Xedapen orientagarriak.

Halakotzat hartuko dira Hirigintza Alderdietako Arau Partikularretan bereziki izaera hori onartzen zaien xedapenak.

Xedapen edo iradokizun horiek menpeko antolaketaren bidez aldatu ahal izango dira, aipatutako Taula Arautzaleetan ezarritako baldintzei jarraiki betiere, eta horrela eginez gero aldaketa hauek ez dira Hiri Antolaketako Arauetako Elementuen Aldaketatzat hartuko, eta ez dute, beraz, arauetako elementuak berritzeko proiektu baten tramitaziorik beharko.

Alabaina, xedapen orientagarri hauek bazterrean lagatzeko interes orokorreko arrazoia beharko dira ezinbestez, eta baztertze hau nola egiten den azaltzeko adierazpen zehatz eta berariazko justifikazio bat galduak dira, bai baztertze hori gauzatzen duen proiektuan baita proiektu hori onartzeko erabakietan ere.

Arauetan eta, zehazki, Taula Arautzaleetan jasotako azalera-neurketak ere xedapen orientagarriztak hartuko dira eta, ondorioz, baita neurketa horietatik ateratzen diren batez besteko probetxamenduak ere. Ezarritako probetxamendu globalak, berriz, gehienekotzat hartuko dira, eta horiek ezin izango dira aldatu Hiri Antolaketako Arauak aldatzeko beharrezko expedientearen bidez izan ezean.

4. Arauetan jasotako mugapenetan onartuko diren gorabeherak.

a) Planoetan jasotako mugetan zalantza edo zehaztasunik eza sumatuz gero, eraikigarritasun txikiena eta ekipamendu komunitarioen hornikuntza handiena bermatzen duten mugak nagusituko dira.

b) Hirigintza Alderdien mugaketan edo mendeko antolaketaren unitateetan mugak doitu ahal izango dira, baldin eta guztirako azaleran %5etik gorako handitzerik edo txikitzerik eragiten ez badute. Edonola ere, lerrokaduretan edota lurzatiaren mugetan egin daitezkeen doikuntzak bakar-bakarrik onartuko dira. Baita ezaugarri topografikoetan edota elementu natural zein artifizialen egin daitezkeenak ere, behar bezala arrazoitzen badira.

Doikuntza horiek ez dute, inolaz ere, Hiri Antolaketako Arauen Aldaketako espedienterik tramatitserik eragingo, baldin eta behar bezala justifikatuta badaude eta udal teknikariek emandako aldeko txostena badute behintzat.

4. artikulua. Hiri Antolaketako Arauetako elementuen aldaketak.

1. Halakotzat hartuko dira Hiri Antolaketako Arauetan diren zehaztapen lotesleetan egindako eduki-aldaketa guztiak.

2. Edonola ere, aldaketa hauek interes orokorreko arrazoia izan beharko dituzte oinarri, eta edukiaren deskripzio zehatza eta zergatiaren edo arrazoia berariazko justifikazioa beharko dute.

Deskripzio eta justifikazio hauek Hiri Antolaketako Arauetako aurreikuspenen gainean izango duten eraginari

Las determinaciones de gestión contenidas en cada una de las fichas de las Áreas Urbanísticas y referidas a la definición de Unidades de Ejecución y Sistemas de Actuación, caso de establecerse, tienen carácter normativo. No obstante, su modificación no constituirá una Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias y podrá realizarse siguiendo el trámite previsto por el artículo 118 de la Ley del Suelo o por el artículo 155 del Reglamento de Gestión Urbanística respectivamente.

3. Determinaciones de carácter indicativo.

Tendrán esa condición aquellas respecto de las cuales se precisa que tienen ese carácter en las Normas Particulares de las Áreas Urbanísticas.

Dichas determinaciones o sugerencias, podrán ser alteradas por el planeamiento subordinado en las condiciones establecidas en los Cuadros Normativos, sin que ello constituya una Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias, y no requiriendo por tanto la tramitación de un proyecto de reforma de elementos de éstas.

Sin embargo, en todo caso, el apartamiento de estas determinaciones indicativas deberá basarse en motivos de interés general, y se exigirá una descripción pormenorizada y una justificación expresa de los términos en que se realiza, tanto en el proyecto que las establezca como en los acuerdos aprobatorios correspondientes.

Se considerarán también como determinaciones indicativas las mediciones de superficies consignadas en las Normas y en concreto en los Cuadros Normativos y, en consecuencia, los aprovechamientos medios resultantes. No así los aprovechamientos globales establecidos que se considerarán máximos y no serán modificables si no es a través del correspondiente expediente de modificación de Normas Subsidiarias.

4. Tolerancias en las delimitaciones contenidas en las Normas.

a) En los casos de duda e imprecisión en los límites contenidos en los planos, prevalecerán la solución de límites más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de los equipamientos comunitarios.

b) En la delimitación de Áreas Urbanísticas o en las unidades de planeamiento subordinado, podrán procederse a reajustes de límites, siempre que no supongan un aumento o disminución mayor del 5% de la superficie total. En cualquier caso los ajustes de límites consistirán exclusivamente en ajustes de alineaciones, límites de parcela, características topográficas o elementos naturales o artificiales que lo justifiquen.

Estos reajustes no darán lugar a la tramitación de expedientes de Modificación de Normas Subsidiarias, siempre que estén debidamente justificados y cuenten con informe favorable de los técnicos municipales.

Artículo 4. Modificaciones de Elementos de las Normas Subsidiarias.

1. Tendrán esta consideración las alteraciones del contenido de cualquiera de las determinaciones vinculantes de las Normas Subsidiarias.

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

Esta descripción y justificación incluirán las referencias necesarias al impacto sobre las previsiones de las Normas

buruzko aipamenak jasoko dituzte: Biztanleria, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacios libres, viabilidad y aparcamiento, e infraestructuras, siempre que la entidad o alcance de la reforma lo haga necesario u oportuno.

Aldaketa onartzeko erabakiek berariaz aipatuko eta baloratuko dituzte justifikazio horiek.

3. Aldaketa guztiak zerikusia izango dute eragin dituen zergatiarekin, eta expedientean ez da honekin lotu gabeko aldaketarik sartzerik izango, ezta egindako deskripzio eta justifikazioetan jaso gabekorik ere.

4. Alorreko Planen edo Plan Berezien elementuak aldatzeko, Hiri Antolaketako Arauetako elementuak aldatzeko expediente bat egin beharko da aurrez edota aldi berean bestela, lurrardearen egitura orokorrari eragiten diotenean edo plan haietako zehaztapenen mamizko aldaketa bat dakartelarik udal barrutiko hiri antolaketa orokorream eraginik izanez gero.

5. Lur Legearen 128. artikuluko 2. epigrafearen xedatutakoaren ondorioetarako, elementuen aldaketak dagokion Taula Arautzalean zehazturiko «probetxamendu globala» handitzen duenean, zona bateko bolumen eraikigarria areagotzera jotzen duela ulertuko da, nahiz eta eremu bakoitzean, bai metro karratutan, metro karratuko metro kubikotan, edo beste edozein modutan finkaturiko eraikigarritasuna gainditu ez.

6. Titulazioa.

Hiri Antolaketako Arauen aldaketa dakarten expedienteak honela izendatuko dira: «Oñatiko Hiri Antolaketako Arauen Aldaketa». Honen atzetik etorriko da expedientearen edukia eta helmena zehazten duena, eta izenburuak amaieran izan beharko du egindako aldaketen artean dagokion ordena-zenbakia.

7. Agiri edukia.

Arauetako elementuen aldaketarako expedienteen dokumentazio teknikoak aldaketak berak ukitzen dituen plano edo agiri guztiek jaso beharko ditu.

5. artikulua. *Hiri Antolaketako Arauak berrikusteko eta Plan Orokor batez ordezkatzeko baldintzak.*

1. Honako Arau hauek, legeak hala aginduta, mugagabeo indarraldia dute, baina bertan jasotako hiri garapeneko aurreikuspenek, hasiera batean behintzat, 8 urteko indarraldia izango dute.

2. Arauen berrikuspena edota, hala egokituz gero, Arauetako elementuren baten aldaketa bidezkoa izango da baldin eta hori nahikoa bada Arauen eta Udalak lortu nahi dituen hiri garapeneko helburuen artean ematen diren disfuntzio edo desadostasunak gainditzeko; honako kasu hauetan besteak beste:

— Oñatiko biztanleak 13.800 baino gehiago izatea.

— Hirigintza Alderdietan aurreikusitako etxebizitza kopuruaren %60a garatuta egotea.

— Landa inguruneko lizenziak, hiru urtez jarraian, 15 etx./urteko baino errítmico handiagoan ematea.

— Udal maila baina goragoko sektore antolaketako jarduera onartzea, baldin eta eskuhartze horrek Hiri Antolaketako Arauek proposatutako antolaketa eta garapenaren egitura aldarrazten badu.

Subsidiarias en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacios libres, viabilidad y aparcamiento, e infraestructuras, siempre que la entidad o alcance de la reforma lo haga necesario u oportuno.

Los acuerdos aprobatorios de la modificación deberán hacer referencia expresa y valorará a dichas jusificaciones.

3. Todas las modificaciones guardarán relación con el motivo que las produce, no pudiendo incluirse en el expediente alteraciones no relacionadas con el mismo, o que no se incluyen en las descripciones y justificaciones realizadas.

4. Las modificaciones de elementos de los Planes Parciales o Especiales, deberán ser precedidos o simultaneados con un expediente de alteración de elementos de las Normas Subsidiarias, cuando afecten a la estructura general del territorio o supongan un cambio sustancial de las determinaciones de aquellos planes que incida en la ordenación urbana integral del municipio.

5. A los efectos del epígrafe 2 del Artículo 128 de la Ley del Suelo, se entenderá que una modificación de elementos «tiende a incrementar el volumen edificable de una zona cuando de cualquier forma se aumente el «aprovechamiento global» definido en el correspondiente Cuadro Normativo, aunque no se sobreponga la edificabilidad que, fijada en función de metros cuadrados, metros cúbicos por metro cuadrado, u otros módulos, rija en la respectiva área.

6. Titulación.

Los expedientes que supongan modificación de las Normas Subsidiarias deberán titularse: «Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oñati», con la posterior expresión que defina su contenido y alcance, debiendo incluir al final del título, el número de orden que le corresponde dentro de las modificaciones habidas.

7. Contenido Documental.

La documentación técnica de los expedientes de modificación de elementos de las Normas deberá comprender todos aquellos planos o documentos afectados por el cambio.

Artículo 5. Condiciones para la revisión y sustitución por un Plan General de las Normas Subsidiarias.

1. Las presentes Normas tienen, por imperativo legal, vigencia indefinida, pero sus previsiones del desarrollo urbano han sido establecidas, en principio, para un límite temporal de 8 años.

2. Procederá la Revisión de las Normas o en su caso la Modificación de alguno de sus elementos si ello fuese suficiente para la superación de las disfunciones y discrepancias existentes entre las Normas y los objetivos de desarrollo urbanístico sustentados por la Corporación, entre otros, en los siguientes casos:

— Qué la población de Oñati haya superado los 13.800 habitantes.

— Que se hayan desarrollado el 60% de las viviendas previstas en las nuevas Áreas Urbanísticas.

— Que se observe un ritmo superior a 15 viv./año, durante tres años consecutivos en la concesión de licencias en zona rural.

— Aprobación de la intervención de planificación sectorial de ámbito superior al municipal que modifiquen la estructura de ordenación y desarrollo propuesto por la Normas Subsidiarias.

— Industri luraren eskaerak Arau hauetan erabilera horretarako aurreikusitako kalifikazio aurreikuspenak gainditzen dituenean.

Udalak aipatu suposamendu horietakoren bat gertatu dela egiazatzen duenean, gaiari buruzko txosten tekniko bat prestatzeko aginduko du, eta horretan zehaztuko da jarraitu beharreko berrikuspen estrategia.

3. Azkenik, bidezkoa izango da Arau hauen ordez Hiri Antolaketako Plan orokor bat ezartzea, sortutako hirigintza egoerak konpontzeko soil-soilik horrelako Plan bati dagozkion mekanismoak eskura izatea ezinbestekoa denean eta, gainera, antolamenduaren figura hau, plana alegia, garatzeko Legeak aurreikusten dituen laurteko Jarduketa Egitaraauak definitzeko baldintza objektiboak ematen direnean, beteko diren behar besteko bermeaz.

LEHEN IDAZPURUA

HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.1 KAPITULUA. LURRAREN HIRIGINTZA ERREGIMENA

6. artikulua. Lur motak.

Oñatiko udal barrutian honako lur mota hauek daude:

- Lur eremu hiritarra (LH).
- Lur eremu hirtargarria (LHG).
- Lur eremu hitarrezina (LHE).

Banaketa hori bat dator, izenez zein edukiz, Lur Legeak aurreikusitakoarekin. Lur mota desberdinaren arteko mugak antolaketa planoetan ageri dira.

Era berean, lur eremu hiritarraren barruan, lur hiritar finkauta eta finkatu gabea bereiztea aurreikusi da. Lursail bat lur hiritar finkauta dela esango dugu honako zirkunstanzia hauetakoaren bat ematen denean:

- a) Orube izaera izatea.
- b) Eraikuntza har dezakeen moduko lurzatia izatea eta horretarako planeamendu xehekautua egin beharrik ez izatea; eta, halako hirigintza maila bat izatea eraikuntza obren osagarri gisa hiritartze lanak egitearekin orubearen izaera hartzeko moduan, betiere lurzatian geratuko diren eta planeamenduak zuzkidura publikoetarako izendatzen dituen lursailak doan laga beharrekoak badira eta lagapen horien azalerak lurzatiaren azala osoaren ehuneko hogeita hamarretik gora egiten ez badu. Gainera, eraikuntza lanen osagarri gisa egin beharreko hiritartze lan horiek ez dute gaindituko planeamenduak aurreikusitako kontratu bidezko eraiketaren gauzatze materialaren kostu osoaren ehuneko bost.

Aitzitik, lur eremu finkatu gabea izango da lurzoru hiritarra izanik lur eremu finkatutzat hartzeko kategoria edo ezaugarririk ez duen lurra.

Arestian aipatutako xedapenen arabera, honako esparru hauek osatzen dute lur eremu hiritar finkatu gabea: I.22 Hirigintza Alderdiko, Berezaoko Industria Gunea, 3. jarduketa unitatea; I.25 Hirigintza Alderdia, Igartua; I-34 Hirigintza Alderdia, Kurtzekua; I.40 Hirigintza Alderdia, Urbieta; eta I.52 Hirigintza Alderdiko, Kurtzebide, 1. jarduketa unitatea.

Lur eremu hiritarreko gainerako Hirigintza Alderdiek osatzen dute lur eremu hiritar finkatua.

— Cuando se produzca una demanda de suelo industrial que supere las previsiones de calificación de suelo establecido en las presentes Normas para estos usos.

Cuando el Ayuntamiento constate que alguno de los supuestos ha podido producirse, encargará un informe técnico al respecto, en el que se especifique la estrategia de revisión a seguir.

3. Procederá la sustitución de las Normas por un Plan General cuando, a juicio de la Corporación resulten indispensable disponer de los mecanismos que exclusivamente corresponden a éste para resolver situaciones urbanísticas sobrevenidas y, además, se den las condiciones objetivas para poder definir con suficientes garantías de cumplimiento los Programas de Actuación cuatrienales previstos por la Ley para el desarrollo de esta figura de planeamiento.

TITULO PRIMERO

REGIMEN URBANISTICO

CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 6. Clases de suelo.

El territorio de Oñati se divide en las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano (S.U.).
- Suelo Urbanizable (S.A.U.).
- Suelo No Urbanizable (S.N.U.).

La división precedente es equivalente, en su nomenclatura y en su contenido, a la prevista por la Ley del Suelo. Su delimitación figura en los planos de ordenación.

Asimismo, y dentro del suelo urbano se contempla la distinción entre el suelo urbano consolidado y no consolidado. Se considera suelo urbano consolidado aquel terreno en el que concurre cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) Tener la condición de solar.
- b) Tener la condición de parcela susceptible de edificación, que no necesite de desarrollo de planeamiento pormenorizado, y que cuente con un grado de urbanización que haga posible la adquisición de la condición de solar mediante obras de urbanización complementarias de las de edificación siempre que los terrenos sobrantes de la parcela destinados por el planeamiento a dotaciones públicas, que deban ser objeto de cesión gratuita, no supongan más del treinta por ciento de su superficie y además las obras de urbanización necesarias no excedan del equivalente al cinco por ciento del coste total de ejecución por contrata de la obra de edificación prevista en el planeamiento.

Tendrá la naturaleza de suelo urbano no consolidado aquella superficie de suelo urbano que no tenga la categoría o consideración de suelo urbano consolidado.

En aplicación de las determinaciones anteriores constituyen suelo urbano no consolidado los siguientes ámbitos: Unidad de actuación 3 del A.U. I.22 Berezaoko Industria Gunea; A.U. I.25 Igartua; A.U. I.34 Kurtzekua; A.U. I.40 Urbieta; unidad de actuación 1 del A.U. I.52 Kurtzebide.

El resto de las Áreas Urbanísticas de suelo urbano constituyen la clase de suelo urbano consolidado.

1.2 KAPITULUA. LURRAREN KALIFIKAZIO ERREGIMENA

1.2.1 ATALA. Egitura Sistematikoa

7. artikulua. Zonakatzea.

Lurraldeari hirigintza erabilera atxikitzen dizkion antolamenduaren eragiketa Kalifikazioa edo Zonakatza izango da arau hauetan.

Ematen dituen xehetasunen arabera, kalifikazioa orokorra edo xehekataua izango da.

— Kalifikazio Orokorra:

Udal barrutia banatzen den alderdi bakoitzari izaera global-ko erabilera nagusi zehatzak atxikitzen dizkiona da. Kalifikazio orokorraren bidez Zonak eta Sistema Orokorrak egituratzen dira.

Zonak 6. planoan mugatutako azalerak dira, beren erabilera orokor edo nagusia Hiri Antolaketako Arau hauen 11. artikuluuan aipatuetako bat denean.

Sistema Orokorrak 2. eta 6. plonoetan mugatutako azalerak dira, beren erabilera orokor edo nagusia Hiri Antolaketako Arau hauen 11. artikuluuan aipatuetako bat denean.

Oinarrizko azpiegituretara (komunikazioak, espazio libreak eta komunitatearen ekipamendua) emandako eremuak hartzen dituzten Sistema Orokoretan sartzen dira zerbitzuetako sare eta hodi orokretarako azalerak ere, bai airetikoak bai lurrazpi-koak, eta baita ibai ibilguak ere.

— Kalifikazio Xehekatua:

Lur eremu hiritarrean Hiri Antolaketako Arauen bidez, edo Alorreko Plan, Plan Berezi edo Xehetasunezko Azterketen bidez halako lur eremu baten antolaketatik ateratako lurzati edo finka bakoitzari erabilera zehatz eta bereizia esleitzen diena da.

Eragiketa honen bidez definitzen dira:

a) Unitate edo zati autonomoak, eraikin pribatu finkatuak dituztenak, edo eraikin pribatuak har ditzaketenak. Unitate horiek Lurzatiak izango dira.

b) Bide, berdegune, espazio libre eta zerbitzu azpiegituretara edota eraikinik gabeko bestelako erabilera eremak emandako azalerak dira, zuzkiduretarako erreserbak eta finkatzen diren eraikin publikoak hartuko dituztenak.

Azalera eta eraikin horiek Sistema Lokalak izango dira.

1.2.2. ATALA. Kalifikazio Orokorraren Erregimena

8. artikulua. Kalifikazio Orokorraren erregimena zehaztea.

Onatiko udal barrutia hainbat planotan ezarritako hirigintzako kalifikazioaren araudi orokorraren pean geratuko da; honako plano hauetan definitutakoaren pean alegia: 2. «Lurraldearen egitura organikoa. Sistema Orokorrak»; 6 «Hirigunea. Kalifikazio Orokorra eta Sistema orokorrak». Erregimen hori bat dator Arau hauetan, eta kasu bakoitzean aplika daitekeen eta indarrean dagoen Legerian, «zona» eta «sistema orokor» bakoitzarentzako ezarritako Kalifikazio Orokorraren Kodearekin eta Erabileraren Arau Orokorrekin.

CAPITULO 1.2. REGIMEN DE CALIFICACION DEL SUELO

SECCION 1.2.1. Estructura Sistemática

Artículo 7. Zonificación.

La operación de planeamiento mediante la cual se asignan usos urbanísticos al territorio, será denominada en estas normas Calificación o Zonificación.

En función de su nivel de detalle, la calificación se articula en su categoría general o pormenorizada.

— Calificación General:

Es aquella que consiste en la atribución con carácter global, de usos preponderantes determinados, a cada una de las demarcaciones en que, a estos efectos, se divide el término municipal. Mediante la calificación general se configuran Zonas y Sistemas Generales.

Son Zonas las superficies delimitadas en el plano 6, cuyo uso genérico o predominante es alguno de los enunciados en el art. 11 de las presentes Normas Urbanísticas.

Se catalogan como Sistemas Generales las superficies delimitadas en los planos 2 y 6, cuyo uso genérico o predominante es alguno de los enumerados en el art. 11 de las presentes Normas.

Dentro del concepto Sistemas Generales que comprende los espacios destinados a las infraestructuras básicas (comunicaciones, espacios libres y equipamiento comunitario), se incluyen también las superficies destinadas a las redes y canalizaciones generales de servicios, aéreas y subterráneas, así como los cauces fluviales.

— Calificación Pormenorizada:

Es la que concreta, a través de las propias Normas Subsidiarias en suelo urbano, o de Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle, el uso preciso y singularizado de cada una de las parcelas o fincas resultantes de la ordenación de un determinado ámbito territorial.

Mediante esta operación quedan definidas:

a) Las unidades o porciones autónomas, con edificios privados consolidados, o susceptibles de edificación privada. Dichas unidades serán denominadas Parcelas.

b) Las superficies destinadas a viales, zonas verdes, espacios libres, infraestructuras de servicios y demás usos no edificatorios, las reservas para dotaciones y los edificios públicos que se consolden.

Dichas superficies y edificios se denominarán Sistemas Locales.

SECCION 1.2.2. Régimen de Calificación General

Artículo 8. Definición del régimen de Calificación General.

El término municipal de Oñati queda sometido al régimen de calificación urbanístico general que se establece en los planos 2 «Estructura Orgánica del Territorio. Sistemas Generales»; 6 «El Núcleo Urbano. Calificación General y Sistemas Generales». Dicho régimen se ajusta al Código de Calificación General y a las Normas Generales de Uso que se establecen para cada una de las «zonas» y «sistemas generales» en las presentes Normas y en la Legislación vigente de aplicación en cada caso.

- 9. artikulua. Kalifikazio Orokorraren Kodea.*
- A. Egoitza Erabilerako Zonak:
 - A.1. Alde Zaharreko egoitza-gunea.
 - A.2. Egoitza-gune intentsiboa.
 - A.3. Dentsitate txikiko egoitza-gunea.
 - A.4. Landako egoitza-gunea.
 - A.5. Egoitza kolektiborako gunea.
 - B. Industri Zonak:
 - B.1. Industrialdea (industri handiaren aldaerak, industria etxetako eta industria txikia eta tailerrak).
 - C. Landa Zonak:
 - C.1. Baso erreserbarako landa zona.
 - C.2. Nekazaritzeta eta abelazkuntzako erreserbarako landa zona.
 - C.3. Mendi larreetarako landa zona.
 - C.4. Babes bereziko nekazaritzeta eta abelazkuntzarako landa zona.
 - C.5. Babes bereziko baso erreserbarako landa zona.
 - D. Komunikazioen Sistema Orokorra:
 - D.1. Eskualdeko errepideak eta errepide lokalak.
 - D.2. Landabideak.
 - D.3. Trenbideak.
 - D.4. Bidegorriak.
 - E. Espazio Libreen Sistema Orokorra:
 - E.1. Hiri parkea.
 - E.2. Eskualdeko parkeak eta landa parkeak.
 - F. Komunitatearen Ekipamenduko Sistema Orokorra:
 - F.1. Irakaskuntza ekipamendua (DC).
 - F.2. Kirol ekipamendua (DP).
 - F.3. Ekipamendu zibiko-administratiboa (CA).
 - F.4. Sorospen eta Osasun ekipamendua (AS).
 - F.5. Ekipamendu sozio-kulturala eta aisialdikoa (SC).
 - F.6. Erlilio arloko ekipamendua (RL).
 - F.7. Hilerria - Tanatorioa (CM).
 - F.8. Eskualdeko ekipamendua (CO).
 - G. Ibai Ibilguen Sistema Orokorra:
 - H. Zerbitzu Azpiegituren Sistema Orokorra:
 - H.1. Saneamendu sare orokorra.
 - H.2. Ur hornidurarako sare orokorra.
 - H.3. Argindarraren garraio, produkzio eta hornidurarako sare orokorra.
 - H.4. Hiriarteko telefonia sarea.
 - H.5. Gas naturalaren garraiorako sarea.
 - H.6. Telekomunikazioen azpiegiturak.
 - H.7. Parke eolikoa.
 - H.8. Hondakin Uren Araztegia.

10. artikulua. Lurraren sailkapenaren eta kalifikazio orokorraren arteko erlazioa.

Lurraren sailkapena eta lurraren kalifikazio orokorra oso eduki desberdinako kontuak badira ere, indarrean dagoen Lur Legeak zehazturikoarekin bat etorri «egoitza erabilerako

Artículo 9. Código de Clasificación General.

- A. Zonas Residenciales:
 - A.1. Zona Residencial Casco Antiguo.
 - A.2. Zona Residencial Intensiva.
 - A.3. Zona Residencial de Baja Densidad.
 - A.4. Zona Residencial de Origen Rural
 - A.5. Zona de Residencia Colectiva.
- B. Zonas Industriales:
 - B.1. Zona industrial (variantes de gran industria, industria media y pequeña industria y talleres).
- C. Zonas Rurales:
 - C.1. Zona rural de reserva forestal.
 - C.2. Zona rural de reserva agropecuaria.
 - C.3. Zona rural de praderas de montaña.
 - C.4. Zona rural agropecuaria de protección especial.
 - C.5. Zona de reserva forestal de protección especial.
- D. Sistema General de Comunicaciones:
 - D.1. Carreteras comarcales y locales.
 - D.2. Red de caminos rurales.
 - D.3. Red Ferroviaria.
 - D.4. Red de Bidegorris.
- E. Sistema General de Espacios Libres:
 - E.1. Parque Urbano.
 - E.2. Parques Comarcales y Rurales.
- F. Sistema General de Equipamiento Comunitario:
 - F.1. Equipamiento Docente (DC).
 - F.2. Equipamiento Deportivo (DP).
 - F.3. Equipamiento Cívico-Administrativo (CA).
 - F.4. Equipamiento Asistencial y Sanitario (AS).
 - F.5. Equipamiento Socio-Cultural y Recreativo (SC).
 - F.6. Equipamiento Religioso (RL).
 - F.7. Cementerio - Tanatorio (CM).
 - F.8. Equipamiento Comarcal (CO).
- G. Sistema General de Cauces Fluviales:
- H. Sistema General de Infraestructuras de Servicios:
 - H.1. Red General de Saneamiento.
 - H.2. Red General de Abastecimiento de Agua.
 - H.3. Red General de Transporte, Producción y Suministro de Energía Eléctrica.
 - H.4. Red de Telefonía Interurbana.
 - H.5. Red de Transporte de Gas Natural.
 - H.6. Infraestructuras de Telecomunicación.
 - H.7. Parque Eólico.
 - H.8. D.A.R.

Artículo 10. Relaciones entre Clasificación y Calificación General del suelo.

Si bien la clasificación y la calificación general del suelo constituyen determinaciones de contenido sustancialmente diferente, de acuerdo con lo especificado por la vigente Ley del

zonak» eta «industri zonak» Lur Hiritar edo Lur Hiritargarri gisa kalifikatzen dira; izan ere, hartuko dituzten erabileren izarea hiritarra baita argi eta garbi. Eta «landa zonak», berriz, Lur eremu Hiritarrezin gisa kalifikatzen dira.

Sistema Orokorreai dagokienez, berriz, —ikus Planeamendu Erregelamenduaren 26.2 artikulua— ez da inolako loturak bi zehaztapen horien artean, Ekipamendu Komunitarioaren Sistema Orokorraren kasuan izan ezik; izan ere, kasu horretan, «landa inguruan kokatua egoteko» baldintza inon betetzen ez denez, bere elementu guztiak Lur eremu Hiritar edo Hiritargarri gisa sailkatu baitira.

11. artikulua. Zona eta Sistema Orokoren erabilera arau orokorrik.

1. Hirigintza Arau hauen 9. artikuluan ezarritako zona eta sistema orokoren kodifikazioak erabilera eta eraikuntza araudi espezifikoak dakar kasu bakoitzean. Erregimen hori honako artikulu honetan definitzen da oro har, eta Hiri Antolaketako Arauen agiri desberdinietan definituriko kalifikazio xehekatuaren eta eraikuntza araudiaren bidez zehazten da.

2. Erabileren zerrenda.

A) Oinarrizko Erabilerak (pribatuak edo publikoak, irabaziko xedea dutenak):

- Egoitza erabilera.
- Egoitza erabilera intentsiboa.
- Dentsitate txikiko egoitza erabilera.
- Zerbitzuetarako egoitza erabilera.
- Industri erabilera.
- Industria ertaina.
- Taller industrialak.
- Ibilgailuak konpontzeko tайлerrak.
- Biltegiak (ertainak eta handiak).
- Landa erabilera.
- Nekazaritza.
- Abelazkuntza.
- Basogintza.
- Erauzketak.
- Merkataritza erabilera.
- Txikizkako merkataritza.
- Ostalaritza txikia.
- Biltegi txikiak.
- Artisautza tайлerrak.
- Zerbitzu profesionalak.
- Ibilgailuen zaintza.
- Banako garajea.
- Garaje kolektiboa.
- Aisialdi eta gizarte arloko erabilera (pribatuak).

B) Zerbitzu eta Azpiegitura Erabilerak (publikoak, irabazteko xederik gabeak):

- Bide sistema.
- Ibilgailuen hiriarteko zirkulazioa.
- Ibilgailuen zirkulazioa, hiri banaketakoa.
- Ibilgailuen zirkulazioa, landa inguruneko banaketakoa.

Suelo, las «zonas residenciales» e «industriales» se califican como Suelo Urbano o Urbanizable, dado el carácter específicamente urbano de los usos que alojarán y como Suelo No Urbanizable las «zonas rurales».

En lo que respecta a los Sistemas Generales —ver artículo 26.2 del Reglamento de Planeamiento— no se establece relación alguna entre ambas determinaciones, salvo en el caso del Sistema General de Equipamiento Comunitario, en el cual por no cumplirse en ningún caso el requisito de «necesidad de emplazamiento en el medio rural» se han clasificado todos sus elementos como Suelo Urbano o Urbanizable.

Artículo 11. Normas generales de uso para las Zonas y Sistemas Generales.

1. La codificación de zonas y sistemas generales establecida en el Artículo 9 de las presentes Normas Urbanísticas implica en cada caso un régimen específico de usos y edificación. Dicho régimen se define de forma genérica en el presente artículo y se concreta a través de la calificación pormenorizada y de la normativa de edificación definida en los distintos documentos de las Normas Subsidiarias.

2. Relación de Usos.

A) Usos Básicos (privados o públicos y de carácter lucrativo):

- Usos Residenciales.
- Uso Residencial Intensivo.
- Uso Residencial Baja Densidad.
- Uso Residencial de Servicio.
- Usos Industriales.
- Industria Media.
- Talleres Industriales.
- Talleres Reparación Vehículos.
- Almacenes (medios y grandes).
- Usos rurales.
- Agrícola.
- Ganadero.
- Forestal.
- Extractivo.
- Usos Comerciales.
- Comercio al detalle.
- Pequeña hostelería.
- Pequeños almacenes.
- Talleres artesanales.
- Servicios profesionales.
- Uso guarda de vehículos.
- Garaje individual.
- Garaje colectivo.
- Uso recreativo y social (privado).

B) Usos de Servicio e Infraestructuras (públicos y no lucrativos):

- Sistema Viario.
- Circulación rodada interurbana.
- Circulación rodada de distribución urbana.
- Circulación rodada de distribución en el medio rural.

- Ibilgailuen sarbide zirkulazioa.
 - Etxebitzari atxikitako aparkalekua.
 - Landa pistak.
 - Oinezkoen zirkulazioa.
 - Espazio libreak.
 - Hiri parkea.
 - Kirol parkea.
 - Landa inguruneko aisia.
 - Aisia librea eta hiriko berdeguneak.
 - Lorategi pribatuak.
 - Komunitatearen ekipamenduko erabilerak.
 - Eskola erabilerak.
 - Kirol erabilerak.
 - Erabilera zibiko-administratiboak.
 - Kultur eta aisialdi arloko erabilerak.
 - Hilerria.
 - Ibai ibilguak.
 - Zerbitzu azpiegiturak.
 - Saneamendu sarea.
 - Ur hornidurarako azpiegitura.
 - Argindarra produzitu, garraiatu eta hornitzeko azpiegitura.
 - Telefoniaren azpiegitura.
 - Argiteria publikoaren azpiegitura.
 - Gas naturala garraiatzeko azpiegitura.
 - Telekomunikazioen azpiegitura.
 - Parke eolikoaren azpiegitura.
3. Honako zerrenda hau aipamen gisakotzat hartu behar da, inoiz ez itxitzat, eta Udalari dagokio halako zona edo sistema batean baimendutako erabileren araudian zerrenda honean aurreikusi gabeko erabilerak, edota aurreikusita egon arren zerrendan berariaz sartu gabeko erabilerak sartzeko aukera aztertzea, lehenagotik atxikitako edo baimendutako erabilereko bateragarritasunaren arabera besteak beste.
4. Zona eta Sistema Orokoren erabilera erregimen orokorra.
- A) Egoitza Erabilerako Zonak:
- A-1 Zona. Alde Zaharreko Egoitza-Gunea.
- Erabilera nagusia: Egoitza erabilera intentsiboa.
 - Oinarrizko bestelako erabilera baimenduak:
 - * Merkataritza erabilerak (aldaera guztiak).
 - * Zerbitzu profesionalak.
 - * Aisialdi eta gizarte arloko erabilerak (pribatuak).
 - * Lorategi pribatuak.
 - Era murriztuan baimenduko diren erabilerak (adierazitako lurzatietan):
 - * Garaje kolektiboak.
 - Zerbitzu erabilerak:
 - * Ibilgailuen sarbide zirkulazioa.
 - * Bide sareari atxikitako aparkamendua.
 - * Oinezkoen zirkulazioa.

- Circulación rodada de acceso.
- Aparcamiento anejo a la vivienda.
- Pistas rurales.
- Circulación peatonal.
- Espacios libres.
- Parque urbano.
- Parque deportivo.
- Expansión en el medio rural.
- Expansión libre y zonas verdes urbanas.
- Jardines privados.
- Usos de equipamiento comunitario.
- Uso escolar.
- Uso deportivo.
- Uso cívico-administrativo.
- Uso cultural-recreativo.
- Cementerio.
- Cauces fluviales.
- Infraestructuras de servicio.
- Infraestructura de saneamiento.
- Infraestructura de abastecimiento de agua.
- Infraestructura de producción, transporte y suministro de energía eléctrica.
- Infraestructura de telefonía.
- Infraestructura de alumbrado público.
- Infraestructura de transporte de gas natural.
- Infraestructura de telecomunicación.
- Infraestructura de parque eólico.

3. La presente relación debe entenderse como enunciativa y no cerrada, por lo que corresponde al Ayuntamiento la valoración de la conveniencia de la posible inclusión en el régimen de usos permitidos en una zona o sistema, en función de la compatibilidad con el resto de los usos asignados o permitidos en las mismas, de usos no previstos en dicha relación, o bien de usos previstos pero no incluidos de forma expresa en la misma.

4. Régimen General de Uso de las Zonas y Sistemas Generales.

A) Zonas Residenciales:

Zona A-1. Residencial Casco Antiguo.

— Uso predominante: Uso residencial intensivo.

— Otros usos básicos permitidos:

* Usos comerciales (todas las variantes).

* Servicios profesionales.

* Usos recreativos y sociales (privados).

* Jardines privados.

— Usos permitidos de forma restringida (parcelas señaladas):

* Garajes colectivos.

— Usos de servicio:

* Circulación rodada de acceso.

* Aparcamiento anejo a la red viaria.

* Circulación peatonal.

- * Hiriko espazio libreak eta berdeguneak.
- * Udal mailako zerbitzu azpiegiturak.
- * Saneamendurako azpiegitura.
- * Ur hornidurarako azpiegitura.
- * Argindarraren azpiegitura.
- * Telefoniaren azpiegitura.
- * Argiteria publikoaren azpiegitura.
- * Gas naturala presio baxuan hornitzeko azpiegitura.
- Bereziki debekatutako erabilerak:
 - * Industria, 115. artikuluan baimendutako aldaerak izan ezik.
 - * Abelazkuntza.
 - * Banako garajea (Arauek mugatutako kasuetan).
- A-2 Zona. Egoitza-Gune Intentsiboa.
 - Erabilera nagusia: Egoitza.
 - Oinarrizko bestelako erabilera baimenduak:
 - * Merkataritza erabilerak (aldaera guztiak).
 - * Zerbitzu profesionalak.
 - * Aisialdi eta gizarte arloko erabilerak (pribatuak).
 - * Garaje kolektiboa.
 - * Lorategi pribatuak
 - Zerbitzu erabilerak:
 - * Ibilgailuen sarbide zirkulazioa.
 - * Bide sareari atxikitako aparkamendua.
 - * Oinezkoen zirkulazioa.
 - * Hiriko espazio libreak eta berdeguneak.
 - * Kirol arlokoak.
 - * Sorospen arlokoa.
 - * Kultur eta aisialdi arloko erabilerak.
 - * Udal mailako zerbitzu azpiegiturak.
 - Bereziki debekatutako erabilerak:
 - * Industria, 115. artikuluan baimendutako aldaerak izan ezik.
 - * Abelazkuntza.
- A-3 Zona. Dentsitate Txikiko Egoitza-Gunea.
 - Erabilera nagusia: Dentsitate txikiko egoitza erabilera.
 - Oinarrizko bestelako erabilera baimenduak:
 - * Nekazaritza.
 - * Ostalaritza txikia.
 - * Zerbitzu profesionalak.
 - * Banako garajea.
 - * Aisialdi eta gizarte arloko erabilerak (pribatuak).
 - * Lorategi pribatuak.
 - Zerbitzu erabilerak:
 - * Ibilgailuen sarbide zirkulazioa.
 - * Bide sareari atxikitako aparkamendua.
 - * Oinezkoen zirkulazioa.
 - * Hiriko espazio libreak eta berdeguneak.
 - * Udal mailako zerbitzu azpiegiturak.

- * Espacios libres y Zonas Verdes urbanas.
- * Infraestructuras de servicios de nivel local.
- * Infraestructura de saneamiento.
- * Infraestructura de abastecimiento de agua.
- * Infraestructura de energía eléctrica.
- * Infraestructura de telefonía.
- * Infraestructura de alumbrado público.
- * Infraestructura de suministro de gas natural a baja presión.
- Usos excluidos expresamente:
 - * Usos industriales excepto los permitidas en el artículo 115.
 - * Usos ganaderos.
 - * Garaje individual (en los casos limitados en las Normas).
- Zona A-2. Residencial Intensiva.
 - Uso predominante: Residencial.
 - Otros usos básicos permitidos:
 - * Usos comerciales (todas las variantes).
 - * Servicios profesionales.
 - * Usos recreativos y sociales (privados).
 - * Garaje colectivo.
 - * Jardines privados.
 - Usos de servicio:
 - * Circulación rodada de acceso.
 - * Aparcamiento anejo a la red viaria.
 - * Circulación peatonal.
 - * Espacios libres y zonas verdes urbanas.
 - * Uso deportivo.
 - * Uso asistencial.
 - * Uso cultural-recreativo.
 - * Infraestructuras de servicio a nivel local.
 - Usos excluidos expresamente:
 - * Usos industriales excepto los permitidos en el artículo 115.
 - * Usos ganaderos.
- Zona A-3. Residencial de Baja Densidad.
 - Uso predominante: Uso residencial baja densidad.
 - Otros usos básicos permitidos:
 - * Agrícola.
 - * Pequeña hostelería.
 - * Servicios profesionales.
 - * Garaje individual.
 - * Uso recreativo y social (privado).
 - * Jardines privados.
 - Usos de servicio:
 - * Circulación rodada de accesos.
 - * Aparcamiento anejo a la red viaria.
 - * Circulación peatonal.
 - * Espacios libres y zonas verdes urbanos.
 - * Infraestructuras de servicio a nivel local.

A-4 Zona. Landako Egoitza-Gunea.

— Erabilera nagusia: Egoitza erabilera.

— Oinarrizko bestelako erabilera baimenduak:

- * Nekazaritza.

- * Ostalaritza txikia

- * Zerbitzu profesionalak.

- * Banako garajea.

- * Aisialdi eta gizarte arloko erabilerak (pribatuak).

- * Lorategi pribatuak.

— Zerbitzu erabilerak:

- * Ibilgailuen sarbide zirkulazioa.

- * Bide sareari atxikitako aparkamendua.

- * Oinezkoen zirkulazioa.

- * Hiriko espazio libreak eta berdeguneak.

- * Udal mailako zerbitzu azpiegiturak.

A-5 Zona. Egoitza Kolektiborako Gunea.

— Erabilera nagusia: Egoitza erabilera.

— Oinarrizko bestelako erabilera baimenduak:

- * Nekazaritza.

- * Banako garajea.

- * Aisialdi eta gizarte arloko erabilerak (pribatuak).

- * Lorategi pribatuak.

— Zerbitzu erabilerak:

- * Ibilgailuen sarbide zirkulazioa.

- * Aparkamendua.

- * Espazio libreak eta berdeguneak.

- * Sorospen, erlijio edo kultur arloko zerbitzuak.

- * Zerbitzu administratiboak.

- * Udal mailako zerbitzu azpiegiturak.

B) Industri Zonak.

B-1 Zona. Industrialdea.

— Erabilera nagusia: Industria (aldaera guztiak).

— Oinarrizko bestelako erabilera baimenduak:

- * Ostalaritza txikia.

- * Bulego txikiak.

- * Artisautza tailerrak.

- * Garaje kolektiboa.

— Zerbitzu erabilerak:

- * Ibilgailuen sarbide zirkulazioa.

- * Bide sareari atxikitako aparkamendua.

- * Hiriko espazio libreak eta berdeguneak.

- * Kirol ekipamendua.

- * Sorospen ekipamendua

- * Udal mailako zerbitzu azpiegiturak.

- * Oinezkoen zirkulazioa.

— Debekatutako erabilerak:

- * Egoitza erabilera intentsiboa.

- * Abelazkuntza.

Zona A-4. Residencial de Origen Rural.

— Uso predominante: Uso residencial.

— Otros usos básicos permitidos:

- * Agrícola.

- * Pequeña hostelería.

- * Servicios profesionales.

- * Garaje individual.

- * Uso recreativo y social (privado).

- * Jardines privados.

— Usos de servicio:

- * Circulación rodada de accesos.

- * Aparcamiento anejo a la red viaria

- * Circulación peatonal

- * Espacios libres y zonas verdes urbanos.

- * Infraestructuras de servicio a nivel local.

Zona A-5. Zona de Residencia Colectiva.

— Uso predominante: Uso residencial.

— Otros usos básicos permitidos:

- * Agrícola.

- * Garaje individual.

- * Uso recreativo y social (privado).

- * Jardines privados.

— Usos de servicio:

- * Circulación rodada de accesos.

- * Aparcamiento.

- * Espacios libres y zonas verdes.

- * Servicios asistenciales, religiosos o culturales.

- * Servicios administrativos.

- * Infraestructuras de servicio a nivel local.

B) Zonas Industriales.

Zona B-1. Industrial.

— Uso predominante: Industrial (todas las variantes).

— Otros usos permitidos:

- * Pequeña hostelería.

- * Pequeñas oficinas.

- * Talleres artesanales.

- * Garaje colectivo.

— Usos de servicio:

- * Circulación rodada de acceso.

- * Aparcamiento anejo a la red viaria.

- * Espacios libres y zonas verdes urbanas.

- * Equipamiento deportivo.

- * Equipamiento asistencial.

- * Infraestructuras de servicios a nivel local.

- * Circulación peatonal.

— Usos excluidos:

- * Uso residencial intensivo.

- * Usos ganaderos.

C) Landa Zonak.

C-1 Zona. Baso Erreserbarako Landa Zona.

— Erabilera nagusiak.

* Nekazaritza eta basogintza.

* Abelazkuntza.

— Oinarritzko bestelako erabilera baimenduak:

* Egoitza erabilera lehendik martxan dauden ustiapenetan eta ustiapan berriean.

— Zerbitzu erabilera:

* Landa pistak.

* Ibai ibilguak.

* Argindarraren hornidurarako azpiegitura.

* Ura.

* Gasa.

* Telefonía.

C-2 Zona. Nekazaritza eta Abelazkuntza Erreserbarako Zona.

— Erabilera nagusiak:

* Nekazaritza.

* Abelazkuntza.

— Oinarritzko bestelako erabilera baimenduak:

* Egoitza erabilera lehendik martxan dauden ustiapenetan eta ustiapan berriean.

* Banako garajea.

* Lorategi pribatuak.

— Zerbitzu erabilera:

* Landa pistak.

* Landa inguruneko aisia.

* Ibai ibilguak.

* Erlizio arloko ekipamendua.

* Ur hornidurarako azpiegitura.

* Argindarra garraiatu eta hornitzeko azpiegitura.

* Telefoniaren azpiegitura.

* Ura.

* Gasa.

* Saneamendua.

— Era murriztuan baimenduko diren erabilera:

* Komunitatearen ekipamendua (aldaera guztiak. Derrigorrez landa ingurunean kokatu beharrekoak).

* Artisautza industria eta ostalaritzta.

— Bereziki debekatutako erabilera:

* Egoitza erabilera intentsiboa.

* Industria (aldaera guztiak).

* Garaje kolektiboa.

* Komunitatearen ekipamendua (aldaera guztiak. Soilik derrigorrez landa ingurunean kokatu beharrekoak).

C-3 Zona. Mendi Larreetarako Eremua.

— Erabilera nagusiak:

* Artzaintzarako larreak (abelazkuntza).

C) Zonas Rurales.

Zona C-1. Zona Rural de Reserva Forestal.

— Usos predominantes:

* Usos agrícolas y forestales.

* Usos ganaderos.

— Otros usos básicos permitidos:

* Uso residencial en los casos de explotaciones existentes y nuevas explotaciones.

— Usos de servicios:

* Pistas rurales.

* Cauces fluviales.

* Infraestructura de abastecimiento de energía eléctrica.

* Agua.

* Gas.

* Telefonía.

Zona C-2. Zona de Reserva Agropecuaria.

— Usos predominantes:

* Usos agrícolas.

* Usos ganaderos.

— Otros usos básicos permitidos:

* Uso residencial en los casos de explotaciones existentes y nuevas explotaciones.

* Garaje individual.

* Jardines privados.

— Usos de servicio:

* Pistas rurales.

* Expansión en el medio rural.

* Cauces fluviales.

* Equipamiento religioso.

* Infraestructura de abastecimiento de agua.

* Infraestructura de transporte y suministro de energía eléctrica.

* Infraestructura de telefonía.

* Agua.

* Gas.

* Saneamiento.

— Usos permitidos de forma restringida:

* Equipamiento comunitario (todas las variantes. Emplazamiento obligado en zona rural).

* Industria artesanal y de hostelería.

— Usos excluidos expresamente:

* Uso residencial intensivo.

* Usos industriales (todas las variantes).

* Garaje colectivo.

* Equipamiento comunitario (todas las variantes. Sólo emplazamiento obligado en el medio rural).

Zona C-3. Zona de Praderas de Montaña.

— Usos predominantes:

* Praderas para pastoreo (ganadero).

— Era murriztuan baimenduko diren erabilerak:

- * Artzainen bordak edo aterpe publikoak.

— Zerbitzu erabilerak:

- * Landa pistak.
- * Ibai ibilguak.
- * Argindarraren hornidurarako azpiegitura.
- * Ura.
- * Gasa.
- * Telefonia.

C-4 Zona. Babes Bereziko Nekazaritza eta Abelazkuntzarako Eremua.

— Erabilera nagusiak:

- * Nekazaritza.
- * Abelazkuntza.
- * Basogintza.
- * Erauzketak.

— Era murriztuan baimenduko diren erabilerak:

* Egoitza erabilerak lehendik martxan dauden ustiapenetan eta ustiapen berrietan.

- * Banako garajea (soilik nekazaritza produkziorako).

— Zerbitzu erabilerak:

- * Landa pistak.
- * Ibai ibilguak.
- * Argindarraren hornidurarako azpiegitura.
- * Ura.
- * Gasa.
- * Telefonia.

— Bereziki debekatutako erabilerak:

- * Granja intentsiboak

C-5 Zona. Babes Bereziko Baso Erreserbarako Eremua.

— Erabilera nagusia:

- * Basogintza.

— Zerbitzu erabilerak:

- * Baso pistak.
- * Argindarra garraiatzeko sareak.
- * Parke eolikoa.

— Bereziki debekatutako erabilerak:

- * Egoitza erabilerak (aldaera guztiak).
- * Industria (aldaera guztiak).
- * Merkataritza (aldaera guztiak)
- * Ibilgailuen zaintza (aldaera guztiak).

D) Komunikazioen Sistema Orokorra.

Soil-soilik erabileren zerrendan aipatutako erabilerak onartuko dira.

E) Espazio Libreen Sistema Orokorra.

E-1. Hiri parkea.

— Erabilera bakarra: Hiri parkea.

E-2. Eskualdeko parkea eta landa parkea.

— Erabilera bakarra: Parkea.

— Usos permitidos de forma restringida:

- * Bordas de pastoreo o refugio público.

— Usos de servicios:

- * Pistas rurales.
- * Cauces fluviales.
- * Infraestructura de abastecimiento de energía eléctrica.
- * Agua.
- * Gas.
- * Telefonía.

Zona C-4. Zona Agropecuaria de Protección Especial.

— Usos predominantes:

- * Usos agrícolas.
- * Usos ganaderos.
- * Usos forestales.
- * Usos extractivos.

— Usos permitidos de forma restringida:

* Uso residencial en los casos de explotaciones existentes y nuevas explotaciones.

- * Garaje individual (sólo producción agrícola).

— Usos de servicios:

- * Pistas rurales.
- * Cauces fluviales.
- * Infraestructura de abastecimiento de energía eléctrica.
- * Agua.
- * Gas.
- * Telefonía.

— Usos expresamente excluidos:

- * Granjas intensivas

Zona C-5. Zona de Reserva Forestal de Protección Especial.

— Uso predominante:

- * Uso forestal.

— Uso de servicio:

- * Pistas forestales.
- * Redes de transporte de energía eléctrica.
- * Parque Eólico.

— Usos excluidos expresamente:

- * Uso residencial (todas las variantes).
- * Uso industrial (todas las variantes).
- * Uso comercial (todas las variantes).
- * Uso de guarda de vehículos (todas las variantes).

D) Sistema General de Comunicaciones.

En todo caso el uso exclusivo será el correspondiente incluido en la relación de usos.

E) Sistema General de Espacios Libres.

E-1. Parque Urbano.

— Uso exclusivo: Parque urbano.

E-2. Parque Comarcal y Rural.

— Uso exclusivo: Parque.

F) Ekipamenduen Sistema Orokorra.

Erabilera nagusia:

— Kasuan-kasuan dagokiona.

Bestelako erabilera baimenduak:

— Zerbitzuetarako egoitza erabilera.

Zerbitzu erabilerak.

— Espazio libreak eta berdeguneak.

G) Ibai Ibilguen Sistema Orokorra.

Erabilera nagusia: Ibai ibilguak.

Era murriztuan baimenduko diren erabilera: (adierazitako estaldurak):

— Industria (aldaera guztiak).

— Hiribideen sarea.

— Landabideak.

— Espazio libreak eta berdeguneak.

H) Zerbitzu Azpiegituren Sistema Orokorra.

Erabilera bakarra:

— Erabileren zerrendan bereziki aipatutakoa.

Atal honetan esan behar dugu Elgea-Urkilla parke eolikoa Oñatiko udal barrutian kokatuta dagoela; eta horixe da, hain zuzen ere, Euskal Herriko Autonomia Erkidegoan indarrean dagoen Energia Eolikoaren Lurralde Plan Sektorialak hautatutako guneetako bat. Beraz, aurreikuspen hori udaleko hirigintza plangintzan sartu dugu honako kalifikazio hau emanet: Zerbitzu Azpiegituren Sistema Orokorra: H.7. Parke Eolikoa. Era berean, Lurralde Plan Sektorialak 16. artikuluan ezarritakoari jarraituz, plangintzaren araudian sartu dugu haize-energia hartu eta eraldatzeko erabilera edo jardueraren onargarritasuna. Hori horrela, aipatu artikuluan xedatutakoa aplikatuko da parke horren eraginpeko lursailetan.

1.2.3. ATALA. Kalifikazio Xehekatuaren Erregimena

12. artikulua. Kalifikazio Xehekatuaren erregimena zehaztea.

1. Lur Legeak eta Planeamendu Erregelamenduek ezarri-takoari jarraituz, Hiri Antolaketako Arau hauetan lur eremu hiritarraren kalifikazio xehekatua definitu dugu; planoetan jasota dago.

Lehengo plangintzan definituta zeuden eta Barne Eraberriruntzako Plan Bereziak edo Xehetasuneko Azterketen gai izan diren hirigintza eremuei ere definizio hori bera aplikatuko zaie.

Hiri Antolaketako Arauen berrikuspen honetan zehaztu diren eta xehetasuneko plangintzen bidez garatu beharko diren hirigintza eremuei dagokienez, kasuan kasuko plangintzetan zehaztuko da dagokien kalifikazio xehekatua.

2. Lur eremu Hiritargarri gisa sailkatutako hirigintza eremuei dagokienez ere, kasuan kasuko garapen plangintzetan zehaztuko da dagokien kalifikazio xehekatua.

3. Lur eremu hiritarrezinean, hasiera batean, ez da beharrakoa kalifikazio xehekatua zehaztea; izan ere, lur mota horretan garatzen diren erabilera izaeragatik beragatik nahikoa baita sistema orokorrak definitzea eta kalifikazio orokorrak har-tzen dituen zona desberdinak erabilera baldintza orokorrak finkatzea.

F) Sistema General de Equipamiento.

Uso predominante:

— El correspondiente en cada caso.

Otros usos permitidos:

— Uso residencial de servicio.

Usos de servicio:

— Espacios libres y zonas verdes.

G) Sistema General de Cauces Fluviales.

Uso predominante: Cauces fluviales.

Usos permitidos de forma restringida: (cubriciones señaladas):

— Usos industriales (todas las variantes).

— Red viaria urbana.

— Caminos rurales.

— Espacios libres y zonas verdes.

H) Sistema General de Infraestructuras de Servicios

Uso exclusivo:

— El correspondiente señalado en la relación de usos.

En este apartado reflejar que el municipio de Oñati se encuentra afectado por el emplazamiento del Parque Eólico Elgea-Urkilla, siendo uno de los lugares seleccionados por el vigente Plan Territorial Sectorial de la Energía Eólica de la C.A.P.V., por lo que tal previsión se incorpora al planeamiento urbanístico municipal con la calificación de Sistema General de Infraestructuras de Servicios H.7 Parque Eólico. Asimismo, en la normativa del plan, conforme a lo dispuesto en el artículo 16 del P.T.S., se incorpora la admisibilidad del uso o actividad de captación y transformación de energía eólica, siendo de aplicación en los terrenos afectados el régimen de uso establecido en dicho artículo.

SECCION 1.2.3. Régimen de Calificación Pormenorizada

Artículo 12. Definición del régimen de Calificación Pormenorizada.

1. En el presente documento de Normas Subsidiarias de acuerdo con lo establecido por la Ley del Suelo y los Reglamentos de Planeamiento, se define la calificación pormenorizada del suelo urbano, quedando recogida en los planos.

Esta definición se hace extensiva incluso a las áreas urbanísticas ya definidas por el planeamiento general anterior y que han sido objeto de Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle.

Para las áreas urbanísticas definidas con la oportunidad de la presente revisión de las Normas Subsidiarias y que deban desarrollarse mediante planeamientos pormenorizados, se ha considerado conveniente remitir la definición de la calificación pormenorizada a los planeamientos correspondientes.

2. Para las áreas de desarrollo urbanístico clasificadas como suelo Urbanizable, la calificación pormenorizada se remite igualmente al planeamiento de desarrollo correspondiente.

3. La determinación de la calificación pormenorizada no es, en principio, necesaria para el suelo no urbanizable, dado que, por la propia naturaleza de los usos a los que se destina, para el ejercicio de estos últimos basta con la definición de los sistemas generales y de las condiciones generales de uso de las distintas zonas propia de la calificación general.

- 13. artikulua. Kalifikazio xehekatuaren kodea.*
1. Lurzati eraikigarriak.
 - 1.1. Egoitza erabilerako lurzati eraikigarriak.
 - 1.2. Industriarako lurzati eraikigarriak.
 - 1.3. Ekipamenduetarako eta gizarte zerbitzuetarako lurzati eraikigarriak.
 - 1.4. Hirugarren sektoreko erabileretarako lurzatiak.
 2. Komunikazioen sistema lokalak.
 - 2.1. Ibilgailuen zirkulaziorako bideak (banatzaile lokalak) eta babes-eremuak.
 - 2.2. Espaloia eta oinezkoen ibilbideak.
 - 2.3. Bideei atxikitako aparkamendua.
 3. Espazio libreen sistema lokalak.
 - 3.1. Lorategiak.
 - 3.2. Haurren jolasguneak.
 4. Hiri azpiegituren eta zerbitzuen gune lokalak.

14. artikulua. Erabilera xehekatuko zonen jabari, erabilera eta eraikuntza erregimena.

1. Lurzati Eraikigarriak.
 - 1.1. Egoitza erabilerako lurzatiak.
 - Jabaria: Pribatua (jabari publikoari laga beharrekoak edo erabilera publikoko zorpena dutenak) edo publikoa.
 - Hirigintza erabilera: Etxebitzta eta horrekin bateragariak diren erabilerak, etxebitztari atxikitako erabilerak, zerbitzuak eta industria, ordenantza hauetan araututako baldintzetan.
 - Eraikuntza: Baimendua.
 - 1.2. Industri erabilerako lurzatiak.
 - Jabaria: Pribatua (jabari publikoari laga beharrekoak edo erabilera publikoko zorpena dutenak) edo publikoa.
 - Hirigintza erabilera: Industria eta horri atxikita baimentutako erabilerak (etxebitzta, ordenantza hauetan hala araututako kasuetan).
 - Eraikuntza: Baimendua.
 - 1.3. Ekipamendurako edo gizarte zerbitzuetarako lurzatiak.
 - Jabaria: Publikoa, nagusiki; pribatua ere bai, kasuan-kasuan dagokion moduan.
 - Hirigintza erabilera: Ekipamenduak edo gizarte zerbitzuak. Etxebitzta ere onartuko da, behar-beharrezkoa denean.
 - Eraikuntza: Baimendua
 - 1.4. Hirugarren sektoreko erabileretarako lurzatiak.
 - Jabaria: Pribatua edo publikoa.
 - Hirigintza erabilera: Hirugarren sektoreko erabilerak.
 - Eraikuntza: Baimendua.
- Erabilera desberdinatarako lurzati eraikigarri horien barruan honako egoera hauek bereizten dira:
- a) Altueran eraiki daitekeen lurzatia.
 - b) Beheko oinean eraiki daitekeen lurzatia.
 - c) Sotoan edo erdisotoan eraiki daitekeen lurzatia.
 - d) Eraikuntzarik gabeko lurzatia.
 - e) Eraikuntzarik gabeko lurzati lorategiduna (lorategi privataua).

Artículo 13. Código de calificación pormenorizado.

1. Parcelas Edificables.
 - 1.1. Parcelas Edificables de Uso Residencial.
 - 1.2. Parcelas Edificables de Uso Industrial.
 - 1.3. Parcelas Edificables de Uso de Equipamientos o Servicios Sociales.
 - 1.4. Parcelas de Usos Terciarios.
2. Sistema Local de Comunicaciones.
 - 2.1. Viales de Circulación Rodada (distribuidores locales) y áreas de protección.
 - 2.2. Aceras y Viales Peatonales.
 - 2.3. Aparcamiento anejo a viales.
3. Sistema Local de Espacios Libres.
 - 3.1. Jardines.
 - 3.2. Áreas de juego y recreo de niños.
4. Centros Locales de Infraestructura y Servicios Urbanos.

Artículo 14. Régimen de dominio, uso y edificación de las Zonas de uso pormenorizado.

1. Parcelas Edificables.
 - 1.1. Parcelas de Uso Residencial.
 - Dominio: Privado (cesiones a dominio público y servidumbre uso público) o público.
 - Uso Urbanístico: Viviendas y usos asimilados, usos anejos a vivienda, servicio e industria en las condiciones reguladas en estas ordenanzas.
 - Edificación: Permitida.
 - 1.2. Parcelas de Uso Industrial.
 - Dominio: Privado (cesiones a dominio público o servidumbres de uso público) o público.
 - Uso Urbanístico: Industrias y usos anejos permitidos (vivienda en los casos regulados en estas ordenanzas).
 - Edificación: Permitida.
 - 1.3. Parcelas de Uso de Equipamiento o Servicios Sociales.
 - Dominio: Preferentemente público o privado según corresponda en cada caso.
 - Uso Urbanístico: Equipamiento o servicios sociales, con las tolerancias de vivienda necesarias en cada caso.
 - Edificación: Permitida.
 - 1.4. Parcelas de Usos Terciarios.
 - Dominio: Privado o público.
 - Uso Urbanístico: Usos terciarios.
 - Edificación: Permitida.
- A su vez, dentro de las parcelas edificables para los diferentes usos, se distinguen las siguientes situaciones:
- a) Parcela Edificable en Altura.
 - b) Parcela Edificable en Planta Baja.
 - c) Parcela Edificable en Sótano o Semisótano.
 - d) Parcela Libre de Edificación.
 - e) Parcela Libre de Edificación y Ajardinada (Jardín Privado).

- f) Erabilera publikoko zorpena izango duen lurzati eraiki-garria (atari-aurrea).
- g) Sotoan eraiki daitekeen lurzatia, lur gainean erabilera publikoko zorpenaz.
- h) Eraikuntzarik gabeko lurzatia, lur gainean erabilera publikoko zorpena duena.
2. Komunikazioen Sistema Lokala.
- 2.1. Ibilgailuen zirkulaziorako bideak eta babes-eremuak.
- Jabaria: Publikoa (Udalarena).
 - Hirigintza erabilera: Ibilgailuen zirkulazioa, sarbide librea.
 - Eraikuntza: Baztertua.
- 2.2. Espaloia eta oinezkoen ibilbideak.
- Jabaria: Publikoa (Udalarena).
 - Hirigintza erabilera: Oinezkoen zirkulazioa.
 - Eraikuntza: Baztertua.
- 2.3. Bideei atxikitako aparkamendua.
- Jabaria: Publikoa (Udalarena).
 - Hirigintza erabilera: Aparkamendua. Sarrera librea.
 - Eraikuntza: Baztertua.
3. Espazio Libreen Sistema Lokala.
- 3.1. Lorategiak.
- Jabaria: Publikoa (Udalarena).
 - Hirigintza erabilera: Oinezkoen zirkulaziorako bideak eta egonlekuak. Sarrera librea.
 - Eraikuntza: Baztertua.
- 3.2. Haurren jolasguneak.
- Jabaria: Publikoa (Udalarena).
 - Hirigintza erabilera: Jolasguneak, egonlekuak eta oinezkoen zirkulazioa.
 - Eraikuntza: Baztertua.
4. Hiri Azpiegituren eta Zerbitzuen Gune Lokalak.
- Jabaria: Publikoa.
 - Hirigintza erabilera: Zerbitzu azpiegiturak.
 - Eraikuntza: Lurpean bakarrik.

1.3 KAPITULUA. HIRIGINTZA PLANGINTZAREN ERREGIMENA

1.3.1 ATALA. Erregimen Orokorra

15. artikulua. Zuzenbidezko iturri aplikagarriak.

Honako Hiri Antolaketako Arau hauen garapena Lur Legeak, Planeamendu Erregelamenduak eta bestelako xedapen aplikagarriek ezarritako hiri antolaketaren araudi orokorrari egokituko zaio.

Era berean, Hirigintza Arauetako kapitulu honetan jasotako aginduei egokituko zaie eta, kasu bakoitzean, ondoren zehaztuko diren Hirigintza Garapeneko Alderdietako Partikularretan zehaztutako xedapenei.

16. artikulua. Hirigintza Alderdiak.

Arau hauetan jasotako lur mota guztiak —Hiritarra, Hiritarreria eta Hiritarrezina— banatuta ondorioztatzen diren esparruak dira. Banaketa hori erabilera, eraikuntza morfologiko eta beste zenbait ezaugarri homogeneoen arabera egiten da,

f) Parcela Edificable con Servidumbre de Uso Público (Porches).

g) Parcela Edificable en Sótano con Servidumbre de Uso Público en Superficie.

h) Parcela Libre de Edificación con Servidumbre de Uso Público en Superficie.

2. Sistema Local de Comunicaciones.

2.1. Viales de circulación rodada y áreas de protección.

— Dominio: Público (Ayuntamiento).

— Uso urbanístico: Circulación rodada, acceso libre.

— Edificación: Excluida.

2.2. Aceras y viales peatonales.

— Dominio: Público (Ayuntamiento).

— Uso urbanístico: Circulación peatonal.

— Edificación: Excluida.

2.3. Aparcamiento anejo a viales.

— Dominio: Público (Ayuntamiento).

— Uso urbanístico: Aparcamiento. Acceso libre.

— Edificación: Excluida.

3. Sistema Local de Espacios Libres.

3.1. Jardines.

— Dominio: Público (Ayuntamiento).

— Uso urbanístico: Estancia y circulación peatonal. Acceso libre.

— Edificación: Excluida.

3.2. Zonas de juego y recreo de niños.

— Dominio: Público (Ayuntamiento).

— Uso urbanístico: Juegos, estancia y circulación peatonal.

— Edificación: Excluida.

4. Centros Locales de Infraestructuras y Servicios Urbanos.

— Dominio: Público.

— Uso urbanístico: Infraestructuras de servicios.

— Edificación: Exclusivamente en sub-suelo.

CAPITULO 1.3. REGIMEN DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

SECCION 1.3.1. Régimen General

Artículo 15. Fuentes de derecho aplicables.

El desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias se ajustará al régimen general de ordenación urbana establecido por la Ley del Suelo, el Reglamento de Planeamiento y demás disposiciones aplicables.

También se acomodará a los preceptos del presente capítulo de las Normas Urbanísticas y, en cada caso, a las determinaciones específicas en las Normas Particulares de las Areas de Desarrollo Urbanístico que, seguidamente, se definirán.

Artículo 16. Areas Urbanísticas.

Son los ámbitos en los que se dividen cada uno de los tipos de suelo recogidos en las presentes Normas —Urbano, Urbanizable y No Urbanizable— en función de unas características homogéneas en cuanto a uso, edificación morfológica,

eremu hauetako bakoitzaren baitan araudi espezifiko eta homogeneoa ezartzearren, eta dokumentuan bertan ere argiago adierazita gera dadin, antolaketaren elementu bakoitz halako eremu zehatz batzuk atxikitzeko modua izateko betiere.

Ondorioz, eta banaketa honek oro har bat egin badu ere antolaketako eremu desberdinak, hala nola sektoreekin eta barne eraberrikuntzako eremuekin, bere helburua ez da bat etortze hori; izan ere, Babesteko eta Eraberritzeko Plan Berezi bat defini daiteke hainbat hirigintza eremu desberdin bilduz bertan, edota, maila txikiagoan, hirigintza alderdi oso bat hartzen ez duten xehetasunezko azterketarako edo lurzatiketarako zonak.

Hirigintza Alderdi bakoitzak badu bere plangintza xehektua, Hiri Antolaketako Arauek zuzenean ezarritako xehetasunezko antolaketaren indarrez edo aurretik zeuden Alorreko Planen edo Plan Bereziak ondorioz, azkeneko hauak Arauen baitan geratu direnean; horrelakorik ez den kasuetan, Arauetako zehaztapenekin bat etorri erradikatu behar diren kasuan kasuko Alorreko Planen, Plan Bereziak eta Xehetasunezko Azterketen bidez izango dute plangintza xehektua hori.

17. artikulua. Planeamendu erregimenaren baitako lurrarde banaketak.

Egoera desberdinan arabera, eta ondoren zehazten den moduan ezartzen dira:

1. Planeamendu Finkatuko Esparruak.

Garapeneko antolamendurik behar ez duten eremuak dira; izan ere, ondoko zertzelada hauetako baten indarrez antolamendu xehektua baitute:

a) Onartutako Alorreko Plan, Plan Berezi edo Xehetasunezko Azterketa dutelako eta hori, Hiri Antolaketako Arauak bere baitan jaso dutelako.

b) Dagokien xehetasunezko antolaketa zuzenean aipatu Arauek ezartzen dutelako.

Esparru horiek, ematen zaien izena ematen zaiela ere, kasuan kasuko Planak edo Xehetasunezko Azterketak finkatutako elementuak aldatu egin beharko dituzte hirigintza zirkunstanziek hala agintzen dutenean.

2. Garatu Beharreko Plangintzen Bidez Araututako Esparruak.

Garapeneko planeamendu bat behar duten eremuak dira, hau da, Alorreko Planak, Plan Bereziak edo Xehetasunezko Azterketak erradikatzea behar dutenak, Hiri Antolaketako Arauetan zehazten diren baldintzetan. Honako kategoria hauei batekoak izan daitezke:

— Barne Eraberrikuntzako Plan Bereziak Esparruak:

Hiri Antolaketako Arauek aipatu Barne Eraberrikuntzako Plan Bereziak formulatzeko lur eremu hiritarrean mugatzen dituzten eremuak dira.

— Xehetasunezko Azterketen Esparruak:

Hiri Antolaketako Arauek, Xehetasunezko Azterketen bidez garatu beharreko plangintza eragiketak gauzatzeko xedez mugatutako eremuak dira.

— Alorrak:

Hiri Antolaketako Arauek lur eremu hiritarrian (LEH) mugatutako eremuak dira, Alorreko Plan berriak egiteko edo garatzeko; edota, lehendik martxan dauden Alorreko Planetan aldaketa nabarmenak egiteko.

Alorra, Plan Partzial edo Alorreko Planaren gutxiengo unitatea da.

etc., de cara al establecimiento de una normativa específica, y homogénea dentro de la misma, y con objeto de conseguir una mayor claridad de expresión en el documento, de tal forma que sea posible referir cada elemento de la ordenación a un área determinada.

En consecuencia, esta división si bien se ha hecho coincidir de forma general con ámbitos de planeamiento, sectores, ámbitos de reforma interior, no tiene esta finalidad, presentándose el caso de definición de un Plan Especial de Protección y Rehabilitación, que comprende varias áreas urbanísticas o por debajo, zonas de estudios de detalle o reparcelación que no llegan a superponerse con una delimitación completa de área urbanística.

Cada Área Urbanística tiene ya su propio planeamiento pormenorizado en virtud de la ordenación de detalle establecida directamente por las Normas Subsidiarias o por causa de la preexistencia de Planes Parciales o Especiales que se adoptan e integran en las mismas, o llegarán a tenerlo a través de los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle que, según los casos, deben redactarse conforme a las determinaciones de dichas Normas.

Artículo 17. Divisiones territoriales por razón del régimen del planeamiento.

Se establecen de acuerdo con las diversas situaciones y en la forma que, a continuación se especifica:

1. Ambitos con Planeamiento Consolidado.

Son aquellas áreas que no requieren un planeamiento de desarrollo por tener su ordenación pormenorizada en virtud de alguna de las siguientes circunstancias:

a) Contar con Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle aprobados y que las presentes Normas Subsidiarias adopten.

b) Su ordenación de detalle la establecen directamente dichas Normas.

Estos Ambitos, sin perjuicio de su denominación, están sujetos a posibles modificaciones de elementos de sus respectivos Planes o Estudios cuando las circunstancias urbanísticas lo aconsejen.

2. Ambitos Regulados mediante Planeamientos a desarrollar.

Las áreas que requieren un planeamiento de desarrollo, esto es, la futura redacción de Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle, en las condiciones que se especifican en estas Normas Subsidiarias, pueden pertenecer a algunas de las siguientes categorías:

— Ambitos de Planes Especiales de Reforma Interior:

Son las áreas de suelo urbano, delimitadas por las Normas Subsidiarias para la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior.

— Ambitos de Estudios de Detalle:

Son los espacios delimitados por las Normas Subsidiarias, a fin de realizar operaciones de planeamiento a desarrollar mediante Estudios de Detalle.

— Sectores:

Son los territorios delimitados por las Normas Subsidiarias en el suelo Urbanizable (S.A.U.) para la elaboración y desarrollo de nuevos Planes Parciales o para una modificación sustancial de los Planes Parciales preexistentes.

Cada Sector es una unidad mínima de Plan Parcial.

— Beste Helburu Batzuetako Plan Bereziak Esparruak:

Hiri Antolaketako Arauek, edonolako lur mota batean, barne eraberrikuntzaz bestelako Plan Bereziak formulatzeko xedezen mugatzen dituzten eremuak dira.

Aurreko pasarteetan aipatutako Esparru eta Alor bakoitzak dagokion artikuluan itxuratutako Hirigintza Alderdi bat osa dezake,edo bertan sartuta egon bestela.

18. artikulua. Planeamendu Programa.

1. Honako Hiri Antolaketako Arau hauek, segidan aipatuko dugun menpeko planeamendu programa honen bidez garatu dira.

A) Lur Eremu Hiritarra.

A-1. Babesteko eta Birgaitzeko Plan Berezia.

Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Bereziak, 1991ko irailaren 8an onartutakoak, jarraituko du indarrean bere alderdi guztietan.

A-2. Barne Eraberrikuntzako Plan Bereziak.

Barne Eraberrikuntzako Plan Bereziak erredaktatu beharko dira honako Hirigintza Alderdiak oso-osorik edo hein batean garatzeko:

- I.22 Hirigintza Alderdia «Berezaoko Industri Gunea».
- I.25 Hirigintza Alderdia «Igartua».
- I.34 Hirigintza Alderdia «Kurtzekua».
- I.35 Hirigintza Alderdia «Kasablanca».
- I.51 Hirigintza Alderdia «Lazarraga».

Era berean, Sistema Orokorreko Plan Berezia erredaktatu beharko da I.36 () Hirigintza Alderdia «Ibarra» garatzeko:

A-3. Xehetasunezko Azterketak.

Xehetasunezko Azterketak erredaktatu beharko dira honako Hirigintza Alderdiak oso-osorik edo hein batean garatzeko:

- I.10 Hirigintza Alderdia «Mendiko Kalea».
- I.14 Hirigintza Alderdia «Patrue Kalea».
- I.52 Hirigintza Alderdia «Kurtzebide».

B) Lur Eremu Hiritargarria.

Alorreko Planak erredaktatu beharko dira honako Hirigintza Alderdiak garatzeko:

- II.2 Hirigintza Alderdia «Kirrukua».
- II.10 Hirigintza Alderdia «Ugarkalde».
- II.11 Hirigintza Alderdia «San Martinaldea».
- II.12 Hirigintza Alderdia «Munazategi».
- II.14 Hirigintza Alderdia «Urrutxu».

Era berean, Sistema Orokorreko Plan Berezia erredaktatu beharko da II.8 Hirigintza Alderdia «Okomardin» garatzeko.

C) Lur eremu Hiritarrezina.

— Komunikazioen Sistema Orokorra garatzeko Plan Bereziak (saihesbidea, 2. fasea).

— Usako parke naturaleko Plan Berezia.

— Golf zeliaia kokatzeko Plan Berezia, halakorik egitea erabakitzten bada.

— Ambitos de Planes Especiales de otras finalidades:

Son las superficies delimitadas por las Normas Subsidiarias, en cualquier clase de suelo, para la formulación de Planes Especiales distintos de los de reforma interior.

Cada uno de los Ambitos y Sectores referidos en los párrafos anteriores, constituyen o están incluidos en un Área Urbanística de las configuradas en el artículo correspondiente.

Artículo 18. Programa de Planeamiento.

1. El desarrollo de las Normas Subsidiarias se efectuará a través del siguiente Programa de Planeamiento subordinado.

A) Suelo Urbano.

A-1. Plan Especial de Protección y Rehabilitación.

Regirá en todos sus términos el Plan Especial de Rehabilitación del Casco aprobado el 8 de setiembre de 1991.

A-2. Planes Especiales de Reforma Interior.

Será necesaria la redacción de Planes Especiales de Reforma Interior para el desarrollo de la totalidad o parte de las siguientes Áreas Urbanísticas:

- Área Urbanística I.22 «Berezaoko Industria Gunea».
- Área Urbanística I.25 «Igartua».
- Área Urbanística I.34 «Kurtzekua».
- Área Urbanística I.35 «Kasablanca».
- Área Urbanística I.51 «Lazarraga».

Asimismo será necesaria la redacción de un Plan Especial de Sistema General para el desarrollo del Área Urbanística I.361 «Ibarra»:

A.3. Estudios de Detalle.

Será necesaria la redacción de Estudios de Detalle para el desarrollo de la totalidad o parte de las siguientes Áreas Urbanísticas:

- Área Urbanística I.10 «Mendiko Kalea».
- Área Urbanística I.14 «Patrue Kalea».
- Área Urbanística I.52 «Kurtzebide».

B) Suelo Urbanizable.

Será necesaria la redacción de Planes Parciales para el desarrollo de las siguientes Áreas Urbanísticas:

- Área Urbanística II.2 «Kirrukua».
- Área Urbanística II.10 «Ugarkalde».
- Área Urbanística II.11 «San Martinaldea».
- Área Urbanística II.12 «Munazategi».
- Área Urbanística II.14 «Urrutxu».

Asimismo será necesaria la redacción de un Plan Especial de Sistema General para el desarrollo del Área Urbanística II.8 «Okomardin»:

C) Suelo No Urbanizable.

— Planes Especiales de desarrollo del sistema general de comunicaciones (variante 2.ª fase).

— Plan Especial del parque natural de Usako.

— Plan Especial para la ubicación del campo de golf caso de considerarse la instalación.

Era berean, Oñatiko Udalak lur eremu hiritarrezinean ere Plan Bereziak erredaktatzea eska dezake, baldin eta antolamendu baldintzak egokiak izango direla bermatzeko komenigarrria iruditzen bazaio.

2. Planeamendu Programa betetzeko obligazioa.

Barne Eraberrikuntzako Planen (A-2), Xehetasunezko Azterketen (A-3) eta Alorreko Planen (B) gai diren hirigintza alderdietako jarduerak, dagokion hirigintza proiekta aurrez prestatzea eta onartzea eskatuko du, ezinbestez.

Babesteko eta Birgaitzko Plan Bereziak ukitutako hirigintza alderditan (A-1), zuzenean jardun ahal izango da lurzatika, zona bakoitzari dagokion araudi zehatzari egokituz. gainerako Hirigintza Alderdietan jarduteko ez da planeamendu berririk egin beharko, lehen onartutakoetara joko baita; edo bestela, zuzenean Hiri Antolaketako Arauetan jasotako zehaztapenak aplikatuko dira.

Programa horretan aurreikusi gabeko planeamenduko espideienteak tramatitzen, Hiri Antolaketako Arauen Elementuak Aldatzeko expediente bat tramatatu beharko da, aurrez edo aldi berean; eta horretan justifikatu eta zehatzuko da antolamenduko expediente haren prestakuntzaren eta tramitazioaren komenigarritasuna eta egokitasuna. Betekizun honetatik kanpo geratuko dira Alde Zaharra Babesteko eta Birgaitzko Plan Bereziak edo Barne Eraberrikuntzako Plan Bereziek, esku artean dugun planeamenduan ezarritakoaren babesean proposa ditzaketen Xehetasunezko Azterketak, edo udal ekimenak bultzatutakoak, eta baita Hiri Antolaketako Arauek finkatutako eremuak edo elementuak babesteko edo hobetzeko plan bereziak, edo Arauetan aurreikusi gabeko sistema orokorrak garatzekoak, baldin eta hauek ezartzeak aldaketa handirik eragiten ez badio proposatutako antolaketaren egiturari.

19. artikulua. Plangintzaren ekimena.

1. Hiri Antolaketako Arauak garatzeko plangintza egiteko ekimena Udalarena edo partikularrena izango da, Hirigintza Arauetan aipatu hirigintza alderdiei buruz ezarritakoarekin bat.

2. Aurreikusitako Barne Eraberrikuntzako Plan Bereziek edota Alorreko Planek proposatutako Xehetasunezko Azterketen kasuan, dokumentu horiek zehatzuko dute plangintza egiteko ekimena nori dagokion.

3. Aurreikusi gabeko Plan Berezien kasuan, ekimena Udalari dagokio, ordenantzak edo arau osagarriak zehazteko ardura bezalaxe.

4. Ekimen partikularreko mendeko plangintza ezartzen den kasuetan, Udalak bere gain hartu ahal izango du dagokion proiekta prestatzeko ekimena, egoki irizten dion unean, betiere horrelako dokumentu bat erredaktatzeko beharra espidenteetan justifikatuz.

Aitzitik, udal ekimena ezartzen den kasuetan Udalak ekimen pribatua onartu ahal izango du egoki irizten badio, baina ukitutako finka pribatuetako jabeen %60k horrela eskatuz gero izango da hau.

Kasu horretan, partikularrek urtebeteko gehienezko epea izango dute proiekta prestatzeko eta hasierako onespina jasotzea, eta epe hori igaroz gero Udalari itzuliko zaio erredakzioaren ekimena; honek, azkenean, egokien iritzitakoa egin ahal izango du.

Asimismo el Ayuntamiento de Oñati, caso de considerarlo conveniente, podrá exigir la redacción de Planes Especiales en suelo No Urbanizable, con el objetivo de asegurar la adecuación de las condiciones de ordenación.

2. Obligación de cumplimiento del Programa de Planeamiento.

La actuación en las áreas urbanísticas objeto de planes de Reforma Interior (A-2), Estudios de Detalle (A-3) y Planes Parciales (B), exigirá de forma obligada la previa formación y aprobación del proyecto urbanístico correspondiente.

En las áreas urbanísticas afectadas por el Plan Especial de protección y rehabilitación (A-1) podrá actuarse de forma directa por parcelas, y ajustándose a la normativa específica para cada zona. En el resto de las A.U. la actuación se remite a planeamientos ya aprobados o queda definida directamente por las presentes Normas Subsidiarias.

La tramitación de expedientes de planeamiento no previstos en el citado programa exigirá el trámite previo o simultáneo de un expediente de Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias, en el que se justifique y defina la conveniencia y oportunidad de su formación y tramitación. Quedarán exceptuados de este requisito los Estudios de Detalle propuestos o que se puedan proponer al amparo de lo establecido en el presente planeamiento general, que se puedan proponer por el Plan Especial de Protección y Rehabilitación del Casco o por los P.E.R.I., o aquellos que fueran de iniciativa municipal, así como los planes especiales de protección o mejora de áreas o elementos consolidados por las Normas Subsidiarias, o de desarrollo de sistemas generales no previstos en ellas, cuya implantación no modifique de forma sustancial la estructura de ordenación propuesta.

Artículo 19. Iniciativa de planeamiento.

1. La iniciativa de formación del planeamiento para el desarrollo de las Normas Subsidiarias corresponderá al Ayuntamiento o a los particulares, de acuerdo con lo establecido al respecto en las Normas Particulares para las áreas urbanísticas.

2. En el caso de Estudios de Detalle propuestos por los P.E.R.I. o P.P. previstos, serán estos documentos los que definan a quién corresponde la iniciativa de su formación.

3. En caso de Planes Especiales no previstos, la iniciativa será municipal, así como la formulación de ordenanzas o normas complementarias.

4. En los casos en los que se establece planeamiento subordinado de iniciativa particular, el Ayuntamiento podrá tomar la iniciativa de formulación del proyecto correspondiente en el momento que estime oportuno, justificando en el expediente la necesidad de su redacción.

Por el contrario, en los casos en que se establece la iniciativa municipal, el Ayuntamiento podrá permitir si lo considera oportuno la iniciativa privada, en el caso de que ésta sea reclamada por el 60% de los propietarios de las fincas privadas afectadas.

En ese caso, se otorgará a los particulares el plazo máximo de un año para la formación y aprobación inicial del proyecto, transcurrido el cual la iniciativa de su redacción, volverá al Ayuntamiento, que podrá disponer lo que considere oportuno al respecto.

1.3.2 ATALA. Planeamendu Erregimena Lur Eremu Hiritarrean

20. artikulua. Barne Eraberrikuntzako Plan Bereziak (BEPB).

1. Antolamendu irizpideak.

BEPB guztiak, antolaketako helburuei eta irizpideei dago-kienez, Hirigintza Alderdietako Taula Arautzaleetan ezarritakoari egokitzen beharko zaizkie, bai derrigorrez tramitatu beharrekoak izan bai aukerakoak izan. Azkeneko horiek ez dute, inolaz ere, ezarritako luraren kalifikazio orokorraren zehaztapenak aldatzerik izango, eta Hiri Antolaketako Arauetako zehaztapenak errespetatu beharko dituzte, horiek ziurtatuko baitute aldameneko Hirigintza Alderdieko koordinazio egokia izango duela antolaketak.

2. Edukia.

Planeamenduaren figura honek berez duen edukiaz eta kasu bakoitzean Hirigintza Alderdietako Taula Arautzaleetan eskatzen diren zehaztapen espezifikoek gain, Barne Eraberrikuntzako Plan Bereziek finkatuko dute proposatzen dituzten jarduketa eremu desberdinak probetxamendua, m²-tan betiere, erabilera xehekatzeko lurzatietan definitzen dituzten irabazizko erabilera desberdinei dagokienez –eraikiak zein lurzati eraikizinean egon–, eta baita ukitutako finka pribatuei atxikitako batez besteko probetxamendua ere.

Esandakoez gain, honako alderdi hauek ere zehaztuko dituzte:

— Fatxada eta estalkietako tratamenduen eskema eta ordenantza, atari-aurreak eta beheko oinak ere hartuz.

— Espazio publikoen xehetasunezko tratamendua; hots, zoladura, lorategi eta hiri altzariei buruzkoa.

— Oin desberdinak erabileren definizio zehaztua, beheko oina eta lurpea ere hartuz.

Behar bezala arrazoitutako kasuetan, zehaztapen hauen definizioa Xehetasunezko Azterketetarako laga ahal izango da.

3. Barne Eraberrikuntzako Plan Berezien agiri eskakizunak.

Eraikinen eta inguru hiritartuaren lerrokadurak eta sestrak definitzen dituzten antolaketa planoak 1/500eko eskalan grafatuko dira gutxienez industri zonen kasuan, eta 1/200eko eskalan etxebizitzako zonetan. Plano horietan zehaztasun osoz adieraziko dira eraikuntzaren eta eremu hiritartuaren arteko elkarguneak eta, bereziki, erabilera publikoko zorpena izango duten elementuak; besteak beste, atari-aurreak eta garajeetarako sarbideak.

21. artikulua. Xehetasunezko Azterketak (XA).

1. Antolamendu irizpideak.

Xehetasunezko Azterketek zehatz-mehatz beteko dituzte Fitxa Arautzaleetan finkatutako antolamendu xedapen guztiak, antolamendua eskala handiagoetako egokitzearen eraginez antolaketa fisikoak behar dituen doiketa txikien kasuan izan ezik. Gauza bera Hiri Antolaketako Arauen dokumentuan dauden akatsak zuzentzea denean kontua, Xehetasunezko Azterketaren erredakzioa arrazoi horrek eragin duen kasuetan hain zuzen.

2. Edukia.

Planeamenduaren figura honek berez duen edukiaz eta kasu bakoitzean Taula Arautzaleetan eskatzen diren zehaztapen espezifikoek gain, Xehetasunezko Azterketek finkatuko dute Arauek modu generikoan definitzen duten eremu desberdinako probetxamendu globala, m²-tan betiere, erabilera xehekatzuko lurzatietan –azalera eraikigarrikoak zein lurzati eraikiez-

SECCION 1.3.2. Régimen de Planeamiento en Suelo Urbano

Artículo 20. Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.).

1. Criterios de Ordenación.

Los P.E.R.I. deberán ajustarse en cuanto a sus objetivos y criterios de ordenación a lo establecido por los Cuadros Normativos de las Áreas Urbanísticas, tanto los de tramitación obligada como optativa. Estos últimos en ningún caso podrán modificar las determinaciones de calificación general del suelo establecidas y, en todo caso deberán respetar las determinaciones de las Normas Subsidiarias que aseguran una adecuada coordinación de la ordenación con las Áreas Urbanísticas colindantes.

2. Contenido.

Además del contenido propio de esta figura de planeamiento y de las determinaciones específicas que se puedan exigir en cada caso en los Cuadros Normativos de las A.U., los P.E.R.I. establecerán en todo caso el aprovechamiento de los distintos ámbitos de actuación que propongan, en m² construidos y destinadas a cada uno de los distintos usos lucrativos que se definen en las parcelas de uso pormenorizado –edificados o en parcela no edificable–, y el aprovechamiento medio a asignar a las fincas privadas afectadas.

Asimismo definirán:

— Esquemas y ordenanzas de tratamientos de fachadas y cubiertas incluidos los porches y plantas bajas.

— Tratamiento detallado de los espacios públicos con indicación de soluciones de pavimentación, jardinería y mobiliario urbano.

— Definición detallada de usos en las distintas plantas, incluida la planta baja y el subsuelo.

En casos justificados la definición de estas determinaciones se podrá remitir a Estudios de Detalle.

3. Requisitos documentales de los P.E.R.I.

Los planos de ordenación que definen las alineaciones y rasantes de la edificación y urbanización se grafiarán a escala mínima 1/500 en el caso de las zonas industriales y a escala 1/200 en el de las zonas residenciales y en los mismos se recogerán con precisión las soluciones de encuentro de la edificación con el terreno urbanizado y, en concreto, las de los elementos en los que se establezcan servidumbres de uso público como porches, accesos a garajes, etc.

Artículo 21. Estudios de Detalle (E.D.).

1. Criterios de Ordenación.

Los E.D. deberán respetar íntegramente las determinaciones de ordenación establecidas en los Cuadros Normativos, con excepción de los pequeños reajustes de la ordenación física que exija la adaptación del planeamiento a escalas más amplias o de la corrección de errores en el documento de Normas Subsidiarias, en el caso de que la redacción del Estudio de Detalle responda a este motivo.

2. Contenido.

Además del contenido propio de esta figura de planeamiento, y de las determinaciones específicas que se puedan exigir en cada caso en los Cuadros Normativos, los E.D. precisarán de forma detallada el aprovechamiento global para aquellos ámbitos de actuación en que las Normas la definan de forma genérica, estableciéndola en m² construidos destinados a cada

nak izan— definitzen diren irabazizko erabilera desberdinei dagokienean, eta baita ukitutako finka pribatuei atxikitako batez besteko probetxamendua ere.

Era berean, Xehetasunezko Azterketek zehaztuko dituzte:

— Eraikinaren oin guztiei esleitutako erabilera, beheko oina eta lurpea ere sartuz.

— Fatxada eta estalkietako tratamenduen eskema eta ordenantzak, atari-aurreak eta beheko oinak ere hartuz.

— Espazio publikoen xehetasunezko tratamendua; hots, zoladura, lorategi eta hiri altzariei buruzkoa.

3. Xehetasunezko Azterketen agiri eskakizunak.

Eraikinen eta inguru hiritartuaren lerrokadurak eta sestrak definitzen dituzten antolaketa planoak 1/200eko eskalan grafia-tuko dira gutxienez eta plano horietan zehaztasun osoz adieraziko dira eraikuntzaren eta eremu hiritartuaren arteko elkarguneak eta, bereziki, erabilera publikoko zorpena izango duten elementuak; besteak beste, atari-aurreak eta garajeetarako sarbideak.

4. Plangintzaren Programan sartu gabeko Xehetasunezko Azterketak.

Barne Eraberrikuntzako Plan Bereziek Xehetasunezko Azterketak egitea proposatu ahal izango dute, antolaketaren zehaztapen batzuk xehetasunez garatzearren, baina hirigintza figura honetarako Plangintza Erregelamenduak ezarritako mugen baitan betiere.

Halaber, Udalak Xehetasunezko Azterketak egitea erabaki dezake, aurretiazko antolamendua eskatzen ez duten Hirigintza Alderdiatarako, baldin eta akatsak, kontraesanak edo zehaztasun falta antzeman badu lerrokadura edo sestren definizioan, bolumenen antolaketa, lurzatiketan, edo agiri honek ezarritako antolaketa xehekatuaren beste edozein alderditan. Xehetasunezko Azterketa horiek udal ekimenez tramitatuko dira beti.

22. artikulua. Hiritartze Proiektuak.

Taula Arautzaleetan ezarritakoari jarraituz, lur eremu hiritarreko hiritartze lanak hirigintza tramitazioa duten Hiritartze Proiektuen, obra independenteako proiektuen, edo eraikuntza proiektuaren proiektu osagarrien bidez gauzatuko dira.

Hiritartze proiektuak erredaktatzeko ekimena partikularreko edo Udalari dagokio, ezarritako jarduketa sistemaren arabera. Obren Proiektua, aldziz, Taula Arautzaleetan ageri den titularraren ekimenez erredaktatuko da; eta, eraikuntza proiektuen osagarri izango diren proiektuak, berriz, eraikuntza obren sustaizailearen ekimenaz.

1.3.3 ATALA. Planeamendu Erregimena Lur Eremu Hiritargarrian

23. artikulua. Alorreko Planak.

1. Antolamendu irizpideak.

Alorreko Plan guztiak Taula Arautzaleetan ezarritakoari egokitzen beharko zaizkio antolaketa irizpide eta helburuei dagokienez, eta aurrez behar bezala justifikatuz gero, ezarritako argibide izaerako zehaztapenak alda ditzakete.

2. Edukia.

Alorreko Planek, proposatzen dituzten jarduketa eremu desberdinako probetxamendu globala zehaztuko dute, m²-tan betiere, erabilera xehekatuko lurzatietan –azalera eraikigarri-

uno de los distintos usos lucrativos que se definan en las parcelas de uso pormenorizado –de superficie edificable y de parcela no edificable– y el aprovechamiento medio a asignar a las fincas privadas afectadas.

Asimismo, los E.D. definirán:

— Usos asignados a las distintas plantas de edificación, incluida la planta baja y el subsuelo.

— Esquemas y ordenanzas de tratamientos de fachadas y cubiertas, incluidos los porches y plantas bajas.

— Tratamiento detallado de los espacios públicos con indicación de soluciones de pavimentación, jardinería y mobiliario urbano.

3. Requisitos documentales de los E.D.

Los planos de ordenación que definen las alineaciones y rasantes de la edificación y urbanización se grafiarán a escala mínima 1/200 y en los mismos se recogerán con precisión las soluciones de encuentro de la edificación con el terreno urbanizado, y, en concreto, las de los elementos en los que se establezcan servidumbres de uso público como porches, accesos a garajes, etc.

4. Estudios de Detalle no incluidos en el Programa de Planeamiento.

Los P.E.R.I. podrán proponer la formación de E.D. para el desarrollo pormenorizado de algunas de las determinaciones de ordenación, dentro de los límites establecidos por el Reglamento de Planeamiento para esta figura urbanística.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá acordar la formación de Estudios de Detalle en aquellas A.U. en las que no exige el planeamiento previo, con el fin de resolver errores, contradicciones o imprecisiones constatadas en la definición de alineaciones o rasantes, en la ordenación de volúmenes, en la parcelación, o en cualquier otro aspecto de la ordenación pormenorizada establecido por el presente documento. Dichos E.D. se tramitarán en todo caso por iniciativa municipal.

Artículo 22. Proyectos de Urbanización.

Las obras de urbanización en suelo urbano se ejecutarán a través de proyectos de urbanización con tramitación urbanística –P.U.–, proyectos de obras independientes –P.O.– o de proyectos complementarios al de edificación, de acuerdo con lo establecido en los Cuadros Normativos.

La iniciativa de redacción corresponderá, en los proyectos de urbanización –P.U.–, a los particulares o al Ayuntamiento, en función del sistema de actuación establecidos, al titular establecido en los Cuadros Normativos en el caso de los proyectos de obras, y al promotor de las obras de edificación en el caso de los proyectos complementarios al de edificación.

SECCION 1.3.3. Régimen de Planeamiento en Suelo Urbanizable

Artículo 23. Planes Parciales.

1. Criterios de Ordenación.

Los P.P. deberán ajustarse en cuanto a sus objetivos y criterios de ordenación a lo establecido por los Cuadros Normativos correspondientes, pudiendo modificar, previa la oportuna justificación, las determinaciones de carácter indicativo establecidas.

2. Contenido.

Los P.P. establecerán en todo caso el aprovechamiento global de los distintos ámbitos de actuación que propongan en m² construidos y destinados a cada uno de los distintos usos lucra-

koak zein lurzati eraikiezinko izan—definitzen diren irabazizko erabilera desberdinei dagokienez, eta baita ukitutako finka pri-batuei atxikitako batez besteko probetxamendua ere.

Alorreko Planek beren azken garapena Xehetasunezko Azterketen esku lagatzen ez badute, esandakoez gain beste alderdi hauek ere zehatzuko dituzte:

— Eraikinaren oin guztiei esleitutako erabilera, beheko oina eta lurpea ere sartuz.

— Fatxada eta estalkietako tratamenduen eskema eta ordenantzak, atari-aurreak eta beheko oinak ere hartuz.

— Espazio libreen xehetasunezko tratamendua; hots, zola-dura, lorategi eta hiri altzarieei buruzkoa.

3. Agiri eskakizunak.

Antolaketa planoak 1/500 eskalan egingo dira gutxienez.

1.3.4 ATALA. Planeamendu Erregimena Lur Eremu Hiritarrezinean

24. artikulua. Sistema Orokorrak garatzeko Plan Bereziak.

1. Antolamendu irizpideak.

Komunikazioen Sistema Orokorreko saihesbideen tratadura soluzioak eta azpiegitura sareen eskemak argibide gisakoak izango dira, eta Plan Bereziek aldatu ahal izango dituzte, baina ezaugarri orokorrak mantenduz betiere.

2. Agiri eskakizunak eta edukia.

Plan Bereziak eskala egokiz erredaktatuko dira, beren erre-dakzia eragiten duten helburuentzako zehaztasun maila egokia lortzeko.

1.3.5 ATALA. Planeamendurako Arau Osagarriak

25. artikulua. Aurreikusi gabeko alderdien erregulazioa.

Plan mota ororen eta Xehetasunezko Azterketen esparruan, eta aipatutako hauek behean zehazten diren arloak berariaz erregulatzen ez baditzte, honako arau hauek aplikatuko dira:

Azalera eraikigarriaren barruan konputatzen diren elemen-tuak:

— Erdisotoak, baina soilik lursailaren behin betiko sestratik gora ateratzen den zatia.

Azalera eraikigarriaren barruan konputatzen ez diren elemen-tuak:

— Sotoak.

— Atari-aurreak.

— Balkoi irekiak.

— Fatxadara irekitako patioak, honako baldintza hauek betetzen baditzute:

* Aurrealde irekiaren luzera ez da izango patio horretatik aireztatzen den behereneko gelaren zorutik hasi eta gailurreko lerrainoko altueraren 1/6 baino gutxiago.

* Patio irekiaren sakonera, fatxadaren planoarekiko normalean neurria, fatxadaren aurrealde irekiaren aurrealdearen halako bikoa izango da gehienez.

Altuera neutztea:

Lursailaren sestraren puntu bakotzean neutruko da altuera; sestra hori obra hasi aurretik adierazita egongo da.

tivos que se definan en las parcelas de uso pormenorizado —edi-ficados o en parcela no edificada— y el aprovechamiento medio a asignar a las fincas privadas afectadas.

En el caso de que no remitan su desarrollo último a Estudios de Detalle deberá asimismo incluir entre sus determinaciones las siguientes:

— Definición detallada de los usos asignados a las distintas plantas de la edificación, incluida la planta baja y el subsuelo.

— Esquemas y ordenanzas de tratamiento de fachadas y cubiertas, incluidos los porches y las plantas bajas.

— Tratamiento detallado de los espacios libres con indica-ción de soluciones de pavimentación, jardinería y mobiliario urbano.

3. Requisitos documentales.

Los planos de ordenación se redactarán a escala mínima 1/500.

SECCION 1.3.4. Régimen de Planeamiento en Suelo No Urbanizable

Artículo 24. Planes Especiales de desarrollo de Sistemas Generales.

1. Criterios de Ordenación.

Las soluciones de trazado de las variantes pertenecientes al sistema general de comunicaciones, así como los esquemas de redes de infraestructura se considerarán indicativos, pudiendo ser alterados por los P.E. siempre que se mantengan las carac-terísticas generales.

2. Requisitos documentales y contenido.

Los P.E. se redactarán a las escalas adecuadas para conse-guir el grado de precisión adecuado a los fines que motivan a su redacción.

SECCION 1.3.5. Normas Complementarias de Planeamiento

Artículo 25. Regulación de aspectos no previstos.

En el ámbito de toda clase de Planes y Estudios de Detalle y si los mismos no regulasen de modo expreso las materias que se enuncian, regirán las siguientes normas:

Elementos que computan superficie edificable:

— Los semisótanos, pero sólo en la parque que sobresalgan de la rasantes definitiva del terreno.

Elementos que no computan superficie edificable:

— Los sótanos.

— Los porches.

— Los balcones abiertos.

— Los patios abiertos a fachada, que cumplan las sigui-en tes condiciones:

* La longitud del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura media desde el piso de la habitación más baja que ventile a él hasta la línea de coronación superior.

* La profundidad del patio abierto medida normalmente al plano de fachada será como máximo igual a dos veces al frente abierto de fachada.

Medición de alturas:

La altura se medirá en cada punto de la rasante del terreno, fijada en el acto de señalamiento de la misma antes del comienzo de la obra.

Palkak:

Eraikin bateko fatxada itsuan, altxatu gabeko eraikin baten aldamenean dagoenean, palkak jarri ahal izango dira, baina kendu egin beharko dira aldameneko etxea eraikitzen denean, beharrezko dilatacio juntura jarri beharko baita tartean.

Lurzatien mugetako argiak eta ikuspegiak:

Alorreko Plan edo Plan Berezi guztietan finkatutako lurzati guztiak, eta birzatiketak edo konpentsaziotik zein lurzati-elkartzetik edo eta geroko zatiketetatik ateratzen diren lurzati guztiak, elkarrekiko zor aktibo eta pasiboak izango dituzte, argie eta aldameneko lurzatietarako ikuspegiei dagokienez. Eta zorpen horien azalera eta hedapena, finka guztietan kasuan kasuko Planak baimendutako eraikuntzak egiteko modukoa izango da.

Espazio publikoek gutxienez 3 metroko zabalera izango dute, eraikinek espazio horietarako argiak zabal ditzaketen kasuetan. Espazio txikiagoak direnean, hauetarako argiak zabaldu nahi dituen eraikinak atzera egin beharko du behar beste; eta, gutxiengo zabalera hori osatu arteko tarteak jabari eta erabilera publikorako lagako dute.

1.3.6 ATALA. Hiritartze Proiektuak eta Hiritartze Lanak

26. artikulua. Hiritartze lanak gauzatzea.

Hiri Antolaketako Arau hauetan bide sare eta komunikazio sare publikoen azterketa espezifiko bat egin beharra ezarri da, hiri inguruneen eta espazio publikoen irisgarritasunari buruzko xedapenak benetan bete daitezen; zehazki, abenduaren 4ko 20/1997 Legeak, irisgarritasunari sustatzeari buruzkoak ezarritako xedapenak eta apirilaren 11ko 68/200 Dekretuak ezarrita-koak, horrek onartzentz baititu hiriko ingurune, espazio publiko, eraikuntza eta informazio zein komunikazio sistemek irisgarritasun baldintzen inguruko arau teknikoak.

Era berean, edozein motarako erredaktatzen den plan, proiektu eta dokumentu orok ere irisgarritasunari buruzko lege-riak ezarritako xedapenak bete beharko ditu.

Hiritartze lanak honela gauzatuko dira:

— Lur eremu hitarrean, Lur Legearen 92. artikulan eta Plangintza Erregelamenduko 67. artikulan aurrekuskaitako hiritartze proiektuen bidez; obra arruntetako proiektuen bidez Plan baten zehaztapen guztiak oso-osorik garatzeko helburua ez badute hauek; eta eraikuntza proiektuaren proiektu osagarrien bidez, Lur Legearen 33.2. artikulan eta Plangintza Erregelamenduaren 67.3. artikulan ezarritakoarekin bat.

— Lur eremu hiritargarrian, hiritartze proiektuen bidez, horien helburua Alorreko Planetako aurrekuspenak aurrera era-matea denean.

— Lur eremu hitarrezinean, hiritartze obretako proiektuak galdu ahal izango dira, eta horiek Udalak onartu beharko ditu, Lur Legearen 117. artikuluak finkatutako procedura jarraitu beharrik gabe. Proiektu horietako zehaztapen eta dokumentuak nahikoak izango dira obren ezaugarriak zehatz-mehatz argitzeko, proiektuaren egileaz bestelako teknikari batek lanak aurrera eraman ahal izateko moduan alegia.

27. artikulua. Proiektuen edukia.

Legeak eta Planeamendu Erregelamenduak eskatzen dituen dokumentu eta zehaztapenez gain, antolaketa planoek bere bai-tan jasoko dituzte gauzatu nahi den Planari dagozkien zerbitzu sareen eskemak ere.

Bota-aguas:

En la fachada ciega de un edificio, levantado junto al límite de un edificio no construido, podrán disponerse bota-aguas, los cuales deberán ser suprimidos cuando se edifique la casa colindante, con el fin de establecer la correspondiente junta de dilatación.

Luces y vistas en linderos de parcelas:

Todas las parcelas fijadas en los Planes Parciales o Especiales y todas las que resulten de la reparcelación o de la compensación, así como de posibles reagrupaciones y divisiones posteriores, tendrán servidumbres recíprocas activas y pasivas, de luces y vistas sobre las colindantes, con la extensión y alcance necesarios para que sobre todas las fincas puedan edificarse las construcciones autorizadas por los Planes.

La anchura mínima de un espacio público, al cual puedan abrir luces los edificios serán de 3 metros. En caso de espacios menores, el edificio que pretenda abrir luces sobre éstos deberán retirarse lo suficiente y ceder a dominio y uso público el espacio necesario para completar esta anchura mínima.

SECCION 1.3.6. Proyectos y Obras de Urbanización

Artículo 26. Ejecución de las obras de urbanización.

Desde el presente documento de Normas Subsidiarias se establece la necesidad de realizar un estudio específico de la red viaria y de comunicaciones pública, dirigido a asegurar el cumplimiento de las disposiciones generales sobre accesibilidad del entorno urbano y de los espacios públicos establecidas en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para promoción de la accesibilidad, y en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Asimismo, será obligatorio para todos los planeamientos, proyectos y otros documentos redactados para cualquier clase de suelo, el cumplimiento de los establecido en la citada legislación sobre accesibilidad.

Las obras de urbanización se ejecutarán:

— En suelo urbano, a través de los proyectos de urbanización previstos por los Artículo 92 de la Ley del Suelo y 67 del Reglamento de Planeamiento; de proyectos de obras ordinarias y que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan; y de proyectos complementarios al de edificación, de acuerdo con lo establecido por los artículos 33.2 de la Ley del Suelo y 67.3 del Reglamento de Planeamiento.

— En suelo Urbanizable a través de proyectos de urbanización tendentes a llevar a la práctica las previsiones de los Planes Parciales.

— En suelo no urbanizable, serán exigibles proyectos de obras de urbanización, que serán aprobados por el Ayuntamiento, sin necesidad de seguir el procedimiento del Art. 117 de la Ley del Suelo y cuyas determinaciones y documentación serán suficientes para definir con exactitud las características de las obras, de modo que las mismas puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

Artículo 27. Contenido de los proyectos.

Además de los documentos y especificaciones exigidos por la Ley y por el Reglamento de Planeamiento, los planos de ordenación contendrán la red viaria y el esquema de redes de servicio correspondientes al Plan que tiende a ejecutar.

Era berean, Eranskin bat ere jasoko du eta horretan adieraziko da, argi eta xehetasun osoz, Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legearen xedapenak eta dekretu hori garatzen duten gainerako Dekretu eta Arau Teknikoak betetzen direla, horretarako hartu diren neurriak zehatztuz.

1.4 KAPITULUA. HIRIGINTZA JARDUKETARAKO ERREGIMENA

1.4.1 ATALA. Lur Eremu Hiritarrean Jarduteko Baldintza Orokorrak

28. artikulua. Orubeetan eraikitzea.

1. Oro har, lur eremu hiritar finkatuko alderditan antolamendua gauzatzeko ez da Legeak aurrekuskaitako jarduketa sistemetako bat bera ere aplikatu beharrik izango derrigorrez, orubeetan zuzenean eraiki ahal izango baita.

2. Ondorio horietarako, lurzatiak orubetzat hartuko dira, baldin eta eraikitzeko lizentzia eskatzen den unean Lur Legearen 14. artikuluak ezarritako baldintzak betetzen baditzute eta bere eraikuntza lerrokadura eta profilak finkaturik baditzute, bai Arau hauen bidez zuzen-zuzenean, bai Xehetasuneko Azterketa bat onartu izanaz betekizun hau galdatzen den eremuen kasuan.

Lurzati hauetako hirigintza zerbitzuek egokiak eta behar bestekoak izan beharko dute, altxatu nahi den eraikinean aurrekuskaitako erabilerak zertzeko.

Arau hauetan lurzatiaren konturako hiritartze lanak ezartzen badira, lan horiek eraikitzeko lizentzia eman aurretik gauzatu beharko dira. Hala eta guztiz ere, eraikuntza eta hiritartze lanak aldi berean gauzatzeko aukera aztertu ahal izango du Udalak baldin eta hori komenigarria litzatekeela erakusten bada eta udal zerbitzu teknikoek aldeko informea egiten badute.

29. artikulua. Barne eraberrikuntzako eragiketak eska- tzen dituzten eremuetako jarduketak.

1. Garapena aurrera eramateko Barne Eraberrikuntzako Plan Bereziak formulatzea derrigorrezkoa den eremuetan, ezin izango da orubeei buruzko araudia zuzenean aplikatu, eraikitzeko ahalmena zertzeko behar-beharrezkoia izango baita antolamenduaren aipatu figura hori aurrez onartuta egotea.

2. Arau Partikularretan jarduketa sistema ez bada zehaztu, Barne Eraberrikuntzako Plan Bereziak finkatuko du Lur Legean ezarritako sistemenean arabera.

Era berean, gauzatzeko beharra eta hiritartze proiektuen eta Konpentsazio edo Birzatiketa proiektuaren eremua definituko ditu, eraikinaren lerrokadura eta profilekin batera.

3. Eraikitzeko ahalmena, Kudeaketa Erregelamenduko 41. artikuluan ezarritakoari jarraituz erabiliko da.

4. Araudi honetako 6. artikuluan ezarritakoari jarraituz, lur eremu hiritar finkatu gabeko jabeek Udalari laga beharko diote, dohainik eta hiritartze zamarik gabe, Gauzatze Unitate bakoitzeko probetxamenduaren %10. Beraz, jabe horiek, ondorioztazen den batez besteko probetxamenduaren %90 eskuratu ahal izango dute. Probetxamenduak esleitzeraoan ez zaio begiratuko lursailen kalifikazioari.

También incluirán un Anexo en el que se indique de forma clara y pormenorizada el cumplimiento de las exigencias de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre para la Promoción de la Accesibilidad y demás Decretos y Normas Técnicas de desarrollo, con una descripción de las medidas adoptadas al efecto.

CAPITULO 1.4. REGIMEN DE ACTUACION URBANISTICA

SECCION 1.4.1. Condiciones Generales de Actuación en Suelo Urbano

Artículo 28. Edificación sobre solares.

1. De forma general, la ejecución del planeamiento en las áreas de suelo urbano consolidado no exigirá la aplicación de ninguno de los sistemas de actuación previstos en la Ley, permitiendo la construcción directa sobre solares.

2. A estos efectos se considerarán solares las parcelas, que al tiempo de ser solicitada la licencia de edificación reúnan los requisitos exigidos por el Art. 14 de la Ley del Suelo, y tengan fijadas sus alineaciones y perfiles de edificación bien de forma directa por estas Normas, bien por haberse aprobado un Estudio de Detalle, en aquellas áreas en las que se exige este requisito.

Los servicios urbanísticos de estas parcelas deberán ser adecuados y suficientes para los usos previstos en la edificación que se pretende construir.

En caso de que en estas Normas se defina la exigencia de obras de urbanización con cargo a la parcela, con carácter general éstas deberán estar ejecutadas con anterioridad a la concesión de la licencia de edificación, aunque y caso de demostrarse conveniente, y siempre con informe favorable de los servicios técnicos de este Ayuntamiento, se podrá contemplar la posibilidad de simultanear las obras de urbanización y la edificación.

Artículo 29. Actuación en áreas sujetas a operaciones de reforma interior.

1. En las áreas en las que se establece para su desarrollo la obligación de formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, no será de aplicación directa el régimen de solares, ya que para el ejercicio de la facultad de edificar será necesaria la aprobación previa de dicha figura de planeamiento.

2. El P.E.R.I. definirá el sistema de actuación, de acuerdo con los sistemas establecidos en la Ley del Suelo, caso de que éste no haya sido fijado en las Normas Particulares.

Asimismo, definirá la necesidad de ejecución y el ámbito de los proyectos de urbanización y proyecto de Compensación o Reparcelación, así como las alineaciones y perfiles de la edificación.

3. El ejercicio de la facultad de edificar se ajustará a lo establecido por el Art. 41 del Reglamento de Gestión.

4. Los propietarios de suelo Urbano no consolidado conforme a lo determinado en el artículo 6 de la presente normativa deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento de cada Unidad de Ejecución libre de cargas de urbanización, por lo que tendrán derecho cada uno de ellos al 90% del aprovechamiento medio resultante. La asignación de aprovechamientos se realizará con independencia de calificación de los terrenos.

1.4.2 ATALA. Lur Eremu Hiritargarrian Jarduteko Baldintza Orokorrak

30. artikulua. Erregimen Orokorra.

1. Dagokion Alorreko Plana onartu arte ezin izango da hiritartu.

2. Hirigintza kudeaketa, Lur Legeak araututako sisteme-tako baten bidez garatuko da.

3. Eraikitzeko ahalmena erabili ahal izateko, aurrez hiritartze proiektua eta birzatiketa proiektua –edo konpentsazioko– onartu beharko dira, baldin eta Legearen arabera beharrezkoak ez badira hiritartze lanak eraginkorrik izan daitezen.

31. artikulua. Behin-behineko eraikuntza erregimenaren pean geratuko da.

Lur eremu hiritargarria Kudeaketa Erregelamenduko 42. artikuluan ezarritako eraikuntza erregimenaren pean geratuko da.

Alabaina, behar diren alorreko planak onartu artean, lur honen erabileraaren erregimen orokorra eta landa ingurukoa (hiritarrezina alegia) bat eta bera izango da. Dena den, eraikitzeko aukerak nekazaritzako eta abelazkuntzako txaboletara mugatuko dira, behin-behineko obratzat hartuko baitira.

32. artikulua. Probetxamendu eskubideak eta lagapenak.

Lur eremu hiritargarriko jabeek Udalari laga beharko diote, dohainik eta hiritartze zamarik gabe, Alor bakoitzeko probetxamenduaren %10 (ikus Lur Legearen 27. artikulua eta hurrengoak). Beraz, jabe horiek, ondorioztatzen den batez besteko probetxamenduaren %90 eskuratu ahal izango dute. Probetxamenduak esleitzerakoan ez zaio begiratuko lursailen kalifikazioari.

33. artikulua. Derrigorrezko lagapenei arau zehatzak.

Lur Legeak agintzen dituenak eta, edozein kasutan ere, Planak jabari publikorako izendatzen dituen lursail guztiak.

1.4.3 ATALA. Sistemen Garapenean Jarduteko Baldintza Orokorrak

34. artikulua. Sistema Orokoren garapena.

Sistema orokorrak garatzeko ezinbestekoa izango da dago-kien obra proiektua onartzea, edo Arau hauetan adierazitako Plan Bereziak bestela.

Kudeaketaren ondorioetarako, sistema orokorrekin desjabetzpeneko poligonoak osatuko dituzte, eta horien titularitatea Administrazioaren maila guztien artean banatuko da (Jaurlari-tza, Erakunde Probintzialak edo Udal mailakoak).

Desjabetzpen sistemaz jardungo da.

35. artikulua. Sistema Lokalen garapena.

Oro har sistema lokalak, bai eremu hiritarrean bai eremu hiritargarrian, lagapenez lortzen dira, kasu bakoitzean ezarri-tako planeamendua onartu eta garatuz betiere. Planeamendu horrexek finkatuko du kudeaketa sistema, hirigintza alderdi bakoitzeko arauetan zuzkidura sailak eskuratzeko modua zehaztu gabe geratu den kasuetan.

Ukitutako jabeek mekanismo hau martxan jartzen ez duten kasuetan, Udalak mugatu ahal izango du garatu nahi duen Sistema Lokalak ukitutako eremua; inguru hori jarduketa bakaneko eremutzat hartuko da, eta desjabetzpen sistema erabiliko da berori lortzeko.

SECCION 1.4.2. Condiciones Generales de Actuación Urbanística en Suelo apto para la Urbanización

Artículo 30. Régimen General.

1. No podrá ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial.

2. La gestión urbanística se desarrollará por alguno de los sistemas regulados por la Ley del Suelo.

3. La facultad de edificar queda condicionada a la aprobación de los proyectos de urbanización y reparcelación –o compensación– salvo que, conforme a la Ley, no sean precisos y a la efectividad de las obras de urbanización.

Artículo 31. Régimen provisional de edificación.

El Suelo Urbanizable queda sometido al régimen de edificación establecido por el Art. 42 del Reglamento de Gestión.

Sin embargo, en tanto se aprueban los planes parciales correspondientes, su régimen general de uso se asimilará al de la zona rural (no urbanizable), si bien las posibilidades de edificación se limitarán a las chabolas de uso agropecuario que tendrán la consideración de obras de carácter provisional.

Artículo 32. Derechos y cesiones de aprovechamiento.

Los propietarios de suelo apto para urbanizar deberán ceder gratuitamente el 10% del aprovechamiento de cada uno de los Sectores (ver Artículo 27 y siguientes de la Ley del Suelo) al Ayuntamiento libre de cargas de urbanización, por lo que tendrán derecho cada uno de ellos al 90% del aprovechamiento medio resultante. La asignación de aprovechamientos se realizará con independencia de calificación de los terrenos.

Artículo 33. Normas específicas sobre cesiones obligatorias.

Serán las exigidas por la Ley del Suelo, y siempre los terrenos destinados por el Plan a dominio público.

SECCION 1.4.3. Condiciones Generales de Actuación para el Desarrollo de los Sistemas

Artículo 34. Desarrollo de los Sistemas Generales.

Para el desarrollo de los sistemas generales será preceptiva la aprobación del proyecto de obras correspondiente, o de los Planes Especiales señalados en estas Normas.

A efectos de gestión los sistemas generales constituirán polígonos de expropiación, cuya titularidad corresponderá a los diferentes escalones de la Administración (Gobierno, Entidades Provinciales o Locales).

El sistema de actuación será el de expropiación.

Artículo 35. Desarrollo de los Sistemas Locales.

De forma general, los sistemas locales, tanto en zona urbana como apta para la urbanización, se obtienen por cesión, con la aprobación y desarrollo del planeamiento establecido en cada caso. El sistema de gestión será fijado por este planeamiento, en caso de que no haya sido determinado en las normas para cada área urbanística la obtención de terrenos dotacionales.

En los casos en que este mecanismo no se lleve a la práctica por los propietarios afectados, el Ayuntamiento podrá proceder a la delimitación del área afectada por el Sistema Local que le interese desarrollar, que será considerado como un área de actuación aislada aplicando para su obtención el sistema de expropiación.

1.4.4 ATALA. Ingurumen Eraginaren Azterketak

36. artikulua. Ingurumen eraginaren azterketak.

Hiri Antolaketako Arau hauen esparruan derrigorrezkoa da Ingurumen Eraginaren Ebaluaketaren araudia (183/2003 Dekretua, uztailaren 22ko, ingurumen eraginaren baterako ebaluaketa prozedura arautzen duena) jarduera, obra eta instalazio pribatu zein publikoetan aplikatzea, baldin eta horien garrantziak hala agintzen badu edota Natur Ingurunean edo Paisajearen izan dezaketen eraginak araudi hori aplikatzea eska-tzen badu.

Hona, segidan, Oñatiako Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspen honetarako egin den Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluaketaren Azterketan aurreikusi diren eta plangintza orokorreko eduki arautzailearen osagai izan behar duten neurri zuzentzaile, babesgarri eta konpentsatzaileak:

1. Udal plangintzarako neurri orokorrak.

— Plangintza udalean martxan jarri ahal izateko iraunkortasun neurri orokorrak; esate baterako, Tokiko Agenda 21 Egitaraua aurrera eramateko konpromisoa ezartzea; energia berriztagarriez baliatzeko sistemen erabilera sustatzea; lurrera bakarrik zuzendutako argiztapen sistemak eta gau giroko argikutsadura murritz dezaketenak erabiltzea, eta abar.

— Udalariaren mapa akustikoa egitea.

— Lurzoruaren kalitatea aztertzea Lurzorua Kutsa dezaketen Parajeen Inbentarioan aipatutako esparruetan.

— Aurreikusitako jarduketek uren jabari publikoan eta bere zorpen edo kontrolerako zonan eragingo badute, ibai ibilguen berezko baldintzak mantendu edo berreskuratuko diren moduan gauzatuko dira.

— Euskal Ondare Kulturalari buruzko 7/1990 Legeak, uztailaren 3koak, ezarritako babes neurriak eta gomendioak beteko dira, elementu edo zona bakoitzean aplikagarria den legeriak agindutakoak bezalaxe.

2. Lur Eremu Hiritarrezinean proposatutako jarduketetako neurri orokorrak.

Proiektu jakin bakoitzean honako neurri zuzentzaile hauek sartzea komeni da. Neurriak obratan pentsatuta jarri dira, oraindik ez baitago proiektuen edukia ezagutzerik.

Obren fasean:

- Okupatu beharreko azalera mugatzea.
- Sortutako hondakinak indarrean dagoen arautegiaren arabera kudeatuko dira.
- Ukitutako erreken «egoera ekologikoaren» bilakaera begiratu eta kontrolatuko da.
- Ezusteko isurketek ura eta lurzorua ez dutela kutsatuko bermatuko da.
- Plataforma denudatuak ureztatzeko proposamena egindo da.
- Makinerien parkea zuhaitzietatik aparte eta ur ibilguetako urrun ezarriko dira.
- Erabilitako materialak berrerabili eta birzikla daitezen sustatuko da.
- Soberakinak, lehen-lehenik, material premian dauden inguruko obretara bideratuko dira.

SECCION 1.4.4. Estudios de Impacto Ambiental

Artículo 36. Estudios de Impacto Ambiental.

En el ámbito de las presentes Normas Subsidiarias se hace obligatoria la aplicación del régimen de Evaluación de Impacto Ambiental prevista en la legislación vigente (Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental) en todas aquellas actividades, obras o instalaciones públicas o privadas que por su entidad o posible impacto sobre el Medio Natural y Paisajístico sea exigible su aplicación.

Se acompañan a continuación las medidas correctoras, protectoras y compensatorias contempladas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental realizado para loa presente revisión de las Normas Subsidiarias de Oñati, las cuales forman parte del contenido normativo de este planeamiento general:

1. Medidas Generales para el Planeamiento municipal.

— Medidas generales de sostenibilidad para que se aplique al planeamiento del municipio, como establecer el compromiso de llevar a cabo el Programa Agenda Local 21, incentivar la utilización de sistemas de aprovechamiento de energía renovable, utilizar sistemas de iluminación dirigida exclusivamente al suelo que reduzcan la contaminación lumínica de cielo nocturno, etc.

— Realización de un mapa acústico del municipio.

— Realización de una investigación de la calidad del suelo en aquellos ámbitos que se incluyen en el Inventario de Emplazamientos Potencialmente Contaminantes del Suelo.

— Las actuaciones previstas que afecten al dominio público hidráulico y su zona de servidumbre o policía, se realizarán buscando el mantenimiento o restitución de las condiciones naturales de los cursos fluviales.

— Se cumplirá con las protecciones y recomendaciones establecidas en la Ley 7/1990 del 3 de julio, del Patrimonio cultural Vasco, así como con la legislación aplicable a cada elemento o zona.

2. Medidas de carácter general para las actuaciones propuestas en SNU.

Se considera conveniente incorpora estas medidas correctoras a cada proyecto concreto. Las medidas se refieren a la fase de obras porque se desconocen las características de los proyectos.

Fase de Obras:

— Limitar la superficie a ocupar.

— Se gestionarán los residuos generados de acuerdo a la normativa vigente.

— Seguimiento y control de la evolución del «estado ecológico» de las regatas afectadas.

— Se impedirá la contaminación de las aguas y del suelo por vertidos accidentales.

— Se propondrá el riego de plataformas denudadas.

— La ubicación del parque de maquinaria se realizará alejada de zonas arboladas o cercanas a los cursos de agua.

— Se potenciará la reutilización y reciclaje de los materiales utilizados.

— El primer destino de los sobrantes será obras próximas con necesidad de material.

— Sasi garbitzeen ondorioz sortutako materiala xehatu eta pilatu egindo dira gero komposta egiteko. Horrela lortutako komposta obran bertain erabiliko da ongarri gisa.

— Ateratako lurra ez da erabiliko ez errekaren inguruan ezta zuhaitzez hornitutako sailetan ere.

— otsailaren 22ko 212/2002 Errege Dekretua beteko da, aire zabalean hainbat makina erabiltzearen ondorioz inguruan eragiten diren soinu-emisioak arautzen dituena.

— Obrak amaitutakoan garbiketa kanpainari ekingo zaio.

— Obrei ekin ahal izateko aurrez obra horren plangintza egin beharko da, faseak zehaztuz eta obra-unitate desberdinene arteko sinkronizazioa azalduz.

— Era berean, honako neurriak hartuko dira lur eremu hiri-tarrezinean:

— Industria, Nekazaritza eta Arrantzako Sailburuak 1995eko otsailaren 16an emandako Aginduari jarraituz, Aizkorri inguruko egoera fisiko edo biologikoa alda dezaketen ekintzak burutzeko gaitasuna ematen duen baimen, lizentzia edo emakidarik ezin izango da eman, aurrez Gipuzkoako Foru Aldundiko Mendietako eta Natura Inguruneko Zuzendaritzak ekintza horien aldeko txostena egin ezean.

— Oñatiko landazabalen inguruan aurreikusitako garape-nak Balio Estrategiko Handiko Zonen balioekin bat etorri gau-zatuko dira, Deba Garaiko Lurralte Plan Partzialak agintzen duen moduan.

— Nekazaritzako eta basogintzako jardueretan, aintzat hartu beharko dira Ingurumen Praktika Egokien Gida aplikatzek ondorioztatzen diren irizpideak (Eusko Jaurlaritzaren 380/98 Dekretua, abenduaren 22ko).

— Basogintzako lanetan hazkunde ertain edo moteleko zuhaitz landaketak lehenetsiko dira, sasi-garbitze estentsiboa eta lur mugimenduak ahalik eta gehien murriztuz.

— Lur eremu Hiri-tarrezinean ezarri beharreko sarbide berriak, azpiegiturak, zerbitzuak eta eraikinak landaretza interesarriak ukituko ez diren moduan gauzatuko dira.

— Lehendik zutik dauden zuhaitz ikusgarriak eta urtetsuak errespetatu egingo dira.

— Landaretza autoktonoko masa bakanak elkarren artean lotzeko ahalegina egingo da. Era berean, baso, heskai, landare pantaila eta abar sortu edota lehengoak mantenduko dira.

— Lurzatien itxiturak basabereen joan-etorri librea erago-tziko ez den moduan egingo dira.

— Bide berriak egiterakoan abereentzako pasabide artifizialak eraikiko dira, bide horiek abreak maiz ibiltzen diren tokietan egiten badira behintzat.

— Airetiko energia sareak ezartzerakoan, hegaztiak linea horiek jo eta elektrokatutzeo arriskua ekidingo duten babes neurriak ipiniko dira.

— Jarduketak mugatu egingo dira faunarentzako interes berezikor eremuetan; arraldian eta kumeak hazteko garaian, batez ere.

— Estolda sare orokorrerako hartunea ezinezkoa gertatzen den kasuetan, etxeetan eta nekazaritza zein abelazkuntzako jardueretan sortutako ur zikinak aratzeko sistema autonomoak ipini beharko dira.

— Ibai ibilguak nekazaritza eta abelazkuntzako jardueretan sortutako hondakinatik (purinak, simaurra, produktu fitosanitarioak eta abar) babesteko neurriak hartuko dira.

— El material procedente del desbroce se triturará y acopiará para su posterior compostaje. El compost obtenido se reutilizará en la obra como abono.

— El acopio y utilización de la tierra recuperada no se reutilizará en las proximidades de la regata o zonas arboladas.

— Se cumplirá el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.

— Al finalizar las obras se llevará a cabo una campaña de limpieza.

— Las obras deberán contar con un plan de obra donde se especificarán las fases y la sincronización de las diferentes unidades de obra.

— Asimismo, se tomarán las siguientes medidas en suelo no urbanizable:

— Se deberá contar con informe favorable de la Dirección de Montes y Medio Natural de la Diputación Foral de Gipuzkoa previo al otorgamiento de cualquier autorización, licencia o concesión que habilite para la realización de actos de transformación de la realidad física o biológica, en el área de Aizkorri, según la Orden de 16 de febrero de 1995 del Consejero de Industria, Agricultura y Pesca.

— En el entorno de la campiña de Oñati, los desarrollos previstos deberán realizarse acorde con los valores de las Zonas de Alto Valor Estratégico, tal y como lo marca el Plan Territorial Parcial del Alto Deba.

— En las actividades agroforestales, deberán tenerse en cuenta los criterios derivados del Código de Buenas Prácticas Ambientales (Decreto 380/98 de 22 de diciembre, del Gobierno Vasco).

— Las actividades forestales favorecerán las implantación de arbolado de crecimiento medio-lento, limitando al máximo los desbroces extensivos y los movimientos de tierra.

— Los nuevos accesos, infraestructuras, servicios y edificios que tengan que implantarse en el Suelo No Urbanizable evitarán su afección a las comunidades vegetales de interés.

— Se respetarán los pies arbóreos notables y añosos existentes.

— Se incentivará la conexión de manchas de vegetación autóctona aisladas entre sí y la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, etc.

— Los cerramientos en las parcelas deberán realizarse de forma que no impidan la libre circulación de la fauna silvestre.

— En la ejecución de los nuevos viarios se establecerán pasos artificiales de fauna si los mismos se realizan en zonas donde su presencia es habitual.

— En la instalación de redes de energía aéreas, se instalarán medidas de protección de la avifauna que eviten su colisión y electrocución.

— Se limitarán las actuaciones especialmente en zonas de especial interés para la fauna durante la época de celo y cría.

— Cuando no sea posible la conexión a la red de saneamiento, se exigirán sistemas de depuración de agua autónomos para las edificaciones y actividades agroganaderas.

— Se establecerán las condiciones para proteger los cauces fluviales de desechos provenientes de la actividades agroganaderas (purines, estiércoles, fitosanitarios, etc.).

— Etxe eta eraikuntza berriak landa ingurunean lehendik dagoen eraikuntza tipologiaro egokituko dira.

— Ahalik eta landabide eta basobide berri gutxien eraikiko da.

— Paisajeak berreskuratzeko eginkizunetan, nagusiki espezieak erabiliko dira.

— Beharrezko ezpondak ahalik eta etzanen ipiniko dira.

— Argindarraren hariteria, ahal dela behintzat, lurpekoa izango da.

3. Lur Eremu Hiritargarrirako eta Lur eremu Hiritarrerako neurri orokorrak.

— Gertueneko ibai ibilguei dagokienez, gutxienekeko erretiroak errespetatuko dira, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibai Ertzak eta Erreka Ertzak Antolatzeko Lurrarde Plan Sektorialean ezarritako distantziak uneoro beteko diren moduan.

— Hiritartze Proiektuek Ingurumena eta Paisaje Berreskuratzeko Plan bat jasoko dute. Plan horrek bere baitan hartuko du, besteak beste, obrak egiterakoan uki daitezkeen alderdien azterketa, alderdi horiek paisajearen txertatze aldera burutu beharreko jarduketa osagarriak edo zertu beharreko jarduketak zehaztearren.

BIGARREN IDAZPURUA

LUR EREMU HIRITARREZINEKO ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUAK

2.1 KAPITULUA. LUR EREMU HIRITARREZINEAN APLIKATZEKO ARAU OROKORRAK

2.1.1 ATALA. Lurrazen Erabilerari Buruzko Diziplina eta Eskuhartze Arauak

37. artikulua. Definizioa.

Lur eremu hiritarrezintzat sailkatzen da udalerriaren hiri-hazkunderako beharrezkoa ez izan arren, nagusiki nekazaritza, basogintza eta abelazkuntza ustiapenera emanda dagoena, eta Lur Legearen 15., 16., 68.2., 71.3. eta 72.3. artikuluetan ezarritakoaren arabera babestu eta kontserbatu behar dena.

38. artikulua. Lizentzia behar duten egintzak.

Hirigintzako Diziplina Erregelamenduko 1. artikuluan jasotu dauden jardueretan gain, honako hauetarako ere lizentzia beharko da:

— Pista edo bide berriak irekitzeko.

— Betelanak egiteko.

— Lurzatiaren itxiturak egiteko (behin-behineko itxiturak ez badira behintzat).

— Harrobiak ustiatzeko.

— Asentamenduak ezartzeko, egonkorra izan ala ez; esate baterako, kanpaleku iraunkorra, karabanen kanpalekua, eta abar.

— Edozein lursail mota ibilgailuen, materialen edo bestelako elementuen gordeteko edo biltegi gisa erabiltzeko.

39. artikulua. Lur eremu hiritarrezineko lizentziaren tramtazioa.

Lur eremu hiritarrezinean obrak egiteko edo instalazioak jartzeko lizentzia-eskaerarekin batera bidezko Proiektu Teknikoa aurkeztu beharko da, teknikari eskudunak izenpetua eta dagokion Elkargo Ofizialak ontzat emana, obraren izaerak

— Las nuevas edificaciones y construcciones se adaptarán a la tipología edificatoria existente en el medio rural.

— Se minimizará al máximo la creación de nuevos caminos rurales y forestales.

— En las restauraciones paisajísticas se utilizarán preferentemente especies.

— Los taluzamientos que sean necesarios se ejecutarán de la forma más tendida posible.

— Los tendidos eléctricos serán, en lo posible, soterrados.

3. Medidas de carácter general para los ámbitos en Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano.

— Respetar los retiros mínimos respecto a los cauces fluviales más próximos, de forma que se cumplan las distancias establecidas en el PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V.

— Los proyectos de Urbanización deberán incluir un Plan de Restauración Ambiental y Paisajística que recoja, entre otros, un análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias y actuaciones a realizar en el área afectada para conseguir la integración paisajística de la actuación.

TITULO SEGUNDO

NORMAS DE EDIFICACION Y USO EN EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 2.1. NORMAS DE CARACTER GENERAL PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

SECCION 2.1.1. Normas de Disciplina e Intervención del Uso del Suelo

Artículo 37. Definición.

Se clasifica como suelo No Urbanizable aquel que no siendo necesario para el crecimiento urbano del municipio, está destinado en la actualidad de forma prioritaria a la explotación agrícola, forestal, ganadera y que debe ser protegida y conservada de acuerdo con los Artículos 15, 16, 68.2, 71.3 y 72.3 de la Ley del Suelo.

Artículo 38. Actos sujetos a licencia.

Además de los definidos en el Reglamento de Disciplina Urbanística, estarán sujetos a licencia municipal los siguientes actos:

— La apertura de nuevas pistas o caminos.

— El relleno de tierras.

— La construcción de cierres de parcela (salvo colocación de cierres provisionales).

— La explotación de canteras.

— La instalación de asentamientos sean o no estables, tales como Camping permanente, Camping de Caravanas, etc.

— El uso de todo tipo de terrenos como depósito o almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos.

Artículo 39. Tramitación de licencias en suelo No Urbanizable.

Las solicitudes de licencias de obras o instalaciones en suelo No Urbanizable se acompañarán de Proyecto Técnico, redactado por técnico competente, y visado en el Colegio Profesional correspondiente, si la naturaleza de la obra lo exi-

berak hala agintzen duenean. Proiektu horrek gaur egungo eta etorkizuneko egoeraren plano bana jasoko du; eta proiektuaren sustatzaileak eguneratu egin beharko ditu 200 metroko erradioaren barruan lehendik dauden eraikuntzak, egin nahi den eraikinaren kokalekutik neurtuta, betiere.

Proiektuarekin batera, halaber, lurzatiaren planoa aurkeztuko da, gutxienez 1:500 eskalan egina. Plano horrek honakoak adieraziko ditu: Lurzatiaren azalera, mugako finkak eta horien jabeak, lursailaren egungo egoera, sestra kurbak erakutsiz, lehendik dauden eraikin eta instalazioak, eta landaretza. Era berean, lursailaren eta eraikinaren sekzio planoak jasoko ditu.

Aurkezten den Proiektu Teknikoak aurreikusitako obra guzti-guztiak definitu beharko ditu, egin beharreko hirartze lan osagarriak, lurzatiaren itxiturak, zerbitzuen hornidurak eta antzekoak bezalaxe. Egin beharreko obren aurrekontua ere bere baitan jaso beharko du. Kasuan-kasuan aurkeztu beharreko dokumentazioa, lur eremu hiritarrezina osatzen duten lurzoru mota desberdinaren bururu daitezkeen jarduketei buruzko apartatuetan adieraziko da. Proiektu Teknikoa erredaktatu beharrik ez dakarten obren kasuan, kokapen planoa, definizio planoak eta egin beharreko obren aurrekontua aurkeztuko dira lizentzia-esaekeren batera.

Oñatiko Udalaren iritziz lizentzia behar duten eta indarrean dagoen araudiarekin bat datozen eraikuntza, obra edo egintzeta rako lizentzia eskatu bada, bidezko baimena emango du; eta baimen horretan adieraziko ditu obrak hasteko eta bukatzeko epeak, hala nola sustatzaileak ordaindu beharreko tasen zenbatetako. Era berean, dirutan edo banku-abalez jarri beharreko fidantza finkatuko du, obren ondorioz gerta daitezkeen kalteak konponduko direla bermatzeko. Sustatzaileak egindako kalteak ordainduko ez balitu, Oñatiko Udalak fidantza hori gauzatuz konponduko lituzke.

2.1.2 ATALA. Lurraren Erabilerari Buruzko Arauak

40. artikulua. Zonifikación y régimen de uso.

Lur eremu hiritarrezinean honako zona motak bereizten dira:

- a) Sistema Orokorek hartutako zonak.
 - Komunikazioen sistema orokorra.
 - Errepideak eta beren babes zonak.
 - Landabide nagusiak eta beren babes zonak.
 - Ur ibilgu publikoak eta beren babes zonak.
 - Lurraldearen garapenerako garrantziskoak diren instalazioen sistema orokorra eta beren babes zonak.
 - Udalaz gaindiko ekipamenduaren sistema orokorra. Arantzazu.
 - Ekipamenduen sistema orokorra. Arrikrutz.
- b) Baso erreserbarako zona.
- c) Nekazaritza eta abelazkuntzako erreserbarako zona.
- d) Mendi larreetarako zona.
- e) Babes bereziko nekazaritza eta abelazkuntzako zona.
- f) Babes bereziko baso erreserbarako zona.

41. artikulua. Lurzatiketak eta bananketak.

Lurzatiketak debekatuta daude. Bakar-bakarrik, segidan adieraziko diren irizpideei jarraituz egiten diren finka nagusien bananketak edo zatiketak onartuko dira:

giera. Dicho Proyecto contendrá un plano de situación presente y futuro, debiendo el promotor del Proyecto actualizar las construcciones existentes en un radio de 200 metros, con vértice en el emplazamiento previsto para la edificación pretendida.

Se adjuntará también en el Proyecto, el plano de parcela, a escala mínima de 1:500 en la que aparezca toda la parcela aportada con indicación de su superficie, fincas y propietarios colindantes y estado actual del terreno con indicación de las curvas de nivel, construcciones e instalaciones existentes, así como la vegetación existente. También habrá de contener planos de sección del terreno y del edificio.

El Proyecto Técnico presentado deberá definir la totalidad de las obras a realizar, la urbanización complementaria, cierres de parcela, dotación de servicios, etc. Se acompañará también presupuesto de las obras a realizar. La documentación a aportar en cada caso, se señalará en los sucesivos apartados referidos a los tipos de actuaciones susceptibles de realización en los distintos tipos de suelos en que se divide el suelo No Urbanizable. En las obras cuya naturaleza no exigiera la redacción de un Proyecto Técnico, se acompañará a la solicitud, plano de situación, planos de definición y presupuesto de las obras a realizar.

Si el ayuntamiento de Oñati considera que las solicitudes presentadas se refieren a construcciones, obras, u otros actos sometidos a licencia, que cumplen con las normativas vigentes, concederán la oportuna autorización, señalando los plazos de comienzo y terminación de las obras, estableciendo las tasas que el promotor deba abonar y fijando asimismo una fianza en metálico o aval bancario para garantizar la reparación de los daños causados en caso de haberlos. si el promotor no repara los daños causados, el Ayuntamiento de Oñati podrá hacerlos efectivos.

SECCION 2.1.2. Normas sobre Uso del Suelo

Artículo 40. Zonificación y régimen de uso.

En el Suelo No Urbanizable se distinguen las siguientes zonas:

- a) Zonas ocupadas por Sistemas Generales.
 - Sistema General de comunicaciones.
 - Carreteras y sus zonas de protección.
 - Caminos rurales prioritarios y sus zonas de protección.
 - Sistema General de Cauces Públicos y sus zonas de protección.
 - Sistema General de instalaciones de importancia para el desarrollo urbanístico del territorio y sus zonas de protección.
 - Sistema General de equipamiento supramunicipal. Arántzazu.
 - Sistema General de equipamiento. Arrikrutz.
- b) Zona de reserva forestal.
- c) Zona de reserva agropecuaria.
- d) Zona de praderas de montaña.
- e) Zona agropecuaria de protección especial.
- f) Zona de reserva forestal de protección especial.

Artículo 41. Parcelaciones y segregaciones.

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas o de cualquier otra índole, admitiéndose únicamente aquellas segregaciones y divisiones de parcelas matrices que se realicen conforme a siguiente criterio:

Gutxieneko lurzatiak 10.000 m²-ko azalera izango du, bai banasketaren ondorioz sortutakoak baita geratzen den finka nagusiak ere. Aparteko kasuetan, lurzati txikiagoa banandu ahal izango da baldin eta beste finka bat erantsiko bazaio eta hortik ondorioztatzen den finkak gutxienez 10.000 m²-ko azalera izango badu.

Edonola ere, bai banaketen kasuan bai eransketen kasuan, etxebizitza ere baduen nekazaritzeta eta abelazkuntzako ustiapena denean, hau da, baserria denean, berorri lotetsitako lurzatiak gutxienez 50.000 m²-ko azalera izan beharko du beti.

42. artikulua. Antolamenduz kanpoko egoerak.

Antolamenduz kanpokotzat joko dira egoitza erabileraoak ez diren eta, gainera, kokatuta dauden zonetarako ezarritako xedapenekin bat ez datozen etxe, eraikin eta instalazio guztiak. Oro har, xedapen aplikagarriek bestelakorik agintzen ez badute edota Sistema Orokoren eraginpean ez badaude behintzat, nekazaritzako ustiapenei lotutako etxebizitzak finkatu egindo dira, araudi aplikagarriarekin bat datozen egoitza erabilerao eraikinak bezalaxe, multzo osoaren egiturarekin bateraezinak direnak izan ezik.

43. artikulua. Errepideak eta landabideak.

1. Halakotzat hartuko dira lur eremu hiritarrezinean dauden errepide eta bide publiko guztiak, bide sareen sistema orokorraren barruan kalifikatuta ez badaude behintzat; hau da, dokumentu honetako 2 planoan grafiatutakoak alegia.

2. Oro har, errepide eta bide berriak egiteko baimenik ez da emango, herriaren edo gizartearren onurako arrazoiek bestelakorik agintzen dutenean izan ezik.

Udalak gaur egungo errepideak eta landabideak hobetzeko edo zabaltzeko erabakia har dezake. Hori, ekimen propioaz egin dezake; edo bestela, bide horiez baliatuko diren erabilera eta eraikin berrietako baimena, beharrezko hobekuntza eta zabalze lanak gauzatzera baldintzatuz.

3. Lur eremu hiritarrezinean egoitza erabilera ere izango duten eraikinak egin nahi badira, 1 apartatuan aipatutako errepide edo bide publikoren batetik izan beharko dute sarbidea eta bide horietatik gutxienez 10,00 metroko distantziara altxatuko dira, 50,00 metro baino gehiago urrundu gabe.

Landakoak ez diren erabileraoak izango diren eraikinen sarbidea, aipatu baldintzez gain zolatuta dauden errepideetatik egin beharko da, asfaltozko edo hormigoizko zoladura duten bideetatik, alegia. Gutxienez 3,00 metro zabaleko galtzada izango dute eta %10eko malda, asko jota ere.

4. Lur eremu hiritarrezineko bideek 12,50 metroko babes-gunea izango dute, alde bietara, bidearen ardatzetik neurta. Bidearen zabalunearen ertzetik alde batera utziko diren 3 metroko lur zerrendak jabari pribatukoak baina zorpen publiko-koak izango dira. Ezpondetan nekez hazten diren zuhaitz espezieak landatuko dira, lurra finkatzearen.

5. Lur eremu hiritarrezineko errepide eta bideetatik ikus daitekeen paisaia babestearren, kasuan kasuko murrizketak ipini ahal izango dira bai eraikuntzan baita zuhaitz landaketetan ere (ekainaren 26ko 1/1992 Errege Dekretu Legegilearen 138 b) artikulua).

44. artikulua. Hondakin uren estolderia.

1. Aurreikusitako eraikinen inguruau ur beltzantzako estolderia sarea izan ezean, eraikuntzarako aukerak murriztuko dira. Aparteko kasuetan, irtenbide bereziak onartzeko aukera aztertuko da baina udal irizpideen arabera, betiere.

Se establece una parcela mínima de 10.000 m² tanto a efectos de finca segregada como de finca matriz, admitiéndose excepcionalmente la segregación de una menor cuando vaya a ser agregada a otra finca, esto es, siempre que la finca resultante sea superior o igual a 10.000 m².

En todo caso, aún en la modalidad de segregación-agregación, cuando de explotación agropecuaria con uso de vivienda o caserío se trate, la parcela vinculada al caserío deberá siempre mantener la superficie mínima de 50.000 m².

Artículo 42. Situaciones fuera de ordenación.

Se consideran declarados fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones no residenciales que sean disconformes con las determinaciones de las zonas en que se encuentren ubicados. En general, salvo determinaciones específicas aplicables, o afección de Sistemas Generales, se consolidarán los edificios de vivienda vinculados a explotaciones agrarias o de uso residencial ajustados a la normativa de aplicación, excepto anexos discordantes con la unidad compositiva del conjunto.

Artículo 43. Carreteras y caminos rurales.

1. Tendrán esta consideración todas las carreteras y caminos públicos existentes en el Suelo No Urbanizable, no calificados expresamente como pertenecientes al sistema general de redes viarias y grafiados en el plano 2 del presente documento.

2. Con carácter general, y salvo justificación en base a criterios de utilidad pública o interés social, no se autorizará la apertura de nuevas carreteras y caminos.

El Ayuntamiento podrá mejorar y ampliar la red de carreteras y caminos rurales existentes, bien por iniciativa propia, 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 que incluyan el uso residencial y que pretendan levantarse en Suelo No Urbanizable, deberán disponer de acceso desde alguno de las carreteras o caminos reseñados en el apartado 1, y situarse a una distancia superior a 10,00 m. e inferior a 50,00 m. de los mismos.

En aquellas construcciones que se destinan a usos no rurales el acceso deberá realizarse desde carreteras que, además de cumplir el requisito citado, estén pavimentadas –con pavimento asfáltico u hormigón– tengan una calzada de 3,00 m. de anchura mínima y una pendiente inferior al 10%.

4. En los viarios incluidos en el suelo No Urbanizable se establecen una banda de protección de 12,50 metros a cada lado medidas desde el eje. Las bandas de 3,00 metros a cada lado desde el límite de la explanación serán consideradas como dominio privado y afectadas de servidumbre pública y en los taludes se realizará reposición con especies autóctonas de crecimiento lento a fin de fijar el suelo.

5. 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 -artículo 138 b) del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio.

Artículo 44. Saneamiento de aguas residuales.

1. La inexistencia de red de saneamiento de aguas fecales en las proximidades de las edificaciones previstas será motivo de restricción de las posibilidades edificatorias. Para casos excepcionales, y siempre bajo criterio municipal, se contempla la posibilidad de adoptar soluciones particulares.

2. Lur eremu hiritarrezinean debekatuta dago edonolako industri isurketak egitea. Lur eremu hiritarrezinerako aurrekuskaitako erabileren ondorioz sortutako isurketak indarrean dagoen legeriak kasu bakoitzerako ezarritako baldintzetara egokitu beharko dira. Era berean, etxeetan sortutako hondakin uren isurketak ere honako baldintza hauek beteko ditu:

— Ez dute izango sólido, líquido edo gas sukoirik edota lehergarririk.

— Ez da onartuko estolda sarea oztopa dezakeen substancialiak.

— Hondakin uren pH 6 eta 9 bitartekoia izango da.

— Hondakinen temperaturak ez du 40.º-tik gora egingo.

— Sulfatoek ez dute gaindituko 1.500 ppm-ko muga.

— Ez da onartuko estolda sarean aurreko pasarteetan aipatu diren ondorioetakoren bat eragin dezakeen substancialiak.

— Ez da onartuko eztanda-motoreko ihesbideetatik eratorritako gasik.

— Ez da onartuko hodieriaiak edota ponpaketamultzoak oztopa ditzakeen elementurik.

— Ez da onartuko zunda-eragiketak oztopa ditzakeen aparra sortzeko gai den substancialiak.

45. artikulua. Isurtegiak eta zabortegiak.

1. Lur eremu hiritarrezinean debekatuta dago hondakin organikoak bereziki xede horrekin ezarritako Kontrolpeko Zabortegi Publikoetako aparte isurtzea.

2. Udalak onar ditzake baimendutako obren zati diren hondeaketaetik etorritako hondakin, zabor edota lurra isurtea, lurjabeak honako Arau hauetan baimendutako xederen baterako hala eskatzen badu. Baino, kasu horretan, besteak beste, Eusko Jaurlaritzak era horretako jarduketei buruz ezarritako arauzko xedapenak bete beharko dira.

Aukera horri heltzekotan, Udalak bidezko garapen planeamendua eskatu beharko du; eta horrek, honakoak jasoko ditu: Egin beharreko betelanaren drainatz egokia; ukituak gerta daitezkeen elementu natural edo eraikien behar besteko babes; ondorioztatuko den lursailaren profilak paisaian behar bezala txertatuta geratuko diren bermea; eta lursail horren azalera berreskuraztea. Azken helburu hori bermatzearen, landare-lurrezko geruza bat ipiniko da, behar beste lodikoa; eta eremu horretan ustiapen jakin bat aurreikusi ez bada, zuhaitzak eta zuhaixkak landatu eta belarra ereiniko da. Zeregin horretan, isurketa hartuko duen lurraldetean paisaiaaren bat datozen ezaugarrietako espezieak erabiliko dira.

46. artikulua. Zuhaitzak babestea.

1. Obra bat gauzatzeko aukera baso-masa interesgarriak zaintzera eta kontserbatzera baldintzatu ahal izango da baldin eta masa horiek ekologia, ingurumen edo paisaia arloan duten balioak hala eskatzen badu.

Oro har, proiektu edo eraikuntza batek baso-masa edo zuhaixti interesgarriak ukituko baditu eta, indar handiagoko arrazoiek bultzatuta, beroriek kontserbatzea ezinezkoa bada, landaretza hori azaleraz eta tamainaz ezaugarri berdintsuetaen berriro ezartzeko baldintzaapean emango da proiektu edo eraikuntza hori gauzatzeko baimena.

2. Edozein zuhaitz, baso masa edo zuhaixka multzo moztuko edo bakanketa egiteko behar den arauzko udal lizenziiaz gain, Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza eta Arrantza

2. Queda prohibido todo vertido industrial en el ámbito del suelo No Urbanizable. Los vertidos procedentes de los usos previstos para el suelo No Urbanizable deberán adaptarse a las condiciones establecidas para cada uno de ellos por la legislación vigente. Asimismo, los vertidos de aguas residuales de origen doméstico deberán cumplir las siguientes condiciones:

— Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y explosivos.

— No se admitirán sustancias que supongan la posible obstrucción del alcantarillado.

— El ph de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades.

— La temperatura de los residuos será inferior a 40.º

— Los sulfatos deberán ser inferiores a 1.500 ppm.

— No se admitirán sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado de modo que resulten algunas de las incluidas en los apartados anteriores.

— Se prohíben los gases procedentes de escapes de motores de explosión.

— No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.

— No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas.

Artículo 45. Vertederos y escombreras.

1. Se prohíbe el vertido de residuos orgánicos activos en el Suelo No Urbanizable fuera de los Vertederos Controlados Públicos establecidos al efecto.

2. El Ayuntamiento podrá autorizar el vertido de residuos inertes, escombros o tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas, cuando el propietario de los terrenos lo solicite con alguno de los fines autorizados en las presentes Normas, debiéndose adaptar además, a los requerimientos normativos establecidos por el Gobierno Vasco para este tipo de actuaciones.

En tal caso, se deberá asegurar, y el Ayuntamiento deberá exigir al efecto el correspondiente planeamiento de desarrollo que lo contemple: Un drenaje adecuado del relleno a realizar; una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados; la adecuación e integración paisajística de los perfiles del terreno resultante y la recuperación de la superficie del mismo. Con este último fin, se dispondrá una capa de tierra vegetal de espesor suficiente, y si no se ha previsto sobre el mismo una explotación específica, se realizará una plantación de arbolado y especies arbustivas y herbáceas adecuadas a las características paisajísticas del territorio en que el vertido se sitúa.

Artículo 46. Protección del arbolado.

1. Siempre que su valor ecológico, ambiental o paisajístico lo justifique, se podrá condicionar la ejecución de un proyecto de obra a la preservación y conservación de las masas forestales de interés.

Con carácter general, se condicionará la ejecución de un proyecto o construcción que afecte a masas forestales o arbustivas de interés que, por motivos de rango prioritario, no puedan ser conservadas, a la restitución de las mismas con similares características de superficie y entidad.

2. Sin perjuicio de la preceptiva licencia municipal previa a la tala de cualquier árbol, masa arbórea o arbustiva, las entresacas o talas que afecten a las masas forestales citadas serán

Departamentuaren baimena beharko da aipatu baso masak uki ditzaketen soilketei edo erabateko mozketei ekiteko.

3. Zuhaitziak, zuhaitz espezie babestuak edo babes daitezkeen zuhitzak –lehen kasuan oso-osorik errespetatua beharrako– dituzten finketan eragin dezaketen hiritartze proiekturek edo obretarako proiekturek egungo egoera planoetan edo kokapen planoetan islatu beharko dute zuhaitz espezie edo masa horien kokagunea; eta, beren garapenagatik edo kokagu-neagatik esanguratsuenak diren zuhitzak ahalik eta zehaztasun handiena emango duen eskalan identifikatuko dira.

Zuhaitzi horiek ukituz gero, eragin horren helmena adierazi beharko da zehaztasun osoz, baita ingurumen eraginaren beraizko azterketarik ez den kasuetan ere. Eta, Udalak edo Foru Aldundiak, orduan, bidezko erabakia hartuko du: Onespen ebazpenak ematea, obretan aldaketak egitea eragin horiek murriztearren, edota bidezko bada, baita onespen ebazpena aipatu afekzioak erabat ezabatzen baldintza dezake. Era berean, finkan dauden gainerako zuhaitziak hobetzera edo birgaitzera bideratutako neurriak har daitezen agindu ahal izango du.

47. artikula. Lurketak eta pista berriak egitea.

1. Lur eremu Hiritarrezinean galarazita dago inolako lurketak egitea edo pista berriak urratzea baldin eta jarduketa horien helburua behar bezala justifikatzen ez bada edota landa ingurunearen ustiketarekin lotuta ez badaude edota baimen daitekeen obra edo eraikuntza baten berariazkoak ez badira.

2. Lur eremu Hiritarrezinean egiten den hondeaketa orotan, obren titularrak eremu horretako berezko landaretza ezarri beharko du berriro, obren ondorioz hondatuta geratu diren sainetan beharrezko landare-lurrezko geruza ipiniz.

48. artikula. Airetiko hariteria paisajearen txertatzea.

Airetiko argindar eta telefoniako hariteriaren trazadura eta eraketari dagokionez, Udalak baldintza jakin batzuk eazarritzake baldin eta baldintza horien helburua paisajearen eta nekazaritzako zein basogintzako ustiapenetan eragin daitekeen kaltea ahal den neurriaren gutxitzea bada.

2.1.3 ATALA. Eraikuntza Ordenantza Orokorrak

49. artikula. Eraikinen estetika eta eraketa baldintzak.

Eraikuntzako jarduketei ekin aurretik erraz antzeman daitezkeen eta dagokien kokalekuarekin identifikatuko diren konposizio ereduak egingo dira eta eredu horiei jarraituko zaie bai instalazioei, bai hiritartze lanei bai eraiketei dagokienez; betiere izango duten xedea aintzat hartuta. Hori horrela, Udalak jarduketa baterako lizenzia uka dezake baldin eta arestian aipatu diren irizpide horiekin bat ez badator. Eskuhartze horretarako, Udalak eraikuntzarekin zerikusia duen oro har dezake aintzat: Eraikinaren erabilera, neurriak, fatxaden eta estalkien ezaugariak, baoen ezaugariak eta osaketa, materialak eta material horiek erabiltzeko modua, berorien kalitatea edo kolorea, eta oro har, ingurunearen itxuran eragin dezaketen elementu guztiak.

50. artikula. Lurzatiaren itxiturak.

Lurzatiak ixteko hormak harrizkoak izango dira (bistako harlandua, harlauza, hormigoia harriz bukatua, kentzeko enkofrato gisa, eta abar). Horma horrek 1,10 metroko altuera harituko du gehienez. Hormaren gainean metalezko edo zurezko

objeto de licencia, y para su concesión se exigirá la autorización previa del Departamento de Agricultura y Pesca de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

3. Los proyectos urbanísticos o de obras que afecten a fincas sobre las que se sitúen masas o especímenes de arbolado protegido o susceptible de serlo –que, en los casos citados, deberán ser respetadas en su integridad– reflejarán en los planos de estado actual y de emplazamiento correspondientes la posición de las mismas, identificando a escala y con la mayor precisión posible, los elementos de arbolado más significativos por su desarrollo o localización.

En los casos en que se produzcan afecciones sobre dicho arbolado, se deberá explicitar de manera detallada su alcance –aún cuando no se exija un estudio específico de impacto medio ambiental– pudiendo imponer las resoluciones aprobatorias correspondientes –por el Ayuntamiento o la Diputación Foral– modificaciones en las obras a ejecutar tendentes a reducir las mismas, o, en su caso, incluso condicionar la citada resolución aprobatoria a la supresión completa de las afecciones citadas o imponer condiciones respecto a la adopción de medidas tendentes a la mejora o regeneración del resto de las masas arbóreas comprendidas en la finca.

Artículo 47. Movimientos de tierras y apertura de pistas.

1. Se prohíben los movimientos de tierras y la apertura de pistas en Suelo No Urbanizable, cuando no se justifique el fin a que se destinan, o éste no responda a alguna actividad de explotación del medio rural, o no forme parte de una obra o edificación, susceptibles de ser autorizadas.

2. En las excavaciones de todo tipo que se realicen en Suelo No Urbanizable, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria en aquellas superficies de terreno en las que, por causa de las obras, la misma hubiese sido destruida.

Artículo 48. Integración paisajística de los tendidos aéreos.

El Ayuntamiento podrá imponer condiciones en el trazado y configuración de los elementos de los tendidos de líneas eléctricas y telefónicas aéreas, para conseguir que la repercusión negativa sobre el paisaje y sobre los aprovechamientos agrícolas y forestales sea, dentro de los factores de concurrencia, la menor posible.

SECCION 2.1.3. Ordenanzas Generales de Edificación

Artículo 49. Condiciones estéticas y compositivas de las construcciones.

Las actuaciones edificadorias deberán responder al establecimiento de modelos compositivos reconocibles que se identifiquen con el lugar donde se enclavan, tanto para las instalaciones, urbanización y/o edificación, conforme al destino a que están dirigidas. A estos efectos, el Ayuntamiento podrá denegar licencia para cualquiera actuación que no responda a los criterios anteriormente reseñados. La intervención municipal podrá estar referida al uso, a las dimensiones del edificio, características de las fachadas y cubiertas, de los huecos y su composición, a los materiales empleados y el modo en que se utilicen, a su calidad o color, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen del entorno.

Artículo 50. Cierres de parcela.

Los muros de cierre serán de piedra - mampostería vista, lajas, hormigón en acabado de piedra como encofrado perdido, etc - y su altura máxima será de 1,10 metros. Sobre ellos se permitirán verjas metálicas o de madera hasta una altura de 1,60

hesiak ipini ahal izango dira 1,60 metroko altuera arte. Era beraen, aipatu materialez egindako ateak ere onartuko dira.

Horiez gain, zurezko hesiak, alanbrezko itxiturak, hesolak eta landare itxiturak onartuko dira.

Zurezko hesolez eta alanbrez egindako behin-behineko itxitrek ez dute 1,60 metroko altuera gaindituko. Hala ere, aparteko kasuetan, nekazaritza edo abelazkuntzako ustiapenak hala eskatzen duenean, altuera handiagoa onartuko da.

Errepideekin,, bide nagusiekin eta lehendik dauden bideekin muga egiten duten lurzatieta behin betiko itxiturak egite-rakoan gutxienez 3,00 metroko tarteak utzi beharko da zabalunaren kanpoaldeko ertzera. Behin-behineko itxiturak, berriz, ertz horretatik gutxienez 1,99 metrora ipiniko dira.

51. artikulua. Eraikuntzaren mugiekiko tarteak.

Eraikinek, kasuan-kasuan, honako tarteak utzi beharko dituzte kokaturik dauden lurzatiengatik:

— Ekipamendurako eraikinek edota herriaren onurako eta gizartearen interesekoek: 20 metro.

— Gainerako eraikinek: 10 metro.

(Behin-behinekoak edo negutegiak ez badira, aurrerago zehaztuko den moduan).

52. artikulua. Eitea eta volumena.

Eraikin trinkoak, ondo finkatuak eta lursailari egokituak proiektatuko dira, hau da, udalerriko landalurrean lehendik dauden eraikinen antzekoak. Eraikinek honako baldintzak bete beharko dituzte osaketari dagokionez:

— Eraikinen fatxada lauak izango dira nagusiki.

— Solairua karratua edo angeluzuzena izango da. Aparteko kasuetan osaketa simpleagoak ere onartuko dira, dagokion oinaren azaleraren gehienez 1/6 atzereteanak.

— Estalkia 2, 3 edo 4 isurialdekoa izan daiteke baina %30 eta %35 bitarteko malda izango du. Estalki lauak ez dira inolaz ere onartuko; ezta txapitula erakoak edota estalkiarenean gainditzen duten ganbaradunak ere. Hala ere, ganbara horiek salbuespen gisa onartuko dira baldin eta, orografiak hala aginduta, estalkipeko eremurako sarrera egiteko beharrezkoak badira.

— Teilategala 0,80 eta 1,20 metro bitarte kanporatu ahal izango da.

— Terrazak onartuko dira, sarbidearen edo beheko oinaren kotan, baldin eta eraikinaren euskarri gisa erabiliko badira (lur-sailean gehienez ere 1,00 metroko altuera hartuz). Gainontzeko oinetan ez dira onartuko.

— Fatxadako baoek 1,40 metroko zabalera izango dute gehienez.

53. artikulua. Eraikinen asentamendua.

Gehienez ere 2,50 metroko lubakia onartuko da. Eustormarik ez da onartuko aparteko kasuetan izan ezik. Eta egitekoan, ezponda suabez bukatu beharko dira. Atari-aurreak, beheko oinaren azaleraren 1/6 hartuko du asko iota ere. Etxeak ezin izango dira pilaren gainean eraiki, azpian espazio libre utziz eta maldako lursailetan ere behar-beharrezko hondeaketak bakarrik egingo dira; hau da, eraikuntza proiektua kasuan kasuko lurzatiaren berezko baldintzetara egokitutu beharko da ahal den neurrian.

mts. y la apertura de puertas cerradas por elementos de estos materiales.

Se permitirán asimismo las vallas de madera, los cierres de alambrada y estacas y los cierres vegetales.

Los cierres provisionales a base de estacas de madera y alambre, o similares, no tendrán una altura superior a 1,60 metros, pudiendo excepcionalmente, cuando la explotación agropecuaria así lo precise, superar dicha altura máxima.

Los cierres definitivos en parcelas lindantes a carreteras, pistas principales y caminos existentes se realizarán a 3,00 metros o más de distancia de la arista exterior de la explotación. Los cierres provisionales, a una separación mínima de 1,00 metro de la misma.

Artículo 51. Separación a linderos de la edificación.

Las edificaciones deberán disponer de una separación a linderos de las parcelas donde se enclavan conforme a la siguiente secuencia:

— Edificios de Equipamiento y/o Utilidad Pública e Interés Social: 20 metros.

— Resto de edificaciones: 10 metros.

(Excepto temporales o invernaderos tal y como se especifica en artículos posteriores).

Artículo 52. Forma y volumen.

Los volúmenes de los edificios que se proyecten serán compactos, asentados y ajustados al terreno, al estilo de las construcciones existentes en el municipio en el medio rural. Las edificaciones deberán cumplir las siguientes condiciones compositivas:

— Las fachadas de los edificios serán básicamente planas.

— La planta deberá ser cuadrada o rectangular. Excepcionalmente también se admitirán las composiciones sencillas, con unos retranqueos máximos de 1/6 de la superficie en planta correspondiente.

— La cubierta podrá ser a 2, 3 ó 4 aguas y deberá tener una pendiente comprendida entre el 30% y el 35%. En ningún caso se admitirán cubiertas planas, amansardadas, ni con buhardillas sobresalientes del plano de cubierta. Como excepción, se admitirán las citadas buhardillas cuando por razón de la orografía del terreno sean necesarias para practicar un acceso al espacio bajo cubierta.

— El alero podrá sobresalir entre 0,80 y 1,20 metros.

— Se admiten las terrazas, pero únicamente como basamento de la edificación en cota de acceso o de planta baja (altura máxima de 1,00 metro sobre el terreno) no permitiéndose su construcción en plantas altas.

— Los huecos de la fachada tendrán como máximo un ancho de 1,40 metros.

Artículo 53. Asentamiento de los edificios.

El desmonte máximo permitido será de 2,50 metros. No se admitirán los muros de contención, salvo en casos excepcionales, debiéndose realizar los acabados mediante taludes suaves. El porche ocupará como máximo 1/6 de la superficie de la planta baja. No se permitirá la construcción de edificios sobre pilares dejando un espacio libre bajo el edificio, ni la realización de excavaciones mayores de las precisas en terrenos en pendiente, debiendo adaptarse en lo posible el proyecto edificadorio a las condiciones naturales de la parcela en la que se ubique.

54. artikulua. Eraikinen altuera.

Eraikinek gehienez ere 7,00 metroko altuera izango dute ondorioztatzen den lursailetik teilategalera; eta gehienez ere 9,00 metrokoa, eraikinak lursail hirirtartuarekin bat egiten duen lerroaren punturik baxuenetik gailurrera.

Finkaren xeda betetzeko ezartzen diren instalazioen elementuren bat edo bestek altuera handiagoa har dezake aparteko kasuetan, baldin eta bestelako irtenbiderik ez dagoela frogatzenganda.

55. artikulua. Oinaren altuera eta altuera libreak.

Altuera libre eta oinen altuera hauek errespetatuko dira:

— Beheko oina edo erdisotokoia:

Forjatuen artean honako altuera hauek onartuko dira gehienez:

— Erdisotoan 3,40 metro.

— Beheko oinean 3,20 metro.

Biek ere 2,50 metroko altuera librea izango dute gutxienez. Edozein kasutan ere, altuera libre horrek ez du inoiz 2,30 metrotik behera egingo egituraren elementu irtenkarien edo sabaian ipinitako instalazioen punturik baxuenen azpian.

— Goi-oina (etxebizitza erabilerakoa):

Forjatuen artean 2,90 metroko altuera izango du gehienez. Gutxienez 2,50 metroko altuera librea utzikoa da, aurreko puntuaiaputatuko baldintzetan.

— Estalkipeko oina:

Estalkipea etxebizitzarako edota trastelekurako erabiltzen delarik ere, oin horretan 1,80 metrotik gorako altuera duen eremuak bakarrik konputatuko da azalera erabilgarri gisa.

Bertan bizitzeko moduko lokalen 2,50 metroko altuera librea izango dute gutxienez, nahiz eta ertzetan altuera hori 1,80 metrora murriztu ahal izango den (sabaiek %30eko malda izango baitute gutxienez).

56. artikulua. Gehienez okupa daitekeen azalera.

Eraikin berriean, oinean ondoren aipatuko diren azalerak okupatu ahal izango dira gehienez, eranskin atxikiak nahiz atxiki gabeak sartuta:

Etxebizitza bakarreko eraikina:

— Gehienez okupa daitekeen azalera: 200 m²

— Gutxienez okupatu beharreko azalera. 120 m²

Bi etxebizitzako eraikina:

— Gehienez okupa daitekeen azalera: 250 m²

— Gutxienez okupatu beharreko azalera: 160 m²

57. artikulua. Lehendik dauden baserriak eraberritzea.

Baserri bat eraberritu, handitu edota erabat berritzerakoan, barruko eremuen banaketa arrazionalizatu egingo da; horrela bada, lehendik dauden txabolak, badeazpadako egoeran dauden eranskinak eta inguruko teilapeak ezabatu egin beharko dira, eraikinak berak eta inguruneak egitura eta itxura hobea erakutsi dezan.

58. artikulua. Eraikinetan erabili beharreko materialak.

1. Fatxadak.

Harrizko paramentuak, harri-xaflaz estalitakoak eta adreilua (zarpeatu eta pintatua) onartuko dira. Bistako adreilu gorri tradizionala ere onartuko da neurri batean, gehiegiz erabili gabe

Artículo 54. Altura de los edificios.

La altura de las edificaciones no excederá de 7,00 metros sobre el terreno resultante en caso de aleros horizontales, siendo 9,00 metros la altura máxima de la edificación sobre el punto más bajo de la línea de encuentro de la misma con el terreno urbanizado.

En el caso de instalaciones que guarden relación con el destino de la finca, se permitirán excepcionalmente alturas mayores en alguno de sus elementos, si se demuestra la inviabilidad técnica de otras soluciones.

Artículo 55. Altura de piso y alturas libres.

Se respetarán las siguientes alturas libres y alturas de pisos:

— Planta baja o de Semisótano:

Las alturas máximas entre forjados serán las siguientes:

— En semisótano 3,40 metros.

— En planta baja 3,20 metros.

La altura libre mínima para ambos será de 2,50 metros y en ningún caso el punto más bajo de los elementos salientes de la estructura o instalaciones en el techo de dichas plantas podrá reducir la altura libre de los mismos a menos de 2,30 metros.

— Planta alta (Uso vivienda):

La altura máxima entre forjados será de 2,90 metros. La altura libre mínima será de 2,50 metros, en las condiciones señaladas en el punto anterior.

— Planta bajocubierta:

Sólo se computará como superficie utilizable o útil en la planta bajocubierta, sea globalmente para uso de vivienda o para uso de trastero, la que tenga una altura útil superior a 1,80 metros.

Los locales habitables tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros, que podrá reducirse en su extremo hasta 1,80 metros como máximo (pendiente mínima de techos de 30%).

Artículo 56. Ocupación máxima.

La ocupación en planta total de los nuevos edificios, incluidos los anexos sean éstos adosados o no, será la siguiente:

Edificio con una vivienda:

— Ocupación Máxima: 200 m²

— Ocupación Mínima. 120 m²

Edificio con dos viviendas:

— Ocupación Máxima: 250 m²

— Ocupación Mínima: 160 m²

Artículo 57. Reforma de caseríos existentes.

La restauración, ampliación o renovación integral de un caserío conllevará, en correspondencia con la racionalización de su distribución interior, la desaparición de chabolas, añadidos precarios y tejavanas próximas al mismo, de forma que mejor la configuración y el aspecto del conjunto del edificio y su entorno.

Artículo 58. Materiales a emplear en los edificios.

1. Fachadas.

Se admitirán paramentos de piedra, aplacado de piedra y ladrillo raseado y pintado. Del mismo modo, se podrá incluir ladrillo caravista rústico rojo, de modo parcial, no masivo

(fatxadaren azalera osoaren 1/6 gehienez). Era berean, bistako hormigoia, hormigoizko elementu aurrefabrikatuak eta zurezko estaldurak ere onartuko dira, arestian aipatutako baldintzetan. Zeramikazko edo beirazko zafladurarik ez da onartuko; ezta marmol leundurik ere. Ingruko etxeen kolore berak mantenduko dira.

Esandakoaren ordez, honakoak onar daitezke:

- Hormigoizko blokeak, bistakoak edo lakarrak, eranskinetan edo eraikuntza osagarrietan.
- Zurez estalitako akaberak, behin-behineko eraikuntzen.
- Kristala edo plastikoa, negutegietan.

Txabolen fatxada osoa modulu edo panel erregularrez egin daiteke, kanpoalde osoa zurez estaliz; baina estaldura hori mihiztatu egin beharko da. Zura onddo eta intsekturen aurkako tratamenduaz babestuko da, hezeduraren aurkako babes geruza emango zaio eta akabera apaingarria; hau da, zura bernizatu egingo da bere kolore naturalean utziz.

2. Estalkiak.

Estalkiak egiteko, zeramikazko teila gorria erabiliko da. Estalkia gaindituz, honakoak bakarrik baimenduko dira: Tximiniak, fatxadan onartutako material berbere eginak, irratia eta telebista antenak eta tximistorratzak. Aire egokigailuen elementuak ez dira inolaz ere onartuko. Estalkiaren isurialdean sabai-leihoa ipini ahal izango dira 1,00 x 1,00 metro gainditu gabe.

Txaboletan, nekazaritzeta eta abelazkuntzako ustiapenen eranskinetan, hala nola instalazio osagarri edota behin-behineko eraikuntza orotan, estaldurei akabera bituminosoa eman dokieke, gorritzeta eta distirarik gabea, zeramikazko teilaren antzeko egitura eta itxurakoa. Era berean, estalduran sistema mistoren batera jo daiteke, zeramikazko teila eta lamina izurtua (plastikozkoa edo metalezko, baina teilaren antzeko koloreko) baldin eta bizkar-teilak eta bizkar-limak teilazkoaz izango direla bermatzen bada. Etxebizitzera erabilerarik gabeko nekazaritzau stiategietan ere onartuko dira aipatu materialak. Inolaz ere ez, ordea, borda edo aterpeetan.

3. Begiratokiak.

Zurezkoak izango dira eta dagokien artikuluan ezarritako baldintzak beteko dituzte.

4. Arotzia.

Soil-soilik zura erabiliko da, kolore ilunean pintatua edo bernizatua. Edozein kasutan ere, arotzia tradizionalaren proporcio, eite eta motei eustea gomendatzten da.

Pertsianak edota kontraleihoa ere zurezkoak izango dira, kolore ilunean pintatu edo bernizatua.

Etxebizitzera erabilerarik gabeko nekazaritzau stiategien sarrerako atea zuraz bestelako materialez egin daitezke.

5. Balkoi eta balaustraden karelak.

Zulodunak izango dira, bertikalki ipiniak. Metalezko edo zurezko materialak erabiliko dira. Balkoietan eta balaustradetan ez da beirarik eta plastikorik onartuko.

59. artikulua. Antenak eta bestelako instalazioak.

Kasu guzti-guztietan, irratia, telebista eta telekomunikazioen bestelako instalazio osagarrien premia justifikatu egin beharko da. Ingrunean behar bezala txertatuko dira, eta eraikuntza osagarriak, paisaia aintzat hartuz diseinatuko dira.

(máximo 1/6 de la totalidad de la superficie de fachada) así como hormigón visto, elementos prefabricados de hormigón o recubrimientos de madera con las mismas limitaciones. No se admitirán chapeos cerámicos, vitreos ni mármoles pulidos. Los colores deberán ser los del entorno.

Alternativamente se admitirá:

- Bloque visto o rugoso de hormigón en construcciones anejas o auxiliares.
- Acabados superficiales en madera en construcciones temporales.
- Cristal o plásticos en invernaderos.

En chabolas se admitirá que el cerramiento de fachada esté íntegramente compuesto por módulos o paneles regulares con acabado exterior de madera, que deberá ser machihembrado o a matajunta. La madera tendrá tratamiento de protección contra hongos e insectos, fondo de protección contra la humedad y acabado final decorativo a base de lassures o barnices, dejando la madera en su color natural.

2. Cubiertas.

El material a utilizar en la cubierta será teja cerámica roja. Sobre la cubierta únicamente se admitirá la colocación de chimeneas, acabadas en los materiales admitidos en fachada, instalaciones de TV y radio y pararrayos. En ningún caso podrán colocarse elementos de aparatos de aire acondicionado. Se podrán instalar lucernarios en el faldón de la cubierta y con dimensiones máximas de 1,00 por 1,00 metro.

En las chabolas, en los anejos a la explotación agropecuaria y en general en toda clase de instalación complementaria o de carácter temporal se admitirá excepcionalmente la cubrición mediante material de acabado bituminoso rojizo rugoso, no brillante, de textura y forma similar a la teja cerámica; así como la cubrición con un sistema mixto teja cerámica – lámina ondulada (de plástico o metal, y de color similar a la teja), siempre que se garantice que las cobijas y las limatesas sean de teja. También se admitirán dichos materiales en las explotaciones agrarias sin uso de vivienda. En ningún caso serán admisibles en las bordas o refugios.

3. Miradores.

Serán de madera con las limitaciones establecidas en el artículo correspondiente.

4. Carpinterías.

Solo podrán ser de madera pintada o barnizada en tonos oscuros, recomendándose la conservación de proporciones, formas y tipos tradicionales.

Las persianas y/o contraventanas también serán de madera pintadas o barnizadas en tonos oscuros.

Se admitirá que los portones de entrada a las explotaciones agropecuarias sin uso de vivienda sean de material distinto a la madera.

5. Antepechos de balcones y balaustradas.

Serán calados y en composición vertical. Los materiales deberán ser metálicos o de madera. En ningún caso se admitirán vidrios ni plásticos en balcones y balastradas.

Artículo 59. Antenas y otras instalaciones.

Se deberá justificar en todos los casos la necesidad de la instalación de antenas y otras instalaciones complementarias de radio, TV y telecomunicación. Se integrarán en su entorno cuidando el paisaje en el diseño de las edificaciones complementarias.

60. artikulua. Instalazioen eraikuntza osagarriak.

Ur hartuneak eta deposituak, lurpeko edo airetiko hodieria, hala nola instalazioak arautzeko estazioak eta antzeko instalazio osagarriak ezartzeko beharrekoak diren eraikuntzak ingurunean behar bezala txertatuko dira, eta eraikuntza osagarriak, paisaia aintzat hartuz diseinatuko dira. Edozein kasutan ere, honako arau hauetan era guztietako eraikuntzei buruz ezarritako baldintza orokorrak aplikatuko dira.

61. artikulua. Erregaien depositua.

Erregaien deposituak eraikinaz kanko ezarri behar badira, lurperatu egin beharko dira beti, indarrean dauden arau aplikariak uneoro errespetatuz.

Aipatu diren eraikuntza guztiak landa inguruneari egoki-tuko zaizkio beren diseinu eta materialei dagokienez, eta araudi-honetan xedatutakoa beteko dute beti.

62. artikulua. Derrigorrezko landaketak.

Egiten diren zabaltze lan edo lurketa guztietan belarra erein edo tokian tokiko arbustu espezieak landatu beharko dira, horrelako lanek paisaian duten ikus-inpaktua arintzearren.

Etxebizitzara edo gizarte zerbitzuetara emandako eraikin guztietan, inguruaren eta jarritako lurzatiaren barnealdean itzala emateko zuhaitzak landatu beharko dira, dagoeneko ezarrita dagoen espezie zerrendatik aukeratuz, ikus-inpaktua arintzearren eta paisaian hobeto integra daitezzen.

Eraikin berriean zarata, obrak edo hautsa izango direla aurreikusten den kasuetan ere, horrelakoak sortzen diren gunea koniferoz eta zuhaitz hostotsuz eraturiko pantaila bikoitz batez isolatu beharko da, eta koniferoak izango dira gune horretatik hurbil jarritakoak.

Gutxienez zuhaitz bat landatu beharko da eraikitako 15 m² bakoitzeko. Honakoak landa daitezke: Urkia, akasia, gorostia, astigarraria, hurritza, gaztainondoia, gereziendoia, makala, elorri zuria, lizarra, pagoa, ereinotza, magnolia, mimosa, intxaurrondoia, zumarra, platanoa, haritza, haritz amerikarra, hagina eta ezkia. Aipatu zuhaitz horien ordez fruta-arbolak landatu ahal izango dira, %50 gehienez.

Landaketa honetaz gain beste bat egin beharko da, finkatutiko zerrendako zuhaitzez berau ere, lurzatitik kanpo urratzen diren bide berrien bazterretan, edo lagapen publikorako zonan, eraikinak hartuko dituen lurzatiak herribide batera ematen dueñean.

Landaketa honetan zuhaitz ilara bat ipiniko da bidearen alde banatan, elkarren artean 7 metroko tartearen utziz.

63. artikulua. Eraikuntza mugikorrik edo aurrefabrika-tuak ezartzea.

Beti edo noizean behin etxebizitzaz gisa edota egonleku gisa edo aisiaidirako erabili daitekeen eraikuntza aurrefabrikatu oro, finkoa edo mugikorra delarik ere (karabana bat, esaterako) etxebizitzaz erabileraeraikin berri baten parekotzat hartuko da ondorio guztietarako; beraz, espreski debekatuta daude erabat.

64. artikulua. Oraingo eraikinak.

Lur eremu hiritarrezinean lehendik dauden egoitza erabileko eraikinak finkatu egingo dira oraingo baldintza beretan, bai eraikuntza probetxamenduei bai volumen ingurakariari dagokionez. Dena den, eraikin bakoitzean bi etxebizitzaz izango dira gehienez.

Artículo 60. Construcciones complementarias de instalaciones.

Las construcciones necesarias para la implantación de instalaciones complementarias tales como captaciones y depósitos de agua, conducciones subterráneas o tendidos aéreos y estaciones de regulación de las instalaciones, se integrarán en el entorno cuidando el paisaje en el diseño de las edificaciones complementarias, y cumpliendo, en su caso, las condiciones establecidas con carácter general para todo tipo de construcciones en las presentes normas.

Artículo 61. Depósito de combustibles.

En caso de que exista necesidad de ubicar depósitos externos de combustible, éstos deberán estar siempre enterrados, observando el cumplimiento de las normas vigentes de aplicación.

Todas las construcciones mencionadas se acomodarán, en su caso, en diseño y materiales, al medio rural en el que se localizan, y respetarán lo establecido en la presente normativa.

Artículo 62. Plantaciones obligatorias.

En todas las explanaciones y movimientos de tierra que se realicen se deberá sembrar hierba o especies arbustivas autóctonas de forma que disminuya su impacto visual en el paisaje.

En todas las construcciones destinadas a vivienda, servicios de interés social, se deberá realizar a su alrededor y en el interior de la parcela aportada una plantación de árboles de sombra pertenecientes a la lista de especies establecida, con el fin de mitigar su impacto visual e integrarlos en el paisaje.

Asimismo en el caso en que se prevea la emisión de ruido, obras o polvo en los edificios de nueva implantación se deberá aislar el foco con una doble pantalla de coníferas y frondosas, siendo las coníferas las más cercanas a éste.

Se deberá plantar como mínimo un árbol por cada 15 m² edificados. Estos árboles podrán ser: Abedul, Acacia, Acebo, Arce, Avellano, Castaño, Cerezo, Chopo, Espino Blanco, Fresno, Haya, Laurel, Magnolio, Mimosa, Nogal, Olmo, Plátano, Roble, Roble Americano, Tejo y Tilo. Se podrá sustituir hasta un 50% de la plantación citada por un número equivalente de árboles frutales.

Además de dicha plantación se deberá realizar otra, también de árboles de la lista establecida, en el borde de los caminos de nueva apertura fuera de la parcela o en la zona de cesión pública cuando la parcela afectada por la edificación de frente a un camino público.

Dicha plantación estará formada por una hilera de árboles a cada lado del camino con separación de 7 metros.

Artículo 63. Implantación de construcciones móviles o prefabricados.

La implantación estable de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, será considerada a todos los efectos como una nueva edificación destinada al uso de vivienda, por lo que queda expresa y terminantemente prohibida.

Artículo 64. Edificios existentes.

Los edificios con uso residencial existentes en suelo No Urbanizable se consolidan en su situación actual tanto en lo referido a los aprovechamientos edificatorios como al volumen envolvente, con la limitación de dos viviendas por edificio.

Aurreko apartatuan xedatutako ez zaie aplikatuko 1960az geroztik eraikitako familia bakarreko eraikinei, horiek dauden-daudenean finkatuko baitira.

2.1.4 ATALA. Ordenantza Bereziak Erabileren Arabera

65. artikulua. Eraiketa motak.

Lur eremu hiritarrezinean honako eraiketa mota hauek aurreikusi dira:

1. Nekazaritza eta abelazkuntzako instalazioak, egoitza erabilerarekin bateragariak.

1A. Baserri berriak.

1B. Lehendik dauden baserriak eraberritu, birgaitu eta handitzea.

1C. Nekazaritza eta abelazkuntzako ustiategien eranskinak.

2. Bordak.

3. Mendiko aterpeak.

4. Txabolak.

5. Granjak.

6. Negutegiak.

7. Basogintzako ustiapenak.

8. Nekazal turismoa eta antzekoak.

9. Sagardotegiak eta antzekoak.

10. Turismoko kanpamenduak.

11. Herriaren onurako eta gizartearren intereseko ekipamendu eta instalazioak.

12. Golf zelaia.

13. Herrilanekin lotutako erabilerak.

14. Erauzketak. Harrobia.

Horrela bada, lur eremu hiritarrezinean onar daitezkeen instalazio eta eraikuntzek segidan aipatuko diren baldintzak bete beharko dituzte eta berariaz adierazten diren xedeetarako izango dira, betiere zona bakoitzerako arau berezietan finkatutako mugak errespetatuz.

1A. Baserri berriak:

Egoitza erabilerako eraiki berri batekin bateragarria izan daitekeen nekazaritza eta abelazkuntzako ustiategi bat ezaritzeko, aldez aurretik honako baldintza hauek bete beharko dira:

— Nekazaritza eta abelazkuntzako ustiategiaren bideragarritasun proiektua ezarritako baldintzetan aurkezu ondoren, alor horretan lanpostu bat sortua izan behar da eta, lanpostu horrek, gutxienez 2 urtez finkatua egon behar du. Gainera, jarduera horretan jarraitzeko konpromisoa hartuko du interesatuak; izan ere, jarduera 10 urte bete baino lehen utziz gero desjabetu egingo zaiola ohartaraziko baitzaio.

— Beraz, Gizarte Segurantzaren alta emana egon behar du, nekazaritza erregimenean.

— Nekazaritza eta abelazkuntzako ustiapenak era horretako eraikin bat behar duela justifikatu beharko da. Eta horretarako, Gipuzkoako Foru Aldundian nekazaritza gaietan eskumena duen Departamentuaren aldeko bideragarritasun-informeak aurkezu beharko da.

Baldintza horiek guztiak bete ondoren, honako eraikuntza parametroak aplikatuko dira:

— Eraikina hartuko duen lurzatiak 10.000 m²-ko azalera izango du gutxienez. Ustiategiari lotutako eremuak 50.000 m²-

Lo dispuesto en el apartado anterior no será de aplicación a las edificaciones unifamiliares construidas con posterioridad al año 1960, las cuales se consolidan como tales.

SECCION 2.1.4. Ordenanzas Específicas según Usos

Artículo 65. Tipos de actuaciones edificatorias.

En el Suelo No Urbanizable se contemplan los siguientes tipos de actuaciones edificatorias:

1. Instalaciones agropecuarias con compatibilidad del uso residencial.

1A. Caseríos de nueva planta.

1B. Reforma, Rehabilitación y Ampliación de caseríos existentes.

1C. Anexos de explotación agropecuaria.

2. Bordas.

3. Refugios de montaña.

4. Chabolas.

5. Granjas.

6. Invernaderos.

7. Explotaciones forestales.

8. Agroturismo y similares.

9. Sidrerías y similares.

10. Campamentos de turismo.

11. Equipamientos e instalaciones de utilidad pública e interés social.

12. Campo de Golf.

13. Usos vinculados a las obras públicas.

14. Usos extractivos. Cantera.

Por lo tanto, en el suelo No Urbanizable se permite únicamente la realización de instalaciones y construcciones en las condiciones siguientes y con los fines que se especifican y las limitaciones contenidas en las normas específicas para zona.

1A. Caseríos de nueva planta:

Para la implantación de una instalación agropecuaria con compatibilidad residencial de nueva planta, se exigirá previamente el cumplimiento de las siguientes condiciones:

— Que tras la presentación de un proyecto de viabilidad de la explotación agropecuaria, en las condiciones establecidas, se haya creado un puesto de trabajo en dicho ámbito y se haya consolidado el mismo durante 2 años como mínimo. Asimismo, el interesado deberá adoptar el compromiso de continuar ejerciendo la misma actividad, bajo apercibimiento de expropiación en caso de abandono de la actividad antes del transcurso de 10 años.

— Estar consecuentemente dado de alta en la Seguridad Social Agraria.

— Justificar que la explotación agropecuaria requiere de una edificación de este tipo, para lo cual se exigirá informe favorable de viabilidad del Departamento competente en materia de agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Una vez cumplidos estos tres extremos, los parámetros edificatorios de aplicación serán los siguientes:

— Parcela mínima receptora de 10.000 m². La superficie vinculada total será de 50.000 m², de los que 10.000 m² (par-

ko azalera izango du gutxienez. Horietatik 10.000 m² (lurzati hartzalea) nekazaritza eta abelazkuntzako erreserbarako lur eremu hiritarrezinean eta babes bereziko nekazaritza eta abelazkuntzako zonan egon beharko dute; gainerako, lur eremu hiritarrezin arrunten egon daiteke. Jarduketa berriren bati ekitekotan, gutxienez 800 metroko tarteak utziko da ustiategari lotutako eremuaren eta jarduera hartuko duen lurzatiaren artean.

— Etxebizitza bakarreko baserri berrieta 540 m²-ko azalera eraiki ahal izango da gehienez; eta bi etxebizitza hartuko dituzten baserrieta, berri, 675 m². (Estalkipeko eremua ere azalera eraiki horren barruan konputatuko da eta, eremu horrek, araudi honen 117. artikulan ezarritako beteko du). Azalera eraiki horren barruan konputatuko dira bai egoitza erabilera-rako aurrekusitako eremua baita nekazaritza eta abelazkuntzako jarduerari lotutako erabilera hartuko dituen azalera ere). Halaber, gehienez ere eraikitako azalera osoaren %50 bideratu ahal izango da egoitza erabilera.

— Lurzati hartzaleak lehengo sarbideren baten mugan egon beharko du eta gutxienez 50 metroko luzeran herribideren batera eman beharko du (distantzia hori bidearekin muga eginetza eta berorren paraleloan egongo den lurzatiaren mugatik 10 metrora hasita neurruk da).

— Eraikin berriak gutxienez 150 metroko distantzia utziko du lehendik dauden eraikinetara. Mugetara 10 metroko tarteak utziko da. Babestutako ibai ibilguaren gehieneko kotara 20 metroko tarteak utziko da.

— Egoitzarako eraikin bakar bat egin ahal izango da eta horretan 2 etxebizitza egingo dira gehienera.

Hiritartze lan osagarriak jasoko dituen Eraikuntza proiektua aurkeztu beharko da. Era berean, behar beste ur erabilgarri izango dela erakutsi beharko da agirien bidez. Hornidura hori udal saretik edo hartune propiostik egin ahal izango da baina betiere, egun eta biztanle bakoitzeko gutxienez 200 litro bermatuko diren moduan. Horrez gain, argindarraren hartunea ere beharko da, hondakin uren eta ur beltzen aratzeta sistema ego-kia bezalaxe.

Nolanahi ere, eraikuntzarako sarbideak eta zerbitzuen horridura (ura, argindarra, telekomunikazioak, saneamendua, ur beltzen aratzeta, eta abar) sustatzailearen kontura gauzatuko dira eta Eraikuntza proiektuan behar bezala adieraziko dira.

1B. Lehendik dauden baserriak eraberritu, birgaitu eta handitzea:

Oro har, lehendik zutik dauden eta dokumentu honetako 64. artikulan aipatu diren baserri guztiak kontserbatu beharreko elementutzat hartu dira, balio historiko handia baitute eta, zenbaitetan, baita balio arkitektonikoa ere. Horregatik, orain dauden elementu guztiak birgaizteko baimena emango da, nekazaritza eta abelazkuntzako ustiapenak izan ala ez; hau da, ustiapena izateko behar beste lursail badituzten begiratu gabe, alegia.

Era berean, irizpide orokor gisa, baserria eraberritzeko, birgaitzeko edo handitzeko burutzen den obra orotan, honako baldintza hauek errespetatuko dira:

— Kanpoko elementuetan eragina duten obrak: Jatorrizko baserriaren kanpoaldeko itxura mantenduko da bolumen, estalki, atal eta elementu irtenkari, fatxadako bao eta abarren osaketa. Eraikinak izan ditzakeen balio bereziko elementu arkitektoniko eta artistiko guztiak mantenduko dira, eraikinaren kanpoaldean zein barruan; esate baterako, armariak, ate eta leihoburuak, estalkiaren teilategalak eta abar. Halaber, eraikina-ren egituraren oinarritzko elementuak ere mantendu egingo dira, hala nola bi familiako baserrien tarteko hormak, sarrerako

cela receptora) deberán pertenecer al suelo No Urbanizable de reserva agropecuaria y agropecuaria de protección especial, pudiendo el resto estar localizado en el suelo No Urbanizable en general. Para nuevas actuaciones se establece una distancia mínima de 800 metros de la totalidad de la superficie vinculada respecto de la parcela receptora.

— Se establece una superficie construida máxima de 540 m² para caseríos de nueva planta con una vivienda, y de 675 m² para caseríos destinados a dos viviendas (Esta superficie construida incluye la superficie destinada al espacio bajo cubierta, el cual deberá contemplar lo dispuesto en el artículo 117 de esta normativa). La superficie construida definida incluye la prevista tanto para el uso residencial como para los usos complementarios ligados a la actividad agropecuaria. Asimismo, se define un porcentaje máximo del 50% de la superficie construida definida destinada al uso residencial.

— La parcela receptora deberá estar situada en colindancia con un viario de acceso existente y deberá tener un frente mínimo al viario local de 50 metros (medidos a 10 metros del límite de la parcela lindante con el viario y paralelo al mismo).

— Separación de la nueva edificación a edificaciones existentes de 150 metros. Separación a linderos de 10 metros. Separación a máxima cota de curso fluvial protegido de 20 metros.

— Se permite la edificación de un único edificio residencial que contendrá un máximo de 2 viviendas.

Se deberá presentar Proyecto de edificación con urbanización complementaria. Asimismo, se deberá demostrar documentalmente la disponibilidad de agua suficiente, bien sea de la red municipal o en captación propia, con un mínimo de 200 litros hab/día, e igualmente se deberá contar con acometida de luz y sistema de depuración de las aguas fecales y residuales adecuado.

En todo caso, los viales de acceso a la edificación y el suministro de los servicios (agua, energía, telecomunicaciones, saneamiento, depuración de aguas fecales, etc.), correrán a cargo del promotor, debiendo el Proyecto de edificación contemplar tales extremos.

1B. Reforma, rehabilitación y ampliación de caseríos existentes:

Como criterio general, la totalidad de los caseríos existentes citados en el artículo 64 del presente documento se consideran elementos a mantener por su valor histórico y en algunos casos arquitectónico. Por ello, se permitirá la rehabilitación de cualquiera de los existentes tengan o no la consideración de explotaciones agropecuarias, es decir, dispongan o no de los terrenos necesarios que justifiquen la misma.

De igual manera, como criterio general, en las obras de reforma, rehabilitación y ampliación se respetarán las siguientes condiciones:

— Obras que afecten a los elementos exteriores: Se realizarán manteniendo el aspecto de terminación exterior del caserío primitivo en la composición de volúmenes, cubiertas, cuerpos y elementos salientes, huecos de fachada, etc. Se mantendrán todos los elementos arquitectónicos o artísticos de interés, tanto en el exterior como en el interior del edificio, como escudos, arcos, dinteles, huecos de puertas y ventanas, aleros de cubierta, etc. Se mantendrán también aquellos elementos básicos en la estructura del edificio, como los muros

arkupe eta atari-aurreak eta gainerako elementu interesarri guztiak. Eraikin nagusiari kendu egingo zaizkio erabiltzen ez diren edota jatorrizko baserriaren itxura kaltetzen duten eranskin, teilape, silo eta gainerako elementuak. Era berean, elemento eta material desegokiak lehengoratzan saindu beharko da, elemento horien ezaugarri fisikoak eta funtzionalak aintzat hartuz, betiere. Eraikinen kanpoaldean, honako Arau hauetan zehaztutako materialak erabiliko dira eta horiek, lehendik era-bilitakoekin bateragarriak izango dira.

— Gehieneko etxebitzitza kopurua: Baserriko eraikin eraberrituak edo handituak gehienez ere bi etxebitzitza har ditzake. Eraikita daudenean, nekazaritzako ustiapenari loturik eta ustiapen horretatik bananezin gisa inskribatuko dira Jabetza Erregistroan, baldin eta baserria osatzen duten lursail guztiak bi sailetan banatzeko modukoak ez badira behintzat eta horrela, sail horietako bakoitzak baserriko bakoitzeko ustiapen izan daitzeela justifikatzen ez bada. Horrelakorik gertatuz gero, etxebitzitza horietako bakoitzak ondorioztatzen den ustiapen bati lotu ahal izango zaio, baldin eta bien muga erdi-erdian badago; hau da, baserria bertikalki banatua badago.

— Oraingo eraikinen handitze lanak, duten erabileraen aldaketa bultzatzeko xedez plantea daitezke; eta baita lerrokadorak erregularizatzeko eta eraikitako bolumena inguruneari hobeto egokitzearen ere. Handitze lanak eraikin nagusian guztira eraikitako azaleraren %20an egin ahal izango dira; baita eranskin desegokiak ezabatu ondoren, horiek utzitako azaleran ere.

1C. Nekazaritza eta abelazkuntzako ustiategien eranskinak:

Ustiategiaren instalazio eta eraikuntza osagarriak egin ahal izango dira; esate baterako, ukuiluak, gortak, lastategiak eta siloak. Baserriak eraikin tradizionalak izanez gero (karga-hormak, silarria, eta abar) etxebitzitza edo etxebitzitzak horietan integratuko dira, betiere baserrien jatorrizko itxura bistan utziz. Eranskinak aparteko eraikinetan egin beharko dira.

Baserri berrien Eraikuntza proiektuetan eta eraikin ez-tradicionalen (karga-hormarik, silarriak eta antzekorik gabeak) eranskinak eraikin nagusiaz aparte edota eraikin horretan bertan integratuak egin ahal izango dira. Era berean, eranskinak eraikin nagusiari atxikita egin daitezke, multzo osoarekin bat etorríko duten moduan egituratzu.

Eranskinak aparte egitekotan, honako baldintzak beteko dira:

— Eraikin nagusiarekin osatuko den multzo osoaren proiektua aurkeztu beharko da eta proiektu horretan, bien arteko txertaketa adieraziko da osaketa, baoen antolaera eta emango zaien tratamendua finkatuz.

— Eraikin nagusiaren eta eranskinaren artean 6,00 metroko tarteak utzikoa da gutxienez, 30,00 metro baino gehiago urrundu gabe.

Eranskinak eraikin nagusiari atxikitzen bazaizkio, jatorrizko baserriaren osaketa itxuraldatuko ez den moduan egingo da. Eraikinari atxikitako atalen altuerak ez du gaindituko baserriaren batez besteko altuera; eta oinean, jatorrizko baserriak oinean hartzen duen azaleraren %50 okupatuko du gehienez, eraikin nagusiak gehienera okupa dezakeen azalera uneoro errespetatuz.

2. Bordak:

Borda esatean, abelazkuntza estentsiboaren aldi baterako aterpea ulertu behar da. Horrelako eraikuntzaren premia justifikatu egin beharko da derrigorrez. Borda egitekotan, 58. artikuluaren aipatutako materialak erabiliko dira.

medianeros existentes en los caseríos bifamiliares, arcadas y porches en las entradas y otros elementos de interés. Se despojará el edificio principal de todos los añadidos, tejavanas, silos y otros elementos que no se utilicen o desvirtúen el aspecto del caserío primitivo. Asimismo se intentará la recuperación de los elementos o materiales no adecuados o inapropiados, en razón a sus características físicas o funcionales. Los materiales a utilizar en el exterior serán los especificados en las presentes Normas, los cuales asimismo serán consecuentes con lo ya empleados.

— Número máximo de viviendas: El número máximo de viviendas que podrá albergar el caserío rehabilitado o ampliado será de dos, y una vez construidas se deberán inscribir en el Registro de la Propiedad como vinculadas e inseparables de los terrenos que constituyen la explotación agraria, a no ser que la totalidad de los terrenos que forman la misma pudieran agruparse en dos lotes, de forma que pudiera justificarse la condición de explotación para cada una de ellas. En este caso, cada una de las viviendas podrá vincularse a cada una de las explotaciones resultantes, siempre y cuando éstas sean exactamente medianeras, esto es, que la división del caserío se halla realizado verticalmente.

— La ampliación de las edificaciones existentes se podrá contemplar con el objeto de favorecer el cambio de uso, así como de regularizar alineaciones y asegurar una mejor adecuación del volumen construido a entorno existente. Estas ampliaciones podrán realizarse hasta un máximo del 20% de la superficie construida edificada total del edificio principal, más la correspondiente al derribo de los anexos inadecuados.

1C. Anexos de explotación agropecuaria:

Podrán construirse instalaciones y edificios complementarios a la explotación tales como establos, cuadras, pajares y silos. En el caso de edificios tradicionales de caseríos (de muros de carga, de mampostería, etc.) se integrarán en ellos la vivienda o viviendas, liberando en cualquier caso la imagen original de los caseríos. Los anexos deberán constituirse en edificaciones separadas.

En los Proyectos de Edificación de caseríos de nueva planta o en edificaciones no tradicionales (sin muros de carga, de mampostería, etc.), los anexos podrán situarse separados del edificio principal o integrados en el mismo, o en su caso, adosados al mismo y compositivamente acordes con la unidad edificatoria del conjunto.

Si los anexos estuvieran separados deberán cumplimentarse los siguientes extremos:

— Habrá de presentarse un proyecto de conjunto con el edificio principal que contemple la integración de ambos en cuanto a composición, huecos y tratamiento.

— La separación mínima entre el edificio principal y el anexo será de 6,00 metros y la máxima de 30,00 metros.

Si los anexos fueran adosados al edificio principal, no se desvirtuará la composición del caserío primitivo. La altura de los cuerpos adosados no será mayor que la media del caserío y la ocupación en planta no superará el 50% de la superficie en planta del caserío primitivo con las limitaciones establecidas para la ocupación máxima del edificio principal.

2. Bordas:

El concepto de borda se refiere al refugio temporal de ganadería extensiva. Será obligada la justificación de la necesidad de implantación de este tipo de edificación. Los materiales a utilizar serán los precisados en el artículo 58.

Honako hirigintza parametroak aplikatuko dira:

— Lurzatiak 10.000 m²-ko azalera izango du gutxienez eta erregistroan ez da lotetsi beharrik izango.

— Eraikinak 70 m²-ko azalera okupatuko du gehienez. Atari-aurrek ez dira horretan sartuko, horien azalera ez baita konputatuko. Hiri Antolaketako Arauetan ezarritako oin motari jarraituko zaio, aurkezten diren proiektuak Arau horietara egotitu beharko baitira.

— Gutxienez 10,00 metroko tartea utziko da ekarpeneko lurzatiaren mugara; eta 200,00 metrokoa, lehendik zegoen eraikinera.

— Teilategal horizontalek 2,80 metroko altuera izango dute gehienez. Eraikuntzak, edozein kasutan ere, gehienez ere 3,50 metroko altuera izango du lursailaren punturik baxuenean neur-tuta.

— Debekatuta dago eraikuntza hori etxebizitzaz iraunkor gisa erabiltzeko bidea eman ditzaketen zerbitzuak ezartzea. Era berean, osasun-instalazio egokiak izango ditu, hobi septikoaren bidez egindako aratzketa sistemaz horniturik.

3. Mendiko aterpeak:

Lehendik dauden mendiko aterpeak izan ezik, gainerakoak jabetza publikokoak izango dira. Beraz, Udalak eraikiko ditu herri lurretan. Atari-aurre irekia izango dute, eta materialei nahiz kanpoko itxurari buruz ezarritako baldintzak beteko dituzte.

4. Txabolak:

Halakotzat hartzen dira nekazaritzako lanabesak gordetzeako eraikuntza lagungarriak. Gutxieneko lurzati laboragarriari (baratzea) lotetsita egongo dira eta ez dira aterpetxe gisa erabiliko, ezta abereak hazteko ere. Ez dute izango, inolaz ere, ez argindar hornidurarik, ez osasun instalaziorik, ez sukalde eta ez antzekorik. Estalkia egiteko teila erabiliko da eta fatxadak, eraikuntzan ohikoan erabiltzen diren materialez egingo dira, bestetan desegindako materialak baztertuz.

Txabolak egiteko honako hirigintza parametroak aplikatuko dira:

— Lurzatiak 1.000 m²-ko azalera izango du gutxienez eta hori, baratze gisa ustiatuko da benetan. Lurzatiak %15eko malda izango du gehienez eta ustiatzen ari dena izango da.

— Gehienez 10 m²-ko azalerak okupatuko du 3,00 metroko altuera gainditu gabe. Txabola handiagoak ere egin ahal izango dira; izan ere, hasierako 1.500 m²-ko gutxieneko lurzatiari eransten zaizkion 750 m² bakoitzeko txabolaren azalerari 5 m² erantsi ahal izango zaizkio. Nolanahi ere, 40 m²-ko azalera okupatuko du gehienez.

5. Granjak:

Lur eremu hiritarrezinean soil-soilik ondoren zehaztuko diren baldintzak betetzen dituzten granjak edo abelazkuntzarako ustiategi intentsiboak onartuko dira: Ustiategi handiagoa egiten bada, jarduera industrialtzat hartuko da. Honako hirigintza parametroak aplikatuko dira:

— Lurzatiak 10.000 m²-ko azalera izango du gutxienez.

— Eraikina hartuko duen lurzatiak 2.000 m²-ko azalera izango du gutxienez. Lurzati hartzailak lehengo sarbideren baten mugan egon beharko du eta gutxienez 50 metroko luze-ran herribideren batera eman beharko du (distantzia hori bidearekin muga eginez eta berorren paraleloan egongo den lurzatiaren mugatik 10 metrora hasita neurtuko da).

Los parámetros urbanísticos de aplicación serán los siguientes:

— Parcela mínima de 10.000 m², no considerándose necesaria la vinculación registral.

— Ocupación máxima de la edificación de 70 m². Quedan excluidos los porches cuya superficie no computará. Se remite a la planta tipo ya establecida por las Normas Subsidiarias de referencia, a la cual deberán ajustarse los proyectos presentados.

— Separación de 10,00 metros al límite de parcela aportada y de 200,00 metros a edificio preexistente.

— Altura máxima de 2,80 metros en los aleros horizontales y 3,50 metros de altura máxima de la edificación sobre el punto del terreno menos favorable.

— Queda prohibida la instalación de servicios que permiten la utilización de la edificación como vivienda permanente. Asimismo, deberán disponer de instalaciones sanitarias adecuadas, con un sistema de depuración por fosa séptica.

3. Refugios de montaña:

Los refugios de montaña, salvo los ya existentes, serán de propiedad pública, y construidos por el Ayuntamiento sobre terrenos de propiedad municipal. Contarán con un porche abierto y cumplirán las condiciones establecidas en cuanto a materiales y aspecto exterior.

4. Chabolas:

Se considerarán como tales las construcciones auxiliares para almacenamiento de aperos de labranza. Deberán estar ligadas a la parcela mínima cultivable (huerta) y no servirán para albergue y cría de animales. En ningún caso podrá contar con acometida eléctrica, instalaciones sanitarias, cocinas o similares. Deberán realizarse con cubierta de teja, y las fachadas se ejecutarán en materiales usuales en la construcción evitándose el material de deshecho.

Los parámetros urbanísticos de aplicación para la instalación de chabolas serán los siguientes:

— Parcela mínima de 1.000 m², destinada a explotación real de huerta. La parcela deberá tener una pendiente inferior al 15% y estar en explotación.

— Ocupación máxima de 10 m² y altura máxima de 3,00 metros. Para realizar chabolas mayores, se podrá ampliar la ocupación definida añadiendo 5 m² por cada 750 m² de parcela contada a partir de una parcela mínima de 1.500 m² y con una ocupación máxima de la chabola de 40 m².

5. Granjas:

En el suelo No Urbanizable únicamente podrán autorizarse las explotaciones ganaderas de tipo intensivo o granjas que cumplan las condiciones que se detallan a continuación. Caso de pretender la construcción de una explotación que supere las mismas, tendrá la consideración de actividad industrial. Los parámetros urbanísticos de aplicación serán los siguientes:

— Parcela mínima de 10.000 m².

— Parcela mínima receptora de 2.000 m². La parcela receptora deberá estar situada en colindancia con un viario de acceso existente y deberá tener un frente mínimo al viario local de 50 metros (medidos a 10 metros del límite de la parcela lindante con el viario y paralelo al mismo).

— Oinean gehienez okupa dezakeen azalera: 800 m². Gehieneko azalera eraikia: 1.600 m².

— Eraikuntzak gehienez ere 7,00 metroko altuera izango du teilategalera, lursailaren punturik baxuenean neurtuta.

— Gutxienez 10 metroko tartea utziko da mugetara. Beste edozein landa-etxebizitzara 100 metroko tartea utziko da gutxienez, granjari lotutakora izan ezik.

— Aipatutako baldintzak betetzen dituen abelazkuntzako ustiategi edo granja bat eraikitzeak ez du emango ustiapenari lotutako etxebizitza egiteko aukerarik, baldin eta granja hori ez badago baserri berria egiteko aukera izan dezakeen nekazaritza eta abelazkuntzako ustiapen bat lotua.

— Granjako kontsumorako ur hornidura udal sareaz aparte egin beharko da baldin eta Udalarren iritziz, granja hori ur hornidurako udal saretik urrun badago edota ur kopuru handia behar badu. Era berean, hondakin urak eta ur beltzak aratzuko dituen sistema bat ipini beharko da derrigorrez, ustiapenaren premiei erantzuteko modukoa. Araztegi horren ezaugarriak granjaren eraikuntza proiekutan zehaztu beharko dira.

Nolanahi ere, Eusko Jaurlaritzaren 141/2004 Dekretuak, uztailaren 6koak, I. Eranskinean jasotako higiene, osasun eta ingurumen arloko baldintzak eta arau teknikoak bete beharko dituzte abelazkuntzarako ustiategiek.

6. Negutegiak:

Egitura arinekoak izango dira, beira, plastiko edo antzeko materialez estaliak. Instalazio horiek honako baldintzak bete beharko dituzte:

— Lurzatiak 10.000 m²-ko azalera izango du gutxienez, baratz familiarraren barruan egiten ez badira behintzat.

— Gehienez ere 200 m²-ko azalera izango dute honako kasu hauetan izan ezik: Etxebizitza erabilera duen nekazaritza eta abelazkuntzako ustiategiak direnean, gutxienez 10.000 m²-ko lurzatian egindako baserri tradizionalak direnean edota etxebizitza erabilerarik gabeko nekazaritzako ustiategiak direnean eta horiek, dagokien apartatuan araututa badaude.

— Gutxienez 6 metroko tartea utziko da mugetara.

7. Basogintzako ustiapenak:

Ez da baimenduko basogintzako ustiapenari lotutako eraikuntza berri bat bera ere.

Landaketak egiterakoan honako distantzia hauek utzi beharko dira gutxienez:

— Etxebizitza erabilerarik gabeko eraikinetara 30 metro.

— Etxebizitza erabilera duten gainerako eraikinetara 60 metro.

8. Nekazal turismoa eta antzekoak:

Nekazal turismoa, 200 m²-tik gorako azalera eraikia duten baserrietan soil-soilik ezarri ahal izango da. Eraikin horiek handitu ahal izango dira, betiere lehengo baserriak handitzeko baldintzei buruzko apartatuan ezarri diren gehieneko mugak errespetatzen badira. Era berean, lehendik dauden baserriak eraberritu, birgaitu edo handitzeko ezarri diren baldintzak errestetatzu jardungo da beti.

Gehienez ere 12 ohe ipini ahal izango dira eta eraikitako 50 m² bakoitzeko aparkaleku bat prestatu beharko da, behar bezala hiritarra eta zolatua. Lurzati osoa hiritartu edo lorategi moduan tratatuko da, soropila ereinez eta, ahal dela behintzat, zuhaitz hostozabalak landatz. Zuhaitz horien erdien ordez, apaindu-razko koniferoak onartuko dira.

— Superficie máxima de ocupación en planta de 800 m². Superficie construida máxima de 1.600 m².

— Altura máxima de la edificación de 7,00 metros medidos al alero y desde el punto más desfavorable del terreno.

— Separación mínima a linderos de 10 metros. Separación mínima a vivienda rural (excepto la ligada a la granja) de 100 metros.

— La construcción de una explotación ganadera o granja ajustada a lo señalado y no ligada a una explotación agropecuaria de las definidas para la construcción de caseríos de nueva planta, no justifica la posibilidad de construcción de una vivienda ligada a la explotación.

— La captación de agua necesaria para el consumo de la granja se deberá realizar con independencia de la red municipal, si el Ayuntamiento lo juzga oportuno, ya sea por la distancia de la explotación a la red más próxima o por el importante consumo que pueda generar. Asimismo, será preceptiva la instalación de una depuradora de aguas residuales y fecales ajustada a la explotación y cuyas características deberán precisarse en el proyecto para la construcción de la granja.

Asimismo la explotaciones ganaderas deberán cumplir las condiciones y normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales contenidas en el Anexo I del Decreto 141/2004 de 6 de julio de Gobierno Vasco.

6. Invernaderos:

En lo que respecta a materiales, se utilizarán estructuras ligeras con cubrición de vidrio, plástico o similares. Este tipo de instalaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

— Parcela mínima de 10.000 m². Salvo su instalación en huertas de carácter familiar.

— Dimensiones máximas de 200 m², excepto las explotaciones agropecuarias con uso de vivienda y los caseríos tradicionales con una parcela soporte mínima de 10.000 m², así como las explotaciones agrarias sin uso de vivienda reguladas en el apartado correspondiente.

— Separación mínima a linderos de 6 metros.

7. Explotaciones forestales:

No se autoriza la construcción de ningún tipo de edificación ligada a explotación forestal.

Las plantaciones deberán respetar las siguientes distancias mínimas:

— Respecto a edificaciones sin uso de vivienda 30 metros.

— Respecto a edificaciones con uso de vivienda 60 metros.

8. Agroturismo y similares:

La implantación del uso de agroturismo se autorizará exclusivamente en caseríos, con una superficie construida superior a 200 m². Dichas edificaciones podrán ser objeto de ampliación, en su caso, con las limitaciones de superficie señaladas en el apartado referido a la ampliación de los caseríos existentes. Asimismo, las condiciones de actuación deberán contemplar las ya establecidas para la reforma, rehabilitación y ampliación de caseríos existentes.

Como máximo se autorizará la instalación de 12 camas, y será necesario habilitar una plaza de aparcamiento urbanizado y pavimentado por cada 50 m² construidos. La totalidad de la parcela deberá estar urbanizada o ajardinada, con césped y zonas arboladas de especies frondosas preferentemente, pudiendo ser el 50% coníferas ornamentales.

Bestetik, turismo ostaturako establezimenduek maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretuak, turismo ostaak arautzen dituenak, II Kapituluan ezarritako xedapenak bete beharko dituzte, berori aldatzen duen 210/1997 Dekretuan ezarritakoak bezalaxe.

9. Sagardotegiak eta antzekoak:

Sagardotegia, hau da, sagardoa egin eta jendeari saltzen zaion establezimendua soil-soilik lehendik dauden baserrieta edota 200 m²-tik gorako azalera eraikia duten baserri berrietaezarri ahal izango da.

Lehendik dauden baserri horiek handitu ahal izango dira, betiere lehengo baserriak handitzeko baldintzei buruzko apartuan ezarri diren gehieneko azalera- mugak errespetatzen badira. Era berean, lehendik dauden baserriak eraberritu, birkaitu edo handitzeko ezarri diren baldintzak errespetatuz jar-dungo da beti.

Sagardotegia baserri berrian ezarriko bada, horrelako jarduketei buruz ezarrita dauden eraikuntza-parametroak aplikatuko dira. Edozein kasutan ere, sagardotegia nekazaritza eta abelazkuntzako erabilera-rekin batera edo berorren ordez garatu ahal izango da, ezarritako eraikuntza baldintza orokorrekin bat etorriz.

Halaber, eraikitako 20 m² bakoitzeko aparkaleku bat pres-tatu beharko da, behar bezala hiritartu eta zolatua. Estable-zimendu horietarako sarbideak antolatu egin beharko dira, gutxienez araudi honetan ezarritako dimentsioak emanet. Halaber, indarrean dagoen Gipuzkoako Errepideen eta Bideen Foru Arauan ezarritako xedapenak ere bete beharko dira, berori aplikagarria den kasuetan.

10. Turismoko kanpamenduak:

Soil-soilik kanpaleku premia kolektiboei erantzuteko xedez egindako eraikuntzak onartuko dira; hau da, gainerako eraikin guztiak debekatuta daude, baita garraiagariak izan arren horretarako baliabide bereziak eskatzen dituztenak ere (mobil home delakoak, esate baterako).

Instalazio horiek Eusko Jaurlaritzaren Kanpin Legea beteko dute. Honako hirigintza parametroak aplikatuko dira:

— Lurzati hartzaleak 20.000 m²-ko azalera izango du gutxienez.

— Lurzati hartzaleak lehengo sarbideren baten mugan egon beharko du eta gutxienez 50 metroko luzeran herribideren batera eman beharko du (distantzia hori bidearekin muga eginez eta berorren paraleloan egongo den lurzatiaren mugatik 10 metrora hasita neutuko da).

— Gehieneko azalera eraikia: 675 m².

— Eraikuntzak gehienez okupa dezakeen azalera: %2.

— Gutxienez 10 metroko tarteak utziko da mugetara. Babestutako ibai ibilguaren gehieneko kotara 30 metroko tarteak utziko da.

— Teilategak 7,00 metroko altuera hartuko du gehienez sarrerako fatxadan, eta 9,00 metroko fatxadarik garaienean. Altuera horrek, bi solairu eraikitzeko aukera ematen du.

11. Herriaren onurako eta gizartearen intereseko ekipamendu eta instalazioak:

Herriaren onurako eta gizartearen intereseko ekipamendu, instalazio eta azpiegiturak hartuko dituzten eraikinek hirigintza legerian berariaz ezarritako prozedurari eutsiko diote; eta, edozein kasutan ere, honako parametroak beteko dituzte:

Asimismo, los establecimientos de alojamiento turístico cumplirán las disposiciones del Capítulo II del Decreto 128/1996 de 28 de mayo que regula los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural y su modificación por el Decreto 210/1997.

9. Sidrerías y similares:

La implantación del uso de sidrería o similar, entendido como establecimiento que contando con una producción propia de sidra despacha dicha bebida al público, se autorizará exclusivamente en caseríos existentes o en nuevos caseríos, con una superficie construida superior a 200 m².

Los caseríos existentes podrán ser objeto de ampliación, en su caso, con las limitaciones de superficie señaladas en el apartado referido a la ampliación de los caseríos existentes. Asimismo, las condiciones de actuación deberán contemplar las ya establecidas para la reforma, rehabilitación y ampliación de caseríos existentes.

La implantación de este uso en caseríos de nueva planta deberá contemplar la aplicación de los parámetros edificatorios ya establecidos para este tipo de actuación, pudiendo compatibilizarse o sustituirse el uso agropecuario con el uso de sidrería, de conformidad con las condiciones generales de edificación establecidas.

Asimismo, será necesario habilitar una plaza de aparcamiento urbanizado y pavimentado por cada 20 m² construidos. Se deberán acondicionar los viales de acceso a dichos establecimientos, como mínimo, con las dimensiones establecidas en la presente normativa y en las estipulaciones dispuestas por la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa vigente, cuando sea de aplicación.

10. Campamentos de turismo:

Solo se permitirán aquellas edificaciones que tengan por objeto satisfacer las necesidades colectivas de las acampadas, prohibiéndose todas las demás, incluidas las transportables que exijan ayuda de medios especiales (tipo Habil-Home).

Estas instalaciones se regirán por la Ley de Camping del Gobierno Vasco. Los parámetros urbanísticos de aplicación serán los siguientes:

— Parcela mínima receptora de 20.000 m².

— La parcela receptora deberá estar situada en colindancia con un viario de acceso existente y deberá tener un frente mínimo al viario local de 50 metros (medidos a 10 metros del límite de la parcela lindante con el viario y paralelo al mismo).

— Superficie construida máxima de 675 m².

— Ocupación máxima del 2%.

— Separación mínima a linderos de 10 metros. Separación mínima de 30 metros a máxima cota de curso fluvial protegido.

— Altura máxima de alero en la fachada de acceso de 7,00 metros de 9,00 metros en el alero de la fachada más alta, altura que se corresponde con la posibilidad de ubicar dos plantas edificadas.

11. Equipamientos e instalaciones de utilidad pública e interés social:

En los casos de edificaciones destinadas a equipamientos, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social, observando el procedimiento establecido en la legislación urbanística, se deberán cumplir los siguientes parámetros:

— Lurzati eraikigarriak 100 m²-ko azalera izango du gutxienez.

— Eraikuntzak, lurzatiaren %10 okupa dezake gehienez.

— Eraikuntzaren gehieneko profila beheko oina eta goi-oin batekoa izango da.

— Gutxienez 10 metroko tartea utziko da mugetara. Gutxienez 10 metroko tartea utziko da bidearen zabalunearen ertzera. Gutxienez 100 metroko tartea utziko da etxebizitzara.

— Gutxienez aparkaleku bat aurreikusi beharko da eraikitako 100 m² bakoitzeko.

Halaber, kokatu beharreko instalazioa Udalaren iritziz oso konplexua denean, Plan Berezia erredaktatu beharko da; eta Plan horretan zehaztuko dira, besteak beste, kokatu beharreko elementu guztiak, ibilgailuentzako aurreikusi diren sarbideak eta aparkalekuak, hartu beharreko babes neurriak, instalazioa ingurunean txertatuko dela bermatzen duten neurriak eta abar. Eta, kokatu beharreko ekipamendu edo instalazioaren gehieneko solairu estalgarria ere mugatu ahal izango da, baldin eta neurri hori komenigarria dela frogatzen bada.

12. Golf zelaia:

Hiri Antolaketako Arauen dokumentu honetan Golf Zelaia aurreikusi da, Kirol Ekipamendurako Sistema Orokor gisa kategorizatua hain zuen. Zelai hori Saihesbidearen bigarren faserako aurreikusita dagoen trazaduraren ekipamendu edo instalazioaren gehieneko solairu estalgarria ere mugatu ahal izango da, baldin eta neurri hori komenigarria dela frogatzen bada.

Golf zelaia bideratuko den esparruaren erabilera erregimenetan, dokumentu honek zehaztutako Kirol Ekipamendurako Sistema Orokorrari dagokiona izango da. Era berean, eremu horretan lekutu beharreko eraikinek 800 m²-ko azalera eraikia izango dute gehienez eta soil-soilik aipatu erabilerarekin bateragarriak izango dira.

Eraikin horiek, honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

— Eraikuntzaren gehieneko profila beheko oina eta goi-oin batekoa izango da.

— Gutxienez 10 metroko tartea utziko da mugetara. Gutxienez 10 metroko tartea utziko da bidearen zabalunearen ertzera. Gutxienez 100 metroko tartea utziko da etxebizitzara.

— Gutxienez aparkaleku bat aurreikusi beharko da eraikitako 100 m² bakoitzeko.

Halaber, aurrez Plan Berezia erredaktatu beharko da; eta, adierazitako zehaztapenez gain, Plan horretan zehaztuko dira, besteak beste, kokatu beharreko elementu guztiak, ibilgailuentzako aurreikusi diren sarbideak eta aparkalekuak, hartu beharreko babes neurriak eta instalazioa ingurunean txertatuko dela bermatzen duten neurriak.

13. Herrilanekin lotutako erabilerak:

Halakotzat hartzen dira komunikazio sistemak ustiatzeko eta artatzeko beharrezkoak diren erabilerak eta eraikuntza osagarriak. Errepideen kasuan, horietan sartzen dira zerbitzoguneak eta zerbitzuen azpiegiturak (ur hornidura, saneamiento sarea, hondakin urez aratzketa, gas eta argindarraren hornidura eta telekomunikazioak), ezinbestez landa ingurunean ezarri behar direnak, baldin eta erabilera ezarriko de esparrua berariaz herri onurako eremu gisa definituta ez badago behintzat.

Eraikuntzarako lizenzia eskatu aurretik bidezko kontsulta egingo zaio Udalari eta honek, behar beste arrazoitutako ebazpenean finkatuko ditu ekarpeneko lurzatiak bete beharreko baldintzak, eraikigarritasuna eta bermatu beharreko aparkaleku hornidura, eta abar. Gainera, aparteko kasuren batean, Plan Berezia erredaktatzea eska dezake.

— Parcela mínima edificable de 100 m².

— Ocupación máxima del 10% de parcela.

— Perfil máximo de planta baja y una altura.

— Separación mínima a linderos de 10 metros. Separación mínima de 10 metros a la arista exterior de la explanación del viario. Separación mínima de 100 metros a vivienda.

— Dotación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Asimismo, y en los casos que por la complejidad de la instalación a ubicar se considere necesario por este Ayuntamiento, se deberá redactar el correspondiente Plan Especial que entre otras consideraciones deberá reflejar el programa concreto a ubicar, los accesos previstos, zonas de aparcamiento de vehículos, medidas de protección a adoptar y otras que aseguren la integración de la instalación en el entorno, pudiendo limitar, caso de demostrarse conveniente, el techo máximo edificable del equipamiento o instalación a ubicar.

12. Campo de Golf:

El presente documento de Normas Subsidiarias contempla la localización de un Campo de Golf, calificado como Sistema General de Equipamiento Deportivo, y a ubicar al este del trazado previsto para la segunda fase de la Variante, en el entorno de Auntzola, y sobre una superficie aproximada de 80 hectáreas.

El régimen de uso del ámbito que se pretende destinar a campo de golf, será el correspondiente al Sistema General de Equipamiento Deportivo definido por la presente normativa. Asimismo se establece una superficie construida máxima de 800 m², para las edificaciones a ubicar las cuales deberán ser compatibles exclusivamente con el uso definido.

Asimismo y para estas edificaciones se deberán cumplir los siguientes parámetros:

— Perfil máximo de planta baja y una altura.

— Separación mínima a linderos de 10 metros. Separación mínima de 10 metros a la arista exterior de la explanación del viario. Separación mínima de 100 metros a vivienda.

— Dotación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Asimismo, se considera indispensable la redacción previa de un Plan Especial que además de contemplar las determinaciones ya definidas, deberá reflejar entre otras consideraciones el programa concreto a ubicar, los accesos previstos, zonas de aparcamiento de vehículos, medidas de protección a adoptar y otras que aseguren la integración de la instalación en el entorno.

13. Usos vinculados a las obras públicas:

Tendrán esta consideración los usos y construcciones auxiliares para la explotación y mantenimiento de los sistemas de comunicación. En el caso de las carreteras se incluirán entre ellos las estaciones de servicio o infraestructuras de servicios (abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, suministro de gas y energía eléctrica, telecomunicaciones), cuya implantación deba realizarse en el medio rural, cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como de utilidad pública.

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.

14. Erauzketak (Harrobia):

Erauzketa erabilerei ekin ahal izateko, gai honetan esku-mena duten erakundeen baimena eskuratu beharko da lizentzia eskatu aurretik. Baimen hori tramitatzeari dagokionez, Euskal Herriko Ingurumena Babesteko Lege Orokorri, otsailaren 27ko 3/1998 Legeari, lotutako jardueratzat hartuko dira erauzketak; eta, indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraituz, ingurumen eraginaren ebaluazio-azterketa egin beharko da.

Erauzketak ezartzeko proiektuak, aplika dakiokeen legeria sektorialak ezarritako betekizunaz gain, honako baldintza hauek bete beharko ditu:

— Erauzketaren eraginpeko esparrua, erauzketaren bolu-mena eta erauzketa gauzatzeko era definituko ditu; eta gainera, ukitutako lurraldeari geratuko zaion egitura adieraziko du.

— Zein produktu aterako diren eta produktu horiek non merkaturatuko diren zehaztuko du, horien garraioak gehien afektatuko dituen bide-zatiak adieraziz.

— Ustiapenaren drainatze arazoak konpontzeko sistemarik egokiena aztertuko du, ondoko finketan edota bide sare publi-koan —errepideak edo bideak— kalterik ez dela eragingo ziurtatuko den moduan.

— Egindako ingurumen eraginaren aitorpenean ezarritako-arekin bat etorri, ustiapenak irauten duen bitartean ingurumen eragina arintzeko hartuko diren neurriak zehaztuko ditu —zuhaitz landaketa, ustiategiaren sarreran bide sare publikoa artatzeko eta garbi edukitzeko hartuko diren neurriak, hauts eta hondakin jaulkipenak gutxieneko muga onargarrietara murriz-tea eta abar—. Era berean, ukitutako eremuua berreskuratzeko hartuko diren neurriak ere zehaztuko ditu.

Ustategian honako hirigintza baldintzak bete beharko dira:

— Ustiapena garatuko den lurzatiak, ibilgailuen sarbideen eraketari buruz 43. artikuluan izaera orokorrezz ezarritako baldintzak bete beharko ditu eta, ondorio horretarako, landaz bestelako erabileratzat hartuko da.

— Ekarpeneko lurzatiak 2,5 ha-ko azalera izango du gutxinez.

— Ustiapenaren mugatik hasita gutxiez 100 metroko tartea utziko da lehendik zutik dauden etxebizitzarako eraikinetara eta landakoak ez diren erabileretara; eta, 20 metroko tartea, lurzatiaren mugara.

2.2. KAPITULUA. ZONA DESBERDINEN BERARIAZKO ARAUAK

66. artikulua. Sarrera.

Kapitulu honetan jaso dira Lur eremu Hiritarrezina osatzen duen zona bakoitzari aplika dakizkioken arau bereziak. Sistema Orokorek hartuko dituzten zonetan aplika daitekeen araudia dokumentu honetako Hirugarren Idazpuruan finkatutako bera da. Era berean, Arantzazu eta Arikutz alderdietako sistema orokoren hirigintza araudia, dagokien hirigintza fitxetan zehaztuta dago.

Bestetik, Euskal Herriko Autonomia Erkidegoko Zona Hezeen Lurralte Plan Sektorialean antolatutako esparrua ukitzen duen Lur eremu Hiritarrezineko zonakatzea Plan horrek ezarritako kalifikaziora egokitutu esku-artearen dugun dokumentu honek. Eta, plangintza orokor honek esparru horietarako proposatutako erabileren araudiari dagokionez, aipatu Lurralte Plan Sektorialak agintzen duena beteko da.

14. Usos extractivos (Cantera):

La implantación de los usos extractivos exigirá la correspondiente autorización, previa a la solicitud de la licencia, de los organismos competentes al respecto. A los efectos de la tramitación de ésta, los usos extractivos se considerarán en todo caso como actividades sujetas a la Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de Protección de Medio Ambiente del País Vasco, y de acuerdo con lo establecido por la legislación vigente, deberán ser objeto de evaluación de impacto ambiental.

El proyecto de implantación de los usos extractivos, además de los que establezca la legislación sectorial aplicable, deberá cumplimentar las siguientes condiciones:

— Definirá el ámbito afectado por la extracción y el volumen de la misma, la forma en que ésta se va a producir y la configuración final del territorio afectado.

— Definirá los productos a obtener y su área de comercialización, señalando los tramos viarios que se verán afectados de forma más intensa por el transporte de los mismos.

— Analizará la adecuada resolución de los problemas de drenaje de la explotación, asegurando que no se produzcan afecciones a los predios colindantes o a la red viaria pública -carreteras o caminos.

— Definirá las medidas a adoptar para la reducción del impacto ambiental de acuerdo con lo establecido por la correspondiente declaración de impacto, a lo largo del período de explotación —plantación de arbolado, mantenimiento y limpieza de la red viaria pública en el acceso a la explotación, reducción de las emisiones de polvo y residuos a límites aceptables, y otros— y para la recuperación final del territorio afectado.

Las condiciones urbanísticas aplicables a la explotación serán las siguientes:

— Respecto del acceso rodado la parcela sobre la que se pretenda desarrollar la explotación deberá cumplimentar las condiciones respecto a la disposición de acceso rodado establecidas con carácter general en el artículo 43, considerándose a tal efecto la misma como un uso no rural.

— Parcela aportada mínima de 2,5 Has.

— Separaciones mínimas del límite de la explotación, de 100 metros a edificaciones existentes de vivienda y otros usos no rurales, y de 20 metros al límite de parcela.

CAPITULO 2.2. NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS DIVERSAS ZONAS

Artículo 66. Introducción.

En el presente capítulo se establecen las normas específicas de aplicación para cada una de las zonas en que se divide el suelo No Urbanizable. Las normativa de aplicación para las zonas ocupadas por Sistemas Generales queda regulada en el Título Tercero de la presente normativa Asimismo, la regulación urbanística de los sistemas generales referidos a las áreas de Arántzazu y Arikutz queda definida en las fichas urbanísticas correspondientes.

Asimismo, el presente documento de Normas adapta la zonificación del suelo No Urbanizable que afecta a los ámbitos ordenados por el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la C.A.P.V., a la calificación establecida por este último, y remite la normativa de usos propuesta por este planeamiento general en dichos ámbitos a la definida por el referido Plan Territorial Sectorial.

Gai horri gagozkiola, aintzat hartu dira «III Multzoa» ize-neko horretan sartuta dauden beste hainbat hezegune ere, esate baterako, Artzanburuko putzua (B3G3) eta Araotz urtegia (EG10). Halaber, bi hezegune horiei dagokien eta aipatu Lurralde Plan Sektorialean jasota dauden babes zein kudeaketa neurriak jaso ditugu.

Bestetik, dokumentu honetan jaso da Aizkorri-Aratz Parkearen mugaketa eta zonakatzea ere, hasierako onespina baduen eta jendaurreko erakustaldi fasean dagoen plangintza honek (2004ko azaroaren 23ko Agindua) ezarritako xedapenak bezalaxe. Dokumentu honetan zehaztuta dago, beraz, alderdi horri dagokion erregimena (1995eko otsailaren 16ko Agindua) eta araudi horrek dioenaren arabera, organo eskudunaren aldeko informerik izan ezean behintzat, alderdi horretan ez da inolaz ere onartuko lur eremuaren errealtitate fisikoa edo biologikoa alda dezaketen egintzak burutzeko balio dezakeen baimen, lizentzia edo emakidarik.

Gainera, gorago adierazi den moduan, esku-artearen dugun dokumentu honek bere egiten ditu Oñatioko Hiri Antolaketako Arauen berrikuspen honetarako egin den Ingurumen Eraginaren Baterako Ebakuaketa Azterketan jasotako xedapen eta ondorioak.

Hori horrela, akuiferoak kutsatzeko arriskua izan dezaketen alderdiak ere definitu dira, Ingurumen Eraginaren Baterako Ebakuaketa Azterketan balio interesgarrikoztat jo diren alderdiak bezalaxe (Eusko Jaurlaritzaren informean adierazitako hezeguneak, Orkatzategi-Arrikutz eta Gesaltzako ebaki sistema, eta balore naturalak iraunazteko eta hobetzeko eremuak). Eremu horietan hartu beharreko babes eta kudeaketa neurriak, gaur egun tramitazio bidean dagoen Aizkorri-Aratz Parkeko Baliajide Naturalean Antolamendu Plangintzak ezarri-takoak berak izango dira, Ingurumen Eraginaren Ebakuaketa buruzko behin betiko informean adierazitako baldintzen arabera, betiere.

2.2.1 ATALA. Baso Erreserbarako Zonari Buruzko Arauak

67. artikulua. Aplicazio eremua.

Baso Erreserbarako izendatu den zonak honakoak hartzentzu: Satui mendilerroko gailurak eta Aloña mendilerroko eta Orkatzategiko iparraldeko mendi-hegalak.

68. artikulua. Baimendutako eraikinak.

Oraingo erabilera eta landaketak mantentzea proposatzen da, lehendik dauden baserriekin eraikinekin batera. Hala ere, ustiapan berriak ezartzeko aukera ere aurreikusi da.

Berariaz debekatuta dago granjak eta txabolak eraikitzea baina, aitzitik, 65. artikuluan araututako mendi aterpeak baimenduko dira. Halaber, isurketa kutsatzaileak ere galarazita daude, akuiferoak baitaude inguruotan.

Arreta berezia izango da pistak irekitzeko unean, eta bakar-bakarrik baso ustiapenerako ezinbestekoak direnak baimenduko dira, %10eko malda gainditu gabe. Horrelakoak egiteko, udal lizentzia beharko da ezinbestez.

2.2.2 ATALA. Nekazaritza eta Abelazkuntza Erreserbarako Zonari Buruzko Arauak

69. artikulua. Aplicazio eremua.

Nekazaritza eta abelazkuntza Erreserbarako izendatu den zonak, Oñati ibaiaren arroa hartzentzu du, ibarraren behealdean nekazaritzarako erabiltzen dena eta goialdean pinudiak dituena.

A este respecto se contemplan igualmente los humedales incluidos dentro del denominado «Grupo III», como son la Charca de Artzamburu (B3G3) y el Embalse de Araotz (EG10), recogiendo respecto a los mismos las medidas de protección y gestión ya contenidas en el mencionado Plan Territorial Sectorial.

Por otra parte, el presente documento de Normas incluye la delimitación y zonificación del Parque de Aitzgorri-Aratz, así como las determinaciones que establezca este planeamiento, aprobado inicialmente y en fase de información pública (Orden de 23 de noviembre de 2004) y refleja el régimen que le corresponde al área (Orden de 16 de febrero de 1995) consistente en que no podrá otorgarse ninguna autorización, licencia o concesión que habilite para la realización de actos de transformación de la realidad física o biológica sin informe favorable del órgano competente.

Asimismo, y como ya se ha comentado, el presente documento de Normas hace suyas las determinaciones y conclusiones contempladas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental realizado para la presente revisión de las Normas Subsidiarias de Oñati.

A este respecto se contempla la definición de las áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos al igual que las áreas de interés natural del Estudio de E.C.I.A. (los humedales ya señalados en informe del Gobierno Vasco, el sistema de cortados Orkatzategi-Arrikutz y Gesalta y las áreas de conservación y mejora de activos naturalísticos), para los que se remiten las medidas de protección y gestión correspondientes a las que defina el Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque de Aitzgorri-Aratz, actualmente en proceso de tramitación, y todo ello conforme a las condiciones expresadas en el Informe definitivo de Evaluación de Impacto Ambiental.

SECCION 2.2.1. Normas para la Zona de Reserva Forestal

Artículo 67. Ambito de aplicación.

La zona definida como de Reserva Forestal comprende las cumbres de la Sierra de Satui, las laderas norte de la Sierra de Aloña y Orkatzategi.

Artículo 68. Construcciones permitidas.

Se propone la conservación de los usos y plantaciones existentes, así como los edificios de los caseríos existentes. Se contempla la posibilidad de localizar nuevas explotaciones.

Se prohíbe expresamente la instalación de granjas y chabolas, permitiéndose en cambio los refugios de montaña regulados por el artículo 65. Se prohíben asimismo los vertidos contaminantes por constituir terrenos acuíferos.

Se tendrá especial cuidado en la apertura de pistas, permitiéndose únicamente aquellas imprescindibles para la explotación forestal, con pendientes máximas del 10%. Su construcción será objeto de licencia municipal.

SECCION 2.2.2. Normas para la Zona de Reserva Agropecuaria

Artículo 69. Ambito de aplicación.

La zona definida como de Reserva Agropecuaria comprende la cuenca del río Oñati, de uso agrícola en las zonas bajas del valle, y con plantación de pino en las cotas más altas.

70. artikula. Baimendutako eraikinak.

Nekazaritza erabilera tradizionala mantentzea proposatzen da, lurraren ustiapenari loturiko eraikinak baimenduz.

65. artikulan erregulatutako eraikin guztiak baimenduko dira, artikulu horrexetan jasotako baldintzetan.

2.2.3 ATALA. Mendi Larreetarako Zonari Buruzko Arauak**71. artikula. Aplicazio eremua.**

Mendi Larreetarako izendatu den zonak larre inguru garaia hartzen ditu, Aloña mendilerroaren eta Orkatzategiren hegoaldeko mendi-hegaletan daudenak.

72. artikula. Baimendutako eraikinak.

Egungo baldintzak mantentzea proposatzen da, larre erabilera mantenduz udako artzaintzarako.

Zona honetan bakar-bakarrik artzain bordak edo mendiko aterpeak, jabetza publikokoak, eraikitza baimenduko da, baina 65. artikulan definituriko baldintza orokorreai egokituta betiere.

Beraziaz galarazita daude artikulu horrek definitzen dituen beste eraikin guztiak; bereziki, etxebizitzak, granjak edo beste edozein motako instalazioak.

Isurketen kontua azpimarratuko da bereziki, eta borda edo aterpeen espezifikazioak araudi orokorrari egokitutu beharko zaizkie.

2.2.4 ATALA. Babes Bereziko Nekazaritza eta Abelazkuntzarako Zonari Buruzko Arauak**73. artikula. Aplicazio eremua.**

Babes Bereziko nekazaritza eta abelazkuntzarako izendatu den zonak, Arantzazu errekaren haranaren hondoan hartzen du, Araotzko herrigunea barne. Egun duen izaera mantendu nahi da, bere nekazaritza eta baso erabilera eutsiz.

74. artikula. Baimendutako eraikinak.

65. artikulan erregulatutako eraikin guztiak baimenduko dira, artikulu horretan bertan jasotako baldintzetan betiere, honako hauek izan ezik: Interes publikoko zerbitzuak izan arren inguruan dauden baserri-auzunen beharrekin zuzenean lotu gabekoak, eta granjak.

Arantzazuko harrobiaren ustiapena baimenduko da. Alabaina, ustiapenaren gehienezko mugak finkatu beharko dira. Horretarako, ingurumen eraginaren azterketa bat egin beharko da, gehieneko mugak ezarriz, errepidearen azkeneko egoera argituz, honek sortzen duen impaktu zuzentzeko neurri zuzentzaileak azalduz eta sailen geroko erabilera eta azken egoera adieraziz. Azterketa hori Udalak berak egingo du, eta empresa ustiataileak finantzatuko, Arau hauek behin betiko onartzen direnetik hasi eta bi urteko epean.

2.2.5 ATALA. Babes Bereziko Baso Erreserbarako Zonari Buruzko Arauak**75. artikula. Aplicazio eremua.**

Babes Bereziko Baso Erreserbarako izendatu den zonak Araba eta Gipuzkoako lurrealdean arteko mugaldea hartzen du, udal barrutiaren hegoaldeko gailur eta mendilepoak bilduz, Elgea-Artia mendilerroan hain zuzen.

Artículo 70. Construcciones permitidas.

Se propone el mantenimiento del uso agrícola tradicional, permitiendo construcciones ligadas a la explotación del suelo.

Se permiten todas las construcciones reguladas en el artículo 65 en las condiciones que este artículo establece.

SECCION 2.2.3. Normas para la Zona de Praderas de Montaña**Artículo 71. Ámbito de aplicación.**

La zona definida como de Praderas de Montaña comprende las zonas altas de pastizales, en la ladera sur de la Sierra de Aloña y Orkatzategi.

Artículo 72. Construcciones permitidas.

Se prevé la conservación de sus condiciones actuales, manteniendo el uso de praderías para el pastoreo de verano.

En esta zona se permiten únicamente la construcción de bordas para pastores o refugios de montaña de propiedad pública que se ajustarán a las condiciones generales definidas en el artículo 65.

Se prohíben expresamente el resto de las construcciones definidas por este artículo, y en concreto las viviendas, granjas, o instalaciones de cualquier tipo.

Se hará especial hincapié en el tema de los vertidos, debiendo acondicionarse a la normativa general las especificaciones de bordas o refugios existentes.

SECCION 2.2.4. Normas para la Zona Agropecuaria de Protección Especial**Artículo 73. Ámbito de aplicación.**

La zona definida como Agropecuaria de Protección Especial comprende el fondo del valle del río Arántzazu, incluyendo el asentamiento de Araoz. Se pretende la conservación de su carácter actual, de zona de utilización agrícola y forestal.

Artículo 74. Edificaciones permitidas.

Se permiten todas las edificaciones reguladas en el artículo 65, con las condiciones establecidas en dicho artículo, excepción hecha de los servicios de interés público no relacionados directamente con las necesidades de los barrios rurales que se encuentran en la zona, así como la instalación de granjas.

Se permite la explotación de la cantera de Arántzazu. Sin embargo deberán fijarse los límites máximos de explotación. Para ello deberá realizarse un estudio de impacto ambiental, que establezca el límite máximo, el estado final de la carretera, las medidas correctoras del impacto que ésta produce, y el destino futuro de los terrenos y su estado final. Este estudio será realizado por el Ayuntamiento y financiado por la empresa explotadora, en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva de estas Normas.

SECCION 2.2.5. Normas para la Zona de Reserva Forestal de Protección Especial**Artículo 75. Ámbito de aplicación.**

La zona definida como Reserva Forestal de Protección Especial se corresponde con el límite de las provincias de Alava y Gipuzkoa, abarcando la sucesión de cumbres y collados al sur del término municipal, en las estribaciones de la Sierra de Elgea-Artia.

76. artikulua. Baimendutako eraikinak.

Gaur egun duen erabilera basogintza da batik bat, larre eta pagadi txikiak tartean direla. Arroaren goialdean dagoela-eta, egun dagoen bezala kontserbatzea proposatzen da, nolabaiteko zur ustiapen batez, baina arrasetiko mozketarik egiteke inolaz ere. Ustiapan horrek bertan diren espezieen kontserbaziora joko du.

Inguru honetan ez da onartuko araudi honetako 65. artikuluaren aipatutako eraikuntza edo instalazio bat bera ere.

Bakar-bakarrik basogintzara emandakoak baimenduko dira, pistak irekitzea esate baterako (leherketak eskatzen dituen lurketarik eginbehar ez bada behintzat), eta oro har produkzioaren loturiko bestelakoak, Arau Orokorek era honetako obretako ezarritako baldintzetan.

HIRUGARREN IDAZPURUA

LURZATITU GABEKO SISTEMA OROKORREK UKITUTAKO EREMUEI ETA BEREN BABES ZONEI BURUZKO ARAUAK

3.1 KAPITULUA. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA

77. artikulua. Errepideak eta beren babes zonak.

0. Errepideen sistema orokorra honako ardatz hauek osatzen dute.

— Herriarteko sareko GI-2630 errepidea, Urretxu eta Bergara (San Prudentzio) bitarteko, Legazpi eta Oñatiin barrena.

— Bigarren mailako Sare Horiko GI-3591 errepidea, Arantzazuko Santutegira doana.

— Bigarren mailako Sare Horiko GI-3592 errepidea, Araotz auzora doana.

— Bigarren mailako Sare Horiko GI-3593 errepidea, Lamiategi eta Urrexola auzoetara doana.

— Gasteiz-Eibar autobidea

1. Hirigintza araudia.

Zehaztu diren sistema orokorrei eta beren babes zonei dago-kinez, Gipuzkoako Errepideen eta Bideen Foru Arauak, azaroaren 25eko 17/1994 Foru Arauak ezarritako beteko da; edo bestela, arau horren ordez ezartzen diren xedapenak.

Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspen hau erredaktatu eta tramitatzentz ari den bitartean, GI-2630 errepidean gauzatu da «Zubillagako (Oñati) saihesbidea eraikitzeko proiektua (gakoa: 1-V-62/97-AT)». Gai honekin lotuta esan behar da bide sisteman aurreikusi diren eta Bide Azpiegituritarako Foru Departamentuaren eskumena uki ditzaketen proposamenak 2005eko otsailaren 15ean egindako informean jasotako baldintzen arabera gauzatuko direla.

2. Babes zonak.

Aipatu Foru Arauak ezarritakoarekin bat etorriz, honako babes zonak finkatu dira:

- Autobideak eta autobiak: 100 metro.
- Lehentasunezko sarea: 50 metro.
- Herriarteko sarea: 30 metro.
- Tokiko sarea: 30 metro.
- Bideak: 10 metro.

Artículo 76. Edificaciones permitidas.

El uso actual es básicamente forestal, alternando pequeños pastizales y hayedos. Por su carácter de cabecera de cuenca se propone su conservación actual por medio de una explotación racional de tipo maderero, evitando los cortes a matarrasa. Esta explotación tenderá a la conservación de especies existentes.

No se permitirá en esta zona ningún tipo de construcción ni instalación de las contempladas en el artículo 65 de la presente normativa.

Se permiten única y exclusivamente aquellas obras destinadas a la producción forestal, como apertura de pistas, (siempre que no se efectúen movimientos de tierra que exijan el empleo de voladuras,) etc, y en general las que guarden relación con la explotación productora, en las condiciones establecidas por las Normas Generales para este tipo de obras.

TITULO TERCERO

NORMAS PARA LAS AREAS AFECTADAS POR SISTEMAS GENERALES NO PARCELADOS Y SUS ZONAS DE PROTECCION

CAPITULO 3.1. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

Artículo 77. Carreteras y sus zonas de protección.

0. El sistema general de carreteras está constituido por los siguientes ejes.

— Carretera de la red Comarcal GI-2630 de Urretxu a Bergara (San Prudencio) por Legazpia y Oñati.

— Carretera de la red Amarilla Secundaria GI-3591 al Santuario de Arantzazu.

— Carretera de la red Amarilla Secundaria GI-3592 al barrio de Araoz.

— Carretera de la red Amarilla Secundaria GI-3593 a los barrios de Lamiategi y Urrexola.

— Autopista Vitoria Gasteiz-Eibar.

1. Regulación Urbanística.

La regulación urbanística de los sistemas generales definidos, así como sus zonas de protección, se remite a lo ya establecido por la Norma Foral 17/1994 de 25 de noviembre de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, u otras que las sustituyan

Durante el proceso de redacción y tramitación de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias se ha ejecutado ya el «proyecto de construcción de la variante de Zubillaga (Oñati), en la carretera GI-2630 (clave 1-V-62/97-AT)». A este respecto reflejar que las propuestas de actuación en el sistema viario que afectan a las competencias del Departamento Foral para las Infraestructuras Viarias se resolverán en las condiciones expresadas en el informe emitido el 15 de febrero de 2005.

2. Zonas de protección.

En correspondencia con lo establecido por la mencionada Norma Foral se establecen las siguientes zonas de protección:

- Autopistas y Autovías: 100 metros.
- Red de interés preferente: 50 metros.
- Red comarcal: 30 metros.
- Red local: 30 metros.
- Caminos: 10 metros.

78. artikulua. Landabide nagusiak eta beren babes zonak.

Halakotzat hartuko dira dokumentu honetako 3 planoan adierazitako bideak, proposatutako trazadura berriak ere horietan sartuta.

Aipatutako sare horren gutxieneko zabalera 6 metrokoa da –4 metrokoa izango da galtzadaren zabalera– eta pitinkapitinka jabari publikora igaroko da, jabeen eta Udalaren artean gauzaturiko erosketa, desjabetzaren edota hauen ordezko akordioen bidez, eta udal baliabideen arabera jokatuz uneoro.

Egiten diren eraikuntza guztiek gutxienez 10 metroko tartea utzi beharko dute Lehenasuneko Sarean sartutako bideen ertza.

Errepideak adierazitako ikuspegi panoramikoak dituen tartean, galarazita dago ikuspegi hauek eragotz ditzaketen zuhaitzak landatzea, bide-ertzetik 20 metroko tartearen behintzat.

79. artikulua. Trenbide sarea.

Komunikazioen Sistema Orokoren barruan Trenbide Sarea aurreikusi da; beraz, tramitazio bidean dagoen Euskal Herriko Autonomia Erkidegoko Trenbide Sarearen Lurralde Plan Sektorialaren Aldaketan aurreikusitako tranbia ezartzeko behar den lur erreserba egin beharko da, proposamenean azaldutako trazaduran agintzen duenari jarraituz. Hala eta guztiz ere, trazadura hori dokumentua tramitatzeraoan aldatuko balitz –eta hala ondoriozta daiteke Herrilan Departamentuko Garraioen Azpiegitura Zuzendaritzak 2004ko abenduaren 10ean eta 2005eko otsailaren 21ean egindako informeak aztertuta– azkenean erabakitzet den trazadurari dagokion lur erreserba egingo da.

80. artikulua. Bidegorri sarea.

Komunikazioen Sistema Orokoren barruan, halaber, Bidegorri Sarea aurreikusi da; beraz, herriarteko bidegorria bermatuko duen lur zerrenda gorde beharko da, San Prudentzio-Oñati zatia egiteko behar dena, hain zuzen, hau da, Gipuzkoako biziak eta oinezkoen sareari dagokion 4 ibilbidearen zatia (Deba Bailara).

Era berean, udal barrutiko bidegorri sareari dagokionez, plangintza orokor honetan bidezkotzat jo da udalerrian kokatu beharreko bidegorrien trazadura eta baldintzak jasoko dituen plangintza bat aztertu eta erredaktatzea. Hala ere, Hiri Antolaketa Arau hauetan erabaki beharreko gaia ez denez, ez dugu Komunikazioen Sistema Orokorrari buruzko deskripzioan sartu.

3.2 KAPITULUA. IBAI IBILGUEN SISTEMA OROKORRA

81. artikulua. Ur ibilgu publikoak eta beren babes zonak.

Sistema orokor honek udal barrutian aipatzeko moduko neurria duten ibilgu publiko guztiak hartzen ditu, hauen artean Ubao, Arantzazu eta Urkulu errekok, besteak beste.

Alderdi horiek, adierazitako sailkapena alde batera lagata, dagokien legezko erregimenaren pean geratuko dira. Hauen inguruan landa eremuan egiten diren eraikin guztiek 10 metroko tartea gorde beharko dute gutxienez, ibilgu horien ertza.

EAeko ibai ertzak eta erreka ertzak (Kantauriko Isurialdea) antolatzeko Lurralde Plan Sektorialak landa eremuko ertz horiei buruz ezarritakoari jarraituz, Lur gaineko Uren Babeserako Lur eremu Hiritarrezina babes-banda gisa egituratuko da ibai ibilguaren alde bieta; eta alde bakotzeko lur zerrenda horrek, aipatu Lurralde Planak arroaren arabera ezarritako zabalera izango du (15, 30 edo 50 metro).

Artículo 78. Caminos rurales prioritarios y sus zonas de protección.

Tendrán este carácter los caminos señalados en el plano 3 del presente documento, incluidos los nuevos trazados propuestos.

La red señalada, con una anchura mínima de 6 mts. –la calzada será de 4 mts. de anchura– pasará progresivamente a dominio público, previa compra, expropiación o acuerdo que las sustituyan, entre sus respectivos propietarios y el Ayuntamiento, de acuerdo con las disponibilidades económicas municipales.

Todas las construcciones que se realicen, se deberán separar como mínimo 10 mts. del borde de los caminos incluidos en la Red Prioritaria.

En los tramos de la misma con vistas panorámicas señaladas, queda prohibida la plantación de arbolado que pueda llegar a obstruirlas, hasta una distancia de 20 mts. del borde del camino.

Artículo 79. La Red Ferroviaria.

Como Sistema General de Comunicaciones se contempla la Red Ferroviaria referida a la reserva de suelo necesaria para la implantación del tranvía previsto en la Modificación del Plan Sectorial de la Red Ferroviaria en la C.A.P.V. que se encuentra en fase de tramitación según el trazado de la propuesta que resulta del mismo; ello sin perjuicio de que si durante su tramitación pudiera modificarse, según cabe entender de los informes emitidos el 10 de diciembre de 2004 y el 21 de febrero de 2005 por la Dirección de Infraestructuras del Transporte del Departamento y Obras Públicas, la reserva será la correspondiente a la solución finalmente aprobada.

Artículo 80. La Red de Bidegorris.

Como Sistema General de Comunicaciones se contempla la Red de Bidegorris referida a la franja de suelo que debe garantizar el bidegorri interurbano correspondiente al Ramal San Prudentzio-Oñati, tramo del itinerario 4 (Deba Bailara) perteneciente a la red ciclista peatonal de Gipuzkoa.

Asimismo, y referido a la red de bidegorris municipal, desde el presente planeamiento general se considera adecuado el estudio y redacción de un planeamiento que contemple el trazado y condiciones de la red de bidegorris a ubicar en el municipio, cuya definición concreta no se considera objeto de las presentes Normas Subsidiarias y por lo tanto no debe ser contemplado en la descripción referida al Sistema General de Comunicaciones.

CAPITULO 3.2. SISTEMA GENERAL DE CAUCES PUBLICOS

Artículo 81. Cauces públicos y sus zonas de protección.

Comprende este sistema general todos los cauces públicos de cierta entidad existentes en el municipio entre los que se encuentran los ríos Ubao, Arantzazu, Urkulu, etc.

Dichas áreas con independencia de la clasificación señalada quedan sometidas al régimen legal correspondiente. Todas las construcciones que realicen en sus proximidades en la zona rural deberán separarse un mínimo de 10 mts. del borde de los mismos.

En aplicación de lo previsto en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. (Vertiente Cantábrica) para las márgenes en ámbito rural, se tendrá en cuenta que la zona calificada como Suelo No Urbanizable de Protección de Aguas Superficiales se configurará como una banda de protección a cada lado del cauce con las anchuras definidas por el mismo en función de la superficie de cada cuenca (15, 30 o 50 metros).

Era beraean, ingurumen arloan duen eragina aintzat hartuz, EAEko ibai ertzak eta erreka ertzak (Kantauriko Isurialdea) antolatzeko Lurralde Plan Sektorialak «ongi kontserbatutako landareta duten ibar ertz» gisa kalifikatzen dituen eremuen kasuan (Oñati, Arantzazu eta Urkulu ibaien ondoan bereziki), arestian aipatu digun tarteak gordetzeaz gain, gutxienez 10,00 metroko distantzia utzi beharko da erriberako landaretzaren kanpoaldeko ertzera.

3.3 KAPITULUA. AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA

82. artikulua. Lurraldearen garapenerako garrantzizkoak diren instalazioak.

1. Ura hartzeko instalazioak.

Ur hornidurarako eta banaketako sarea egituratzen duten oinarrizko elementuek osatuko dute.

Beren kokalekua dela eta, edo hondakin urak isurtzen dituztela eta, hornidura publiko edo pribaturako urak kutsatzeko edo ur horren ezaugarriak aldarazteko arriskua ekar dezaketen jarduera osasungaitz edo kaltegarri berriak instalatzeko baimenik ez da emango, Uren eta beren Ibilguen Artapenerako Erregelamendua adierazitako baldintzak bete ez badira.

Arazketa baldintzak eta toxizitate mugak Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz edo Arriskutsuen Erregelamenduaren arabera arautuko dira (18. artikulua), eta Erregelamendu honen artikuluek berariaz galdatutako bestelako baldintzak aplikatuz (1961-XI-30).

2. Argindarra garraiatzeko eta banatzeko sarea.

2.1. Sistema orokor honen osatzaleak udal barrutia zeharkatzen duen argindarraren garraio sarea, eta GT eta BT-ko banaketa sarea dira eta biak ere dagokien planoan grafiatuta daude.

2.2. Oinarrizko xedapen aplikagarriak.

— martxoaren 18ko 10/1966 Legea, derrigorrezko desjabetzaren eta zehapenei buruzkoa instalazio elektrikoen arloan, eta bere Erregelamendua, urriaren 20ko 2.619/1966 Dekretuan jasoa, eta urriaren 20ko 2.617/1966 Dekretua, instalazioak baimentzeari buruzkoa.

— Goi-tentsioko arietiko lineen erregelamendu teknikoa. Azaroaren 28ko 3.151/1968 Dekretua.

— Transformazio estazioen, zentralen eta lineen erregelamendua. 1949ko otsailaren 23ko Agindua.

— Azaroaren 12ko 3.275/1982 Errege Dekretua, zentral elektriko eta transformazio zentroetako baldintza tekniko eta segurtasun bermeei buruzkoa.

— Behe-tentsioko erregelamendu elektroteknikoa eta jarraibide osagarriak. Irailaren 20ko 2.413/1973 Dekretua.

— urriaren 15eko 2.949/1982 Errege Dekretua, argindar hartuneei buruzkoa, eta bere Erregelamendua.

2.3. Azalera erreserbak 132-220 eta 380 Kv-ko arietiko lineetarako.

2.4. Eraikinetarako gutxiengo tarteak.

— Pertsonak hel daitezkeen tokiekiko: $3,3 + (U/100)$ m., 5 metro izanik gutxienez.

— Pertsonak heltzerik ez duten tokiekiko: $3,3 + (U/100)$ m., 4 metro izanik gutxienez.

— Baso, zuhaitz eta zuhaiztiekiko: $1,5 + (U/100)$ m., 2 metro izanik gutxienez.

Eta horretan, U = linearen tentsioa Kv-tan.

Asimismo, de acuerdo a la componente medioambiental, en los casos calificados por el referido Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. (Vertiente Cantábrica) como «márgenes con vegetación bien conservada» (en los ríos Oñati, Arantzazu y Urkulu fundamentalmente) se incluye la necesidad de que además de los retiros señalados, se respete un retiro al borde exterior de la orla de vegetación de ribera de 10,00 metros.

CAPITULO 3.3. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 82. Instalaciones de importancia para el desarrollo urbanístico del territorio.

1. Instalaciones de captación de aguas.

Estará constituido por los elementos básicos que compone la red de abastecimiento y distribución de agua.

La instalación de nuevas actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales, suponga un riesgo de contaminación o alteración de la posibilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrá autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y de sus Cauces.

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regirán según el Reglamento de Actividades Molesta, Insalubres o Peligrosas (Art. 18) y por las condiciones exigidas expresamente en los artículos del mismo (30-XI-1.961).

2. Red de transporte y distribución de energía eléctrica.

2.1. Compone este sistema general, la red de transporte de energía eléctrica que atraviese el municipio, y la red de distribución en AT y BT, ambas grafiadas en los planos correspondientes.

2.2. Disposiciones básicas aplicables.

— Ley 10/1966 de 18 de marzo sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas y su Reglamento Decreto 2.619/1966 de 20 de octubre y Decreto sobre autorización de estas instalaciones 2.617/1966 de 20 de octubre.

— Reglamento técnico de líneas aéreas de alta tensión. Decreto 3.151/1968 de 28 de noviembre.

— Reglamento de estaciones de transformación, centrales y líneas. Orden de 23 de febrero de 1949.

— Real Decreto 3.275/1982 de 12 de noviembre, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación.

— Reglamento electrotécnico de baja tensión e instrucciones complementarias. Decreto 2.413/1973 de 20 de setiembre.

— Real Decreto 2.949/1982 de 15 de octubre sobre acometidas eléctricas y su Reglamento.

2.3. Reservas superficiales para líneas aéreas a 132-220 y 380 Kv.

2.4. Distancias mínimas a edificaciones.

— Sobre puntos accesibles a las personas: $3,3 + (U/100)$ m., con un mínimo de 5 mts.

— Sobre puntos no accesibles a las personas: $3,3 + (U/100)$ m., con un mínimo de 4 mts.

— Bosques, árboles y masas de arbolado: $1,5 + (U/100)$ m., con un mínimo de 2 mts.

Siendo U = tensión de la línea en Kv.

2.5. 30 eta 13,2 Kv-ko airetiko lineak.

Eroaleen eta luraren arteko segurtasuneko gutxieneko tarte 6 metrokoa izango da. (Goi-tentsioko Lineen Erregelamendu Teknikoaren 25. artikulua).

Linea hauek lurrazpikoak izan daitezke hiritarturiko lursailen edo hiritartzeko bidean dauden kasuan.

2.6. 13,2 Kv-ko eta behe-tentsioko lineak.

Kanalizatu egingo dira, 0,8 metroko sakoneraz goialdean neuriturik, 10 cm-ko diametroko hoditan BT-aren kasuan, eta 20 cm-kotan GT-aren kasuan.

Hodi hauek hondarrezko ohe batean jarriko dira, eta hodirren gainean 20 cm-ko geruza bat osatuz estaliko dira gero. Erregistroak hormigoiz egingo dira galtzadan, eta adreiluz espaloietan eta ibilgailu arinak igarotzeko inguruetan.

2.7. Transformazio zentroak (TZ).

— Egoitza gunea: Zentro bat aurreikusiko da 225 abonatu eta 800 gelako.

— Industri gunea: Zentro bat hektareako.

— 50 Kv-tik gorako indarra behar duten eraikinetan.

3. Gasbidea eta gas banaketarako adarrak.

Aipatutako hodiek hartzen duten eremuak eta ezarritako babes zonek dagokien lege araudia bete beharko dute.

3.4 KAPITULUA. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA

83. artikulua. Espazio libreak.

Espazio libreen sistema orokorra honako parke hauek osatuko dute:

— Hiri parkeak:

Eteo, Olapoto eta San Martin parkeak.

— Landa parkeak:

Berezaoko haritzia.

Usakoko parkea.

Plazetan, lorategietan eta parkeetan (hirikoetan zein landakoetan), Plan batek beste eraikin edo instalaziorik baimentzen ez duen bitartean, bakar-bakarrik espazio horiei dagozkien hirialtzariak erabili ahal izango dira (bankuak, farolak, iturri txikiak), komun publikoak eta, hala egokituz gero, kiosko-taberna izateko behin-behineko eraikinen bat, urtez urte berriku behareko emakida erregimenaz baimendua.

Aipatutako elementu horien kokapena, neurriak eta ezaugarrriak Udalak zehaztuko ditu, udal zerbitzu teknikoeik aurrez emandako txostenean oinarriturik.

LAUGARREN IDAZPURUA

LURZATI ERAIKIGARRIETAKO ERAIKUNTZA ETA LURRAREN ERABILERARI BURUZKO ORDENANTZAK

4.1 KAPITULUA. ERABILERA ERREGIMENA

84. artikulua. Erabilera motak.

Ordenantza hauen ondorioetarako eta, berauek garatuz, Alorrekko Planetan eta Plan Berezieta sartzen diren ordenantzen ondorioetarako, honako erabilera hauek bereizten dira eraikinetan; edota, horiei atxikitako espazio libreetan, hala egokituz gero:

2.5. Líneas aéreas de 30 y 13,2 Kv.

La distancia mínima de seguridad de los conductores al terreno será de 6 mts. (Art. 25 del Reglamento Técnico de Líneas de A.T.).

Estas líneas podrán ser subterráneas en caso de terrenos urbanizados o en curso de urbanización.

2.6. Líneas de 13,2 y baja tensión.

Serán canalizadas, con una profundidad de 0,8 mts., en su parte superior, bajo tubería de centro de 10 cms. de diámetro para B.T. y 20 cms. para A.T.

Los tubos descansarán en cama de arena y se recubrirán de la misma hasta una altura de 20 cms. por encima del tubo. Los registros serán de hormigón en calzada y de ladrillo en aceras y zonas de tránsito de vehículos ligeros.

2.7. Centros de Transformación (CT).

— Zona residencial: Se preverá un centro por cada 225 abonados y 800 habitaciones.

— Zona industrial: Un centro por Hectárea.

— Edificios con demanda superior a 50 Kv.

3. Gaseoducto y sus ramales de distribución.

Tanto el área ocupada por las citadas conducciones como las zonas de protección establecidas quedan sometidas al régimen legal correspondiente.

CAPITULO 3.4. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 83. Espacios Libres.

El sistema general de espacios libres estará constituido por los siguientes parques:

— Parques urbanos:

Parque de Eteo, Olapoto y San Martín.

— Parques rurales.

Robledal de Berezoa.

Parque de Usako.

En las plazas y en los jardines y parques (urbanos y rurales), en tanto que un Plan no autorice otras construcciones o instalaciones, sólo se podrán emplazar los elementos de mobiliario propio de estos espacios (bancos, farolas, pequeñas fuentes), aseos públicos y, en su caso, alguna construcción provisional destinada a kiosko-bar, autorizada en régimen de concesión revocable cada año.

La ubicación, dimensiones y características de los elementos enunciados serán determinadas por el Ayuntamiento previo informe de los servicios técnicos municipales.

TITULO CUARTO

ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO PARA LAS PARCELAS EDIFICABLES

CAPITULO 4.1. REGIMEN DE LOS USOS

Artículo 84. Clases de usos.

A efectos de las presentes Ordenanzas y de las que, en desarrollo de las mismas, se incluyan en los Planes Parciales y en los Planes Especiales, se distinguen los siguientes usos de los edificios y, en su caso, de los espacios libres adscritos a los mismos:

1. Etxebizitza.
2. Egoitza komunitarioa.
3. Merkataritza.
4. Bulegoak.
5. Osasun arlokoak.
6. Kultur arlokoak.
7. Erlilio arlokoak.
8. Aisialdikoak.
9. Kirol arlokoak.
10. Administraziooak eta jendearen zerbitzukoak.
11. Aparkamendua.
12. Industria.

85. artikulua. Etxebizitza.

Familiaren egoitzarako edo bizilekurako bideratutako eraikina edo eraikin zatia da etxebizitza. Erabilera honen barruan honakoak bereizten dira:

a) Familia bakarreko etxebizitza: Lurzati independiente batean kokatua egoten da, eraikin bakaneko tipologikoa, edo erabilera bereko edo desberdinako beste batzuei horizontalean atxikia, sarbide esklusiboaz eta autonomoaz kaletik edo aldameneko espazio libretik.

b) Etxebizitza kolektiboa: Horizontalean edo bertikalean beste batzuekin elkartua dagoena, kaletik edo aldameneko espazio libretik etxebizitza bakoitzaren sarreraino sarbide komuneko eraikina osatzen duena.

86. artikulua. Egoitza kolektiboa.

Bizileku komunitaria bideratutako eraikinetan, edo eraikin zatietan garatzen dena da; esate baterako, hotel, pentsio, zaharren egoitza, ikasleen egoitza eta antzekoak diren komentu, koartel eta abarretan, garatzen dena.

87. artikulua. Merkataritza.

1. Jendeari zabaldutako lokaletan zertutako handizkako edo txikizkako merkataritza jarduerak hartzen ditu: Merkataritza-biltegiak, kafetegi, pub, taberna eta jatetxeak, eta publikoari zerbitzu pribatuak -ileapaindegia, apaingegia, tindategi eta antzekoetarako arropa jasotzea- eskaintzeko jarduerak.

2. Beren ezaugarriak, materialak edo erabiltzen, manipulatzen edo biltzen dituzten baliabideak direla eta, eraigozpen handiak edo jendearen osasunarentzako zein gauzeta-rako arriskuak sortzen dituzten merkataritza erabilera, industri erabilera aplikatzen zaizkion arauetan zertuko dira.

88. artikulua. Bulegoak.

Administrazio jarduerak hartzen ditu, banka, burtsa eta aseguruak, gestoriak, profesionalen bulego eta estudioak eta antzekoak alegia.

89. artikulua. Osasun arloko erabilera.

Gaixoak tratatzeko zein ostatu emateko erabilera da (eriteek, ospitaleak, klinikak, anbulatorioak, konsultategiak eta antzekoak). Osasun erabileraen baitan geratzen dira, halaber, albaitaritza klinikak eta antzeko establezimenduak.

90. artikulua. Kultur arloko erabilera.

Hezkuntza erabilera eta irakaskuntza maila eta mota ororen erabilera hartzen ditu (haurtzaindegia barne), museoak, bibliotekak, erakusketa-aretoak, hitzaldi-aretoak, musika kontserbatorioak, eta jakinduriaren arloko azterketa, sustapen eta hedapeneko zentroak.

1. Vivienda.
2. Residencia comunitaria.
3. Comercio.
4. Oficinas.
5. Sanitario.
6. Cultural.
7. Religioso.
8. Recreativo.
9. Deportivo.
10. Administrativo y de servicio público.
11. Aparcamiento.
12. Industrial.

Artículo 85. Uso de Vivienda.

La vivienda es el edificio o parte de un edificio destinado a residencia o alojamiento familiar. Dentro de este uso se distingue entre:

a) Vivienda unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en tipología de edificio asilado, o adosado horizontalmente a otros del mismo o de distinto uso, con acceso exclusivo y autónomo desde la vía pública o espacio libre colindante.

b) Vivienda colectiva: Es la agrupada horizontal o verticalmente con otras, formando edificio con acceso común desde la vía pública o espacio libre colindante y hasta la entrada de cada vivienda.

Artículo 86. Uso de Residencia Colectiva.

Es el que se desarrolla en aquellos edificios o parte de los mismos, destinados a alojamientos comunitarios, tales como hoteles, pensiones, residencias de ancianos, de estudiantes y otros equiparables, como conventos, cuarteles, etc.

Artículo 87. Usos de Comercio.

1. Comprende la actividad de comercio al por mayor o al menor en locales abiertos al público, la de almacenes comerciales, la de cafeterías, pubs, bares y restaurantes, y la de prestación de servicios privados al público, tales como peluquerías, salones de belleza, recogida de prendas para tintorerías y similares.

2. Los usos comerciales que por sus características, materiales o medios utilizados o manipulados o almacenados, originen molestias importantes o generen riesgos para la salubridad de las personas o de las cosas se regirán por las normas aplicables al uso industrial.

Artículo 88. Uso de Oficinas.

Comprende las actividades administrativas, incluidas las de banca, bolsa y seguros, gestorías, despachos y estudios profesionales y análogos.

Artículo 89. Uso Sanitario.

Es el correspondiente al tratamiento o alojamiento de enfermos (sanatorios, hospitales, clínicas, ambulatorios, dispensarios, consultorios y similares). También se incluyen en el uso sanitario las clínicas veterinarias y establecimientos equiparables.

Artículo 90. Uso Cultural.

Comprende el educativo, el de la enseñanza en todos sus grados y modalidades (incluidas las guarderías infantiles), los museos, bibliotecas, salas de exposición, de conferencias, conservatorios de música, centros de estudios, de fomento y de propagación del saber.

91. artikulua. Erlilio arloko erabilera.

Elizak, kaperak, komentuak, parroki zentroak eta antzekoak biltzen ditu.

92. artikulua. Aisialdia.

Aisia eta astialdiko komunitatearen adierazpen desberdinak biltzen dituena da. Batzuk aipatzearen, antzokiak, zineak, danzalekuak, gastronomi eta aisi elkartea.

93. artikulua. Kirol erabilera.

Erabilera honetan sartzen dira kultura fisikoa eta kirolak praktikatzeko eta irakasteko egokitutako lokal, eraikin eta inguruetaen garatzen direnak.

94. artikulua. Administrazio eta jendearen zerbitzuko erabilera.

Honakoak hartzen ditu:

a) Udaletxeen, udal zerbitzuen, Estatuaren, Lurraldearen eta beste herri administrazio batzuen bulegoetan, epaitegietan, postetxe, telegrafo eta telefono etxeetan, eta gizartearren zein herriaren intereseko beste bulego batzuetan garatzen diren jar-duerak.

b) Herritarren defentsa eta babes zibila.

c) Hilerriak, hondakinak biltzea eta desagertaraztea, tren eta autobus geltokiak eta gizartearren intereseko bestelakoak.

95. artikulua. Aparkamendua.

Bideen eta berauei atxikitako zona libreen artean kokatutako aparkalekua, edo lurzatzen barruan edo lurpean edo eraikin jakin batzuen beheko oinean kokatua, ibilgailuak gordetzeko xede.

Aparkamendutzat hartuko da, halaber, ibilgailuak gordetzeko xede bakarraz altzatutako eraikin oro.

96. artikulua. Industria.

— Esparrua:

Erabilera honetan honako hauek sartzen dira:

1. Materiak lortzeko, eraldatzeko eta garraiatzeko industriak.

2. Produktuak zaindu, gorde eta banatzeko biltegiak, producto horiek handizka eta txikizkako saltzaileei, instalatzailleei, fabrikatzailleei edota banatzailleei zuzenduak direnean; hau da, jendeari zuzenean saltzen ez zaionean.

3. Konponketa tailerrak.

4. Gasolindegia eta ibilgailuak garbitzeko instalazioak, eta garajeak.

5. Oro har, erabili, eraldatu edo saldutako gaiak, edo erabilitako baliabide teknikoak direla eta, pertsonai eragozpenak eragin eta arriskuan jarri edo ondasunetan kalteren bat sor ditzaketen jarduera guztiak.

Artikulu honetan definitutako industri erabilera definidos en este artículo son los usos extractivos (de explotación de minas o canteras), agrícolas, pecuarios, forestales, que se regularán por lo dispuesto en la legislación específica en la materia, y, en su caso, por lo dispuesto en estas Normas.

— Sailkapena:

Industria erabilera kategoria desberdinaren sailkatuko dira, ingurumenean izan dezaketen eraginaren arabera, hau da, ingurunean edota baimendutako beste hainbat erabilera erakiko sor ditzaketen eragozpen, kalte eta arriskuen arabera, alegia.

Artículo 91. Uso Religioso.

Comprende las iglesias, capillas, conventos, centros parroquiales y análogos.

Artículo 92. Uso Recreativo.

Es el referente a las manifestaciones comunitarias del ocio y del tiempo libre. A título enunciativo, comprende los teatros, cines, salas de fiestas, sociedades recreativas y gastronómicas.

Artículo 93. Uso Deportivo.

Se incluyen en este uso el que se desarrolla en los locales, edificios y recintos condicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

Artículo 94. Uso Administrativo y de Servicio Público.

Comprende:

a) Las actividades que se desarrollan en el Ayuntamiento, otras dependencias de servicios municipales, del Estado, de la Provincia y demás administraciones públicas, juzgados, centros de correos, telégrafos, teléfonos y demás de interés público y social.

b) Defensa ciudadana y protección civil.

c) Cementerios, recogida y eliminación de residuos, estaciones de ferrocarril y autobuses y demás de interés público y social.

Artículo 95. Uso de Aparcamiento.

Aparcamiento en el espacio situado en los viales y zonas libres adscritas a los mismos, o en el interior de parcelas o en el subsuelo o en la planta baja de algunos edificios, destinado a la guarda de vehículos automóviles.

También tendrá el concepto de aparcamiento el edificio que se construya con la finalidad exclusiva de guarda de vehículos.

Artículo 96. Uso Industrial.

— Ambito:

Se comprenden en este uso los siguientes:

1. Las industrias de obtención, transformación y transporte.

2. Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con exclusivo suministro a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores o sin servicio de venta directa.

3. Los talleres de reparación.

4. Las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes.

5. Las actividades 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.

Distintos de los usos industriales definidos en este artículo son los usos extractivos (de explotación de minas o canteras), agrícolas, pecuarios, forestales, que se regularán por lo dispuesto en la legislación específica en la materia, y, en su caso, por lo dispuesto en estas Normas.

— Clasificación:

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

— 1. kategoria.

Inolako kalterik ez duten industri jarduerak hartzen ditu, norbanakoak edo izaera familiarrekoak, besteentzako gogaikarrriak edo arriskutsuak ez direnak eta, hortaz, Jarduera GOKA gisa kalifikatu gabeak eta Salbuetsitakoak ere ez direnak. Hori horrela, jardueran gehienez ere 3 kw-ko potentzia duten makinak edo motoreak erabiliko dira, guztira instalatzen den potentziak 6kw gaindituko ez duen moduan. Jardueran erabilitako azalera, kasu guztietan, 125 m² baino txikiagoa izango da. Egoitza erabilerei, hirugarren sektorekoei eta komunitatearen ekipamenduko erabilerei asimilatutzat hartuko dira eta nagusiki erabilera horietara bideratutako lurzati eta lokaletan ezarri ahal izango dira.

— 2. kategoria.

Egoitza erabilerekin, hirugarren sektorekoekin edota komunitatearen ekipamenduko erabilerekin bateragarri diren industri jarduerak biltzen ditu, arriskugarritasunik ez dutelako, aldame-neko erabileretarako gogaikarritasun edo deserosotasunik sortzen ez dutelako –usainak, gasak, hautsa, zarata, bibrazioak, eta abar sortzea–, edo neurri zuzentzaileak hartzen dituelako –gehinez ere 5 kw-ko potentzia unitarioko makina edo motoreak erabili, instalatutako potentzia dentsitatea 25 kw-koa edo txikiagoa izan edota erabilitako azalera 250 m² baino txikiagoa delako.

Zehazki, kategoria honetan sartuko dira automobilén konponketarako tailer txikiak ere, baldin eta 100 m² baino gutxiagoko lokalean berehalako laguntza teknikoa ematen badute eta gehienez ere bi langile badaude. Txapa eta pintura konponketarako tailerrak ez dira inolaz ere kategoria horretan sartuko, ez eta ibilgailu astunei zuzendutakoak ere.

Bigarren kategoriako industri erabilera erabilerak merkataritza erabilerei asimilatutzat hartuko dira; beraz, nagusiki erabilera horietara bideratutako lurzati eta lokaletan ezarri ahal izango dira. Oro har, industri erabileraitzat definituta dauden eta orokorrean egoitza erabilera hiri eremu gisa kalifikatuta dauden eremuetan kokatutako jarduera guztiak goizeko 8:00etatik gaueko 22:00ak arte garatu ahal izango dira gehienez.

— 3. kategoria.

Tamaina txiki edo ertaineko industri erabilera biltzen ditu –3.600 m²-tik (lo) beherako lurzati azalera okupagarria eta 5.000 m²-tik (s) beherako solairu estalgarri eraikia– galdatutako betekizunetakoren bat ez betetzeagatik lehen eta bigarren kategoriakotzat ezin har daitezkeenak; edo, oro har, neurri zuzentzaileak hartu arren, eraikunta berean edo aldameñen kokaturik dauden etxebizitzei edota hirugarren sektoreko erabilera rako lokalei edo ekipamendu komunitariokoei gogaikarritanak sor diezaioketenak.

Zehazki, kategoria honetan sartuko dira automobil eta makinen konponketarako tailerrak, baldin eta guztira 100 m² baino gehiagoko azalera erabiltzen badute eta jarduera zuze-nean bi langile baino gehiagok badihardute, hornitegiak, erre-gaiak hornitzeko unitateak, aire zabaleko biltegi eta deposituak, eta eraikin finko eta egonkorretan kokatutako landare zein lore mintegiak, kokaturik daudeneko lursailaren izaerarekin zerikusirik ez badute.

Hirugarren kategoriako industri erabilera, oro har, batez ere industri erabilera bideratutako zonetan bakar-bakarrik ezarriko dira.

— 4. kategoria.

Tamaina ertain edo handiko industri erabilera biltzen ditu –lurzatian 3.600 m²-tik (lo) gorako azalera okupatzen dutenak edo 5.000 m²-tik (s) gorako solairu estalgarri eraikia dutenak–; eta, edonolako tamaina dutelarik ere, neurri zuzentzaileak hartu

— Categoría 1.^a

Comprende las actividades industriales totalmente inocuas, carentes por completo de molestias o peligrosidad y, por tanto, no calificadas como Actividades M.I.N.P. ni como Exentas, de carácter individual o familiar, que, en su caso, utilicen máquinas o motores de potencia no superior a 3 kw. cada uno, con una potencia total instalada de los mismos inferior a 6 kw. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será, en todos los casos, inferior a 125 m²(u). Se considerarán asimilados a los usos residenciales, terciarios y de equipamiento comunitario, pudiendo implantarse en los locales y parcelas destinados de forma predominante a estos usos.

— Categoría 2.^a

Comprende las actividades industriales compatibles con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario, por carecer de peligrosidad, no generar molestias para los usos colindantes –producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, etc.– no producir molestias –o por incorporar medidas correctoras–, utilizar máquinas o motores de potencia inferior a 5 kw. cada uno, disponer de una potencia instalada inferior a 25 kw, y utilizar una superficie inferior a 250 m²(u).

En concreto, se considerarán incluidos en esta categoría los pequeños talleres de reparación de automóviles que presten servicios de asistencia técnica rápida con menos de 100 m²(t) utilizados y menos de dos operarios ocupados. En ningún caso se considerarán incluidos en esta categoría los talleres destinados a la reparación de chapa y pintura, y vehículos pesados.

Los usos industriales de 2.^a categoría se considerarán asimilados a los usos comerciales, pudiendo implantarse en las parcelas y locales destinados de forma predominante a ellos. En general, cualquier tipo de actividad definida para los usos industriales y ubicada en las zonas urbanas calificadas globalmente como residenciales, deberá necesariamente ser desarrollada en la franja horaria máxima definida desde las 8,00 hasta las 22,00 horas.

— Categoría 3.^a

Comprende las actividades industriales de tamaño pequeño o medio –superficie de parcela ocupada por la edificación inferior a 3.600 m²(pe) y superficie de techo edificado inferior a 5.000 m²(t)– que no puedan ser consideradas de categoría 1.^a y 2.^a por incumplir alguno de los requisitos exigidos, o que, en general, y aun con la adopción de medidas correctoras, puedan ocasionar molestias a las viviendas o a los locales de usos terciarios o de equipamiento comunitario si se sitúan en una misma edificación o continuas a ellos.

En concreto, se incluirán en esta categoría los talleres de reparación de vehículos y maquinaria con más de 100 m²(t) de superficie utilizada o más de dos personas ocupadas directamente en la actividad, las estaciones de servicio y las unidades de suministro de combustible, los almacenes y depósitos al aire libre y los viveros de plantas y flores en construcciones fijas y estables que no guarden relación con la naturaleza del terreno en el que se implanten.

Los usos industriales de categoría 3.^a deberán implantarse, con carácter general, exclusivamente en zonas de uso global destinadas de forma predominante a este fin.

— Categoría 4.^a

Comprende las actividades industriales de tamaño medio y grande –superficie de parcela ocupada por la edificación superior a 3.600 m²(pe) o de techo edificado superior a 5.000 m² (t)–, y las que, con independencia de su tamaño, resulten incompatibles,

aren, egoitzarako zonekin bateraezinak direnak edota beste industrien ondoan jarri ezin direnak, osasunkaitzak, kaltegarriak edo gogaikarriak direlako. Era berean, kategoria honetan sartuko dira ondoko eremuetan maniobra, karga-deskarga, biltegiratze edo aparkaleku gaietan jarduera lagungarri ugari eragiten dituzten produkzio-jarduerak; eta, beraz, leku berean beste erabilerekin batera garatu ezin direnak.

Horrelakoak, bakar-bakarrik industriarako guneetan ezarri ahal izango dira. Bereziki horretara bideratutako lurzatietai soil-soilik gauzatu beharko da jarduera, beharrezko erabilera lagungarriak barne hartuz —aire zabalean biltegiratza, karga eta deskarga, maniobra, aparkamendua edo antzeko beste batzuk.

Instalazioko jagolearen etxebizitza ere industria mota horien erabilera lagungarritzat har daiteke (industri erabilera lurzati bakoitzeko etxebizitza bat). Zirkunstantzia hori espreski zehaztu beharko da antolamendu xehekatuan.

— 5. kategoria.

Beharrezko produkzio eremuaren hedapenagatik —20.000 m²-tik gorako lurzati azalera— edo beren izaera arriskutsu, kaltegarri edo gogaikarriagatik, soilik berariazko kokalekueta, hiriguneetatik behar bezainbat urrunduta, onar daitezkeen industri jarduerak biltzen ditu.

Horrelako jarduerak berariazko industri guneetan gauzatuko dira. Hala ere, aparteko kasuetan, beren ezarpena 4. kategoriako industriaren baldintza beretan burutuko da, eta kasu orotan beharrezko neurri zuzentzaileak ezarriko dira.

Instalazioko jagolearen etxebizitza ere industria mota horien erabilera lagungarritzat har daiteke (industri erabilera lurzati bakoitzeko etxebizitza bat). Zirkunstantzia hori espreski zehaztu beharko da antolamendu xehekatuan.

— Industri jarduera bat industri erabilera kategoria jakin batera atxikitzeko, instalatutako potentziaren gehienezko mugez gainera, jarraian zerrendatzen diren eraginak orokorki baloratuko dira:

Gogaikarritasunak:

— Zarata eragitea (lokal propioaren kanpoaldean eta auzo-kide kaltetuarengan).

— Beroa sortzea.

— Bibrazioak sortzea.

— Hautsa sortzea.

— Hondakin urak sortzea.

— Industri hondakinak sortzea.

— Merkantzien karga eta deskarga handiak.

— Aparkaleku premiak.

— Bistako instalazioak eta biltegiak.

— Jende pilaketak

Osasunerako kaltegarriak:

— Gasak eta elementu kutsagarriak jaurtitzea.

— Hondakin ur kutsatzaileak, toxikoak edo osasunkaitzak sortzea.

— Material toxikoak manipulatzea.

— Erradiazioak sortzea.

en todo caso, con las zonas residenciales o con la colindancia directa con otras industrias, por la nocividad, insalubridad o las molestias producidas, aún con la adopción de medidas correctoras. Asimismo se incluirán aquellas actividades productivas que dan lugar a un volumen importante de actividades auxiliares de maniobra, carga y descarga, almacenamiento, o aparcamiento sobre los espacios colindantes, por lo que no resulta compatible la utilización compartida con otras actividades.

Unicamente podrán implantarse en zonas de uso industrial, sobre parcelas destinadas específicamente a ellas, en cuyo ámbito deberá producirse de manera exclusiva la actividad, incluyendo las actividades auxiliares necesarias —almacenamiento al aire libre, carga y descarga, maniobra, aparcamiento, y otras similares.

Como uso auxiliar de esta tipología de industrias podrá considerarse —esta circunstancia deberá especificarse de manera expresa en el planeamiento pormenorizado— la vivienda del guarda de la instalación —una (1) vivienda por cada parcela de uso industrial—.

— Categoría 5.^a

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

Su implantación se realizará en zonas industriales específicas, si bien, excepcionalmente, y previa autorización expresa por el planeamiento, la implantación podrá realizarse en las condiciones establecidas para las industrias de categoría 4.^a e irá acompañada en todo caso de las medidas correctoras necesarias.

Como uso auxiliar de esta tipología de industrias podrá considerarse —esta circunstancia deberá especificarse de manera expresa en el planeamiento pormenorizado— la vivienda del guarda de la instalación —una (1) vivienda por cada parcela de uso industrial—.

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

Molestias:

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

— Producción de calor.

— Producción de vibraciones.

— Producción de polvo.

— Producción de aguas residuales.

— Producción de residuos industriales.

— Volumen de cargas y descargas de mercancías.

— Necesidades de aparcamiento.

— Instalaciones o almacenamientos visibles.

— Aglomeraciones de personal.

Nocividad e insalubridad:

— Emisión de gases contaminantes, tóxicos o insalubres.

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

— Manipulación de materias tóxicas.

— Producción de radiaciones.

— Hondakin solido kutsatzaileak, toxikoak edo osasunkaitzak sortzea.

Arriskua:

— Material erregaiak, sukoiaak edo lehergarriak manipulatzea.

— Presio arriskutsuan burututako ekoizpen prozesuak eta ontziraketak.

— Erasotzaile kimikoen jario eta isurketak.

Ezarritako potentzia mugak aplikatzeko, bakar-bakarrik industria ekoizpenerako eta kasuan kasuko jarduera gauzatzeko zuzen-zuzenean egokitutako potentzia hartuko da aintzat; eta hori neurteko, ez dira kontuan hartuko karga-jasogailu, igo-gailu, aire-egokitzale eta berogailuek funtzionatzeko behar duten potentzia, ezta lokala egokitzeko, mantentzeko edo eazar daitezkeen elementu egokitzaleak funtzionatzeko behar den potentzia ere.

Sor daitezkeen zaretei dagokien mugak, kasu bakoitzean horretarako eskudunzia duen Administrazioak ezarriko ditu. Horretarako, ordea, zaretei eta bibrazioei buruzko udal ordenantza egin beharko da aurrez.

Industria jardueraren bat kategoria jakin bati atxikitzeo, edozein kasutan, karga eta deskargara edota mota honetako konponketa tailerretan ibilgailuak jasotzera destinatutako espazio estaliak konputatuko dira. Aitzitik, garaje erabilera lagun-garrietara destinatutako lokalena azalera ez da konputatuko.

4.2 KAPITULUA. KONTZEPTUEN TERMINOLOGIA

97. artikulua. Definizioak.

Arau hauek erabiltzen diren guzietan, ondoren zehazten diren kontzeptuek honako esanahia izango dute:

— Beheko oina:

Kaletik edo espazio libre batetik zuzeneko sarbidea dutena da, behegainaren maila sarbidetik 1,60 metroko altueran duena gehienez, edo 0,75 metroz azpitik asko jota.

Neurri batean edo erabat arkupeduna izan daiteke.

— Erdisotoko oina:

Beheko oinaren azpian kokatuta egonik, bere bolumenaren erdia baino gehiago aldameneko sestra ofizialetik edo ofizialetatik gora ateratzen dena da.

— Sotoko oina:

Beheko oin baten, erdisoto baten edo beste soto baten azpian dagoena da.

Bere izaera hori mantenduko du, nahiz eta desnibelen ondorioz bere itxituretakoren bat aldameneko bideko edo espazio libreko sestratik gora atera, erdisotoko oinaren mailara heldu gabe inolaz ere.

— Goiko oina:

Beheko oinaren gainetik kokatutako oin oro.

— Fatxada:

Eraikinaren kanpaldeko itxituraren paramentua da, bertan argitasun zein aireztapeneko baoak zabal daitezkeelarik.

— Oinarria:

Fatxadaren zati bat da, honek aldameneko kalearekin edo espazio irekiarekin bat egiten duen gunetik lehen oineko behagainaren azpiko alderainokoa alegia.

— 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.

Para la aplicación de los límites de potencia establecidos, se tomará en consideración únicamente la potencia destinada de forma directa a la producción industrial y al desarrollo de la actividad correspondiente, excluyéndose la necesaria para accionar montacargas, ascensores, acondicionadores de aire, calefacción, acondicionamiento del local o su mantenimiento, o la correspondiente a los elementos correctores que se instalen.

Los límites de producción de ruidos serán en cada caso fijados por la administración competente, para lo cual deberá formularse la correspondiente Ordenanza municipal de ruidos y vibraciones.

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

CAPITULO 4.2. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Artículo 97. Definiciones.

Cuántas veces se empleen en estas Normas los conceptos que seguidamente se detallan, tendrán el significado siguiente:

— Planta Baja:

Es aquella a la que se accede directamente desde una vía pública o espacio libre y cuyo suelo está situado a nivel del acceso un máximo de 1,60 metros por encima del mismo, o 0,75 metros por debajo.

Podrá ser total o parcialmente porticada.

— Planta Semisótano:

Es la que situada debajo de la planta baja, sobresale en más de un cincuenta por ciento de su volumen de la rasante o rasantes oficiales colindantes.

— Planta de Sótano:

Es la situada debajo de la planta baja de un semisótano o de otro sótano.

No perderá su carácter por el hecho de que como consecuencia de los desniveles alguno de sus cierres sobresalgan de la rasante del vial o espacio libre colindante sin llegar a constituir una planta de semisótano.

— Planta Alta:

Es toda aquella situada por encima de la planta baja.

— Fachada:

Es el paramento de cierre exterior del edificio en el que se pueden abrir huecos para luz y ventilación.

— Base:

Es la parte de la fachada comprendida entre el contacto de la misma con la vía pública o espacio libre colindante, y la parte inferior del suelo en la planta primera.

— Murrua:

Oinarriaren gainean gora egiten duen fatxadako alderdi uniformea da.

— Gailurreko erlaitza:

Fatxadaren eta estalkiaren arteko trantsizio elementua da, estalkiaren isurialdea hartzen duena eta murruari errematea ematen diona.

— Atal irtenak:

Fatxadatik abiatuta kanporantz jotzen dutenak dira, bertan bizi izateko modukoak edo okupagarriak direla, kasuen arabera, itxiak, erdi itxiak edo irekiak izan baitaitezke.

Atal itxiak dira begiratokiak eta antzekoak, beren alderdi guztietai ezin desmuntatuzko itxiturak dituztenak.

Atal erdi itxiak dira beren alde opakoetakoren bat zeharo itxirik duten hegalkinak, galeriak eta antzekoak esate baterako.

Atal irten irekiak dira terrazak, balkoiak eta antzekoak.

— Elementu irtenkariak:

Finkoak izaki bertan bizi izateko zein okupatzeko modukoak ez izan eta fatxadako lerrotik ateratzen direnak dira.

Horrelakotzat hartzten dira, besteak beste, zokaloak, pilareak, teilategalak, gargolak eta markesinak.

— Mehelina:

Alboa ixteko murru edo horma, estalkiraino heltzen dena, beste eraikin batek aldamenean izango duenaz estaltzeko aurreikusia.

Honen jarraitasuna etenik egon daiteke patio baten bidez, hau komuna izan ala ez.

— Patioak:

1. Etxadikoa:

Etxadia osatzen duten eraikinei argitasuna eta ikuspegiak emateko da.

2. Lurzatikoa:

Eraikin bakar bati, beronen baitan kokatuta baitago, argitasa eta aireztapena emateko da.

3. Aireztatzekoa:

Lurzatikoak dituen baldintza berberak bilduz, bakar-bakarrak eskailerak, bainugelak, trastetegiak eta sukalde, logela edo egongelak ez diren bestelako espazio eta gelak argitzeko edo aireztatzeko erabiltzen dena.

4. Patio komunak:

Aldi berean elkarren aldameneko bi eraikini zerbitzu ematen dieten lurzatiko patioak dira, eraikin bien baitan kokatuta daudelarik.

— Instalazioen elementu teknikoak:

Izendapen honen baitan geratzen dira eraikineko zerbitzu komunak osatzen dituzten alderdiak, hala nola: Tximiniak, aireztapen edo hozte sistemaren hodiak, argizuloak, irrati eta telebistako antenak, eskaileraren elementuak, igogailuen makineria, tximistorratzak, arropa esekitzeko eta lehortzeko euskarriak, eta abar.

— Muro:

Es la parte uniforme de la fachada que se eleva sobre la base.

— Cornisa de coronamiento:

Es el elemento de transición entre la fachada y la cubierta, que recibe el faldón de ésta y remata el muro.

— Cuerpos salientes:

Son los que partiendo de las fachadas sobresalen de las mismas y tienen el carácter de habitables u ocupables, según los casos, ya sean cerrados, semicerrados o abiertos.

Son cuerpos salientes cerrados los miradores y otros similares con cerramientos indemontables en todos sus lados.

Son cuerpos salientes semicerrados los cuerpos volados que tengan cerrado totalmente alguno de sus contornos laterales opacos, como son las galerías y similares.

Son cuerpos volados abiertos las terrazas, los balcones y otros análogos.

— Elementos salientes:

Son aquellos, de carácter fijo, no habitables ni ocupables, que sobresalen de la línea de fachada.

Tienen esa condición, entre otros, los zócalos, pilares, aleros, gárgolas y marquesinas.

— Medianera:

Muro o pared de cerramiento lateral, ciego, que se lleva hasta la cubierta, previsto para ser tapado por el equivalente de otra edificación.

La continuidad del mismo puede estar interrumpida por un patio, mancomunado o no.

— Patios:

1. De manzana:

Es el que se destina a dar luces y vistas al conjunto de edificios que forman la manzana.

2. De parcela:

Es el destinado a obtener iluminación y ventilación para un sólo edificio y situado dentro del mismo.

3. De ventilación:

Es el que, reuniendo los mismos requisitos que el patio de parcela, sólo es utilizable para iluminar o ventilar escaleras, baños, trasteros, y otros espacios y dependencias no destinados a cocinas, dormitorios o estancias.

4. Mancomunados:

Son aquellos patios de parcela que sirven simultáneamente a dos edificios colindantes y que están situados dentro de ambos.

— Elementos técnicos de las instalaciones:

Bajo esta denominación quedan comprendidas aquellas partes integrantes de servicios comunes del edificio tales como: Chimeneas, conductos del sistema de ventilación, de refrigeración, claraboyas, antenas de radio y televisión, elementos del cuerpo de escalera, maquinaria de ascensores, pararrayos, soportes para el tendido y secado de ropa y otros.

— Lerrokadura:

Bide edo beste espazio ireki batzuetan zehar, eraikinaren mugak edo beste erabilera batzuen antolaketa ezartzen duen lerroa da.

Lerrokadura ofizialak Hiri Antolaketako Arauetan zehaztu-takoak, edota kasu bakoitzean Planek eta Xehetasunezko Azterketek adierazitakoak dira.

— Sestra:

Lursail edo bide baten plano horizontalarekiko aldapa zehazten duen lerroa da.

Antolamenduko zehaztapenik izan ezean, egitatezko sestrak hartuko dira sestra ofizialtzat.

— Fatxadako planoa:

Plano bertikala da, fatxadaren zuzentzailearekiko paraleloan eta honen punturik irtenenean tangente trazatua, bere baitan biltzen dituelarik eraikineko altxaerako eraikuntza elementu guztiak.

Fatxadako planoa bakar-bakarrik eraikinak sestra gainean duen alderdiari dagokio, eta ez ditu atal eta elementu irtenak hartzen.

— Eraikuntza lerroa:

Fatxadako planoaren eta lursaileko sestraren arteko elkar-gunea da.

— Eraikuntzaren hondoera:

Bi fatxadetako lerroen artean, nagusi edo lerrokadura ofizialarekiko muga denaren eta atzeko aldekoaren artean alegia, perpendicularrean neurututako tarte da. Normalean, paraleloak izaten dira fatxada hauek.

— Atzeraemangunea:

Eraikuntza lerroak lerrokadura ofizialekiko edota lurzatiaren mugetako edozeinekiko mantendu behar duen tarte da.

— Okupazio indizea:

Azalera eraikigarriaren eta lurzati baten azalera osoaren arteko gehienezko erlazioa da, ehunekotan adierazia bera.

— Eraikigarritasun indizea:

Oin eraikigarrien azalera edo bolumenen batuketaren eta antolaturiko eremuaren azaleraren arteko erlazioaren balioa da, m^2/m^2 -tan edo m^3/m^2 -tan adierazia.

— Etxebizitza edo lokal bakoitzeko azalera erabilgarria:

Murru, trenkada eta elementu komunetatik bereizteko bestelako itxitura eta bereizgarrien mugen baitan etxebizitza edo lokal edo aldameneko espazio orok duen azalera da.

Atal irten irekiak, hala nola terrazak eta balkoiak, ez dira konputatzen azalera erabilgarri gisa.

— Etxebizitza edo lokal bakoitzeko azalera eraikia:

Azalera erabilgarriari atal irten irekien eta murru, trenkada eta bestelako itxitura eta bereizgarrien azalera gehitzeaz ateratzen den emaitza da.

— Aparkamendua:

Ibilgailuak gordetzeko maila batean, espazio ireki batean, eraikin baten baitan edo finka itxi batean dagoen espazioa da.

— Alineación:

Es la línea que, a lo largo de los viales o de otros espacios libres, establece frontera o límites a la edificación, o a la ordenación de otros usos.

Son alineaciones oficiales las determinadas por las Normas Subsidiarias o por los Planes y Estudios de Detalle si no señalan otras.

— Rasante:

Es la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal, de un terreno o vía.

A falta de determinaciones de planeamiento, las rasantes de hecho se considerarán rasantes oficiales.

— Plano de fachada:

Es el plano vertical, trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio.

El plano de fachada corresponde sólo a la parte del edificio sito sobre rasante, y no comprende los cuerpos y elementos salientes.

— Línea de edificación:

Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno.

— Fondo de edificación:

Es la distancia, medida perpendicularmente, entre las líneas de dos fachadas, la principal o frontera a la alineación oficial y la posterior, normalmente paralelas entre sí.

— Retranqueo:

Es la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial o a uno cualquiera de los líneos de la parcela.

— Índice de ocupación:

Es la relación máxima, expresada en un porcentaje, entre la superficie edificable y la superficie total de una parcela.

— Índice de edificabilidad:

Es el valor, expresado en m^2/m^2 o en m^3/m^2 , de la relación entre la suma de las superficies o de los volúmenes de las plantas edificables y la superficie del área ordenada.

— Superficie útil de cada vivienda o local:

Es la comprendida en el interior de los límites fijadas por los muros, tabiques y demás cerramientos y separaciones respecto de los elementos comunes, de toda otra vivienda o local o de espacios colindantes.

No computan superficie útil los cuerpos salientes abiertos, tales como terrazas y balcones.

— Superficie construida de cada vivienda o local:

Es el resultado de añadir a la superficie útil, la de los cuerpos salientes, abiertos y la de los muros, tabiques y demás elementos de cierre y separación.

— Aparcamiento:

Es el espacio sito en un nivel, en un espacio libre, en el interior de un edificio o de una finca cerrada, destinada a la guarda de vehículos automóviles.

4.3 KAPITULUA. EGOITZA ERABILERAKO LURZATIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA BALDINTZAK

4.3.1 ATALA. Arau Orokorrak. Mugaketa Funtzionala

98. artikulua. Erabilerak.

Egoitzarako lurzatiak dira erabilera nagusia etxebizitzena dutenak, erabilera aurreikusia edo egun dagoena delarik. Halaber, osagarri gisa eta zehaztuz joango diren mugez, 84. artikuluaren aipatutako bestelako erabilera erakutsen dituzte, 3., 4. eta 5. kategorietako industriak izan ezik.

Egoitza erabilera lurzati pribatuaren barruan honako egoera hauek bereizten dira:

— Altueran eraiki daitekeen lurzatia. Lurzati eraikigarrian lerrokadurek mugaturiko zatia, beheko oina eta kasu bakoitzean zehazten diren goiko oinak eraiki daitezkeena.

— Behean eraiki daitekeen lurzatia Gehienez ere 4 metroko altuera hartuz eraiki daitekeen lurzati pribatuaren zatia da, oin bat hartu alegia.

— Lurpean eraiki daitekeen lurzatia. Kale edo espazio publikoetako sestra azpitik kokatutako lokaletan probetxamendua gauza daitekeen lurzati pribatuaren zatia da, eta erabilera publikoko zorpen bat izan dezake zenbait kasutan.

— Lurzati pribatu eraikiezina (lorategi pribatua): Eraikin baten lerrokaduretak kanpo dagoela, sestra gainean eraikitze-rik ez dagoen lurzati pribatuaren zatia da, eta lorategi edo berdegune pribatu gisa mantendu behar da, eraikitzeko tolerantziaz, eta kasu bakoitzean ezartzen diren erabilerez.

— Atari-aurreak. Behean edo altueran eraiki daitekeen lurzatiaren zatia da, beheko oinean erabilera publikoko zorpen bat duena.

Era berean, kasuan kasuko egoerek hala agintzen dutenean, erabilera publikoko zorpenak ezartzea aurreikus daiteke.

EGOITZA ERABILERAKO ERAKINEN ERAIKUNTZA ARAU OROKORRAK ETA BALDINTZAK

99. artikulua. Eraikinaren gehieneko hondoera.

1. Fatxada nagusiaren lerroaren eta bestaldeko fatxada lerroaren arteko distantzia da.

2. Lerrokadurak aldatzeko aurreikuspenik egin ezean, gehieneko hondoera aurretik zegoen eraikinarena izango da, 20 metro hartuz gehienez ere.

3. Ordenanza hauek jasota dauden Hiri Antolaketako Arauek hondoera hori finkatu ez duten eraiki gabeko orube bat denean, hondoera hori Udalak berak finkatuko du, Antolaketa Plan batez edo Xehetasunezko Azterketa batez bestela.

100. artikulua. Fatxada nagusiaren gutxieneko zabalera.

1. Aurretik eraiki gabe dauden orubeetan altxatzen diren eraikinetan, edota erabilera nagusia etxebizitzarena ez zuten eraikinak zeuden tokietan, zabalera hori 5 metrokoa izango da.

2. Etxebizitzara emandako eraikin bat eraitsiz lortutako orubean eraikitzen den kasuetan, berariaz kontrakorik adierazten ez bada, botatako higiezinak zuen zabalera bereko fatxada nagusia izan dezake etxe berriak.

CAPITULO 4.3. CONDICIONES DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

SECCION 4.3.1. Normas Generales. Delimitación Funcional

Artículo 98. Usos.

Las parcelas residenciales son aquellas cuyo uso predominante, existente o previsto, es el de vivienda. Pero admiten también, con un carácter accesorio y con las limitaciones que se irán detallando, los restantes usos enunciados en el artículo 84, salvo el industrial en sus categorías 3.^a, 4.^a y 5.^a

Dentro de la parcela privada de uso residencial se distinguen las siguientes situaciones:

— Parcela edificable en altura. Es aquella parte de la parcela edificable delimitada por las alineaciones en la que se permite la construcción de planta baja y los pisos superiores que se determinen en cada caso.

— Parcela edificable en bajo. Es aquella parte de la parcela privada susceptible de ser edificada con una altura máxima de 4,00 mts., correspondiente a un piso.

— Parcela edificable en subsuelo. Es aquella parte de la parcela privada susceptible de aprovechamientos en locales situados bajo la rasante de las calles o espacios públicos, y puede estar gravada o no por una servidumbre de uso público.

— Parcela privada no edificable (jardín privado). Es aquella parte de la parcela privada, que situada fuera de las alineaciones del edificio, no es susceptible de ser edificada sobre rasante, debiendo mantenerse como jardín o zona verde privadas con las tolerancias de edificación, y usos que se establezcan en cada caso.

— Porches. Es aquella parte de la parcela edificable en bajo o en altura, que queda gravada por una servidumbre de uso público en planta baja.

Asimismo, y para las situaciones correspondientes se podrá en su caso contemplar las servidumbres de uso público necesarias.

NORMAS GENERALES SOBRE LA CONSTRUCCION Y CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES

Artículo 99. Fondo máximo de la edificación.

1. Es el comprendido entre la línea de fachada principal y la línea de la fachada opuesta.

2. Si no estuviese prevista una modificación de alineaciones, el fondo máximo será el del edificio preexistente, con un máximo de 20 metros.

3. Tratándose de un solar no edificado para el cual las Normas Subsidiarias de las que estas Ordenanzas forman parte no fijen ese fondo, éste lo determinará el Ayuntamiento a través de un Plan de Ordenación o de un Estudio de Detalle.

Artículo 100. Anchura mínima de la fachada principal.

1. En los edificios que se construyan sobre solares no edificados con anterioridad o donde hubiesen existido construcciones no destinadas con carácter principal a vivienda, esa anchura de 5 metros.

2. En los supuestos de construcción sobre solar resultante de la demolición de un edificio preexistente destinado a viviendas, la nueva casa podrá tener - salvo disposición en contrario - una anchura de fachada principal equivalente a la del inmueble derruido.

101. artikulua. Eraikinen altuera eta oin kopurua.

1. Hiri Antolaketako Arauek edo onartutako edo onartzan diren antolamenduaren tresnek alor, eremu edo lurzati bakoitzeko zehazten dituztenak izango dira.

2. Berariaz kontrakorik adierazten ez bada, eraikin guztiak sotoko oin bat edo gehiago izan ahal izango dute.

102. artikulua. Oin bakoitzaren gutxienekeo altuera librea.

1. Sotoak.

2,20 metrokoa izango da.

Egiturako irtenunek edo sotoetako sabaietan dauden eraikineko instalazioetako elementuek ezingo dute, inolaz ere, altuera libre hori 0,20 metro baino gutxiagoraino murriztu, irtenune horien azpitik igarotzeko tokian.

2. Erdisotoak.

2,20 metrokoa izango da.

Egiturako irtenunek edo erdisotoetako sabaietan dauden eraikineko instalazioetako elementuek ezingo dute, inolaz ere, altuera libre hori 0,20 metro baino gutxiagoraino murriztu, irtenune horien azpitik igarotzeko tokian.

3. Beheko oina.

2,50 metrokoa izango da.

Komuna edo trastegi-biltegira emandako gela osagarrien kasuan, neurri txikikoak izaki beste erabilierarik ezin delarik gauzatu bertan, altuera librea 2,20 metroraino murriztu ahal izango da.

4. Goiko oinak.

2,50 metrokoa izango da.

Altuera hori 2,30 metrora murriztu ahal izango da halako puntu jakin batuetan, hala nola komunetan, bainugeletan, biltegi txikietan, artxibategian, armairuen gelan eta pertsonak luzaroan bertan egoteko ez diren gainerako guneetan.

5. Neurtzeko era.

Sotoei eta erdisotoei buruz ezarritakoa baldintzatu gabe, altuera libretzat hartuko da beti oin bateko zoru bukatuaren goialdetik hasi eta oin horretako sabai bukatuaren edota sabai faltsuaren behealderainoko distantzia bertikala.

103. artikulua. Tarteko oinak beheko oinetan (goitegiak).

1. Bakar-bakarrik beheko oineko lokalaren zati direnak baimenduko dira, eraikineko elementu komun edo erregistro unitatea osa dezakeen beste finka baterako irteera independenterik gabe.

2. Bakar-bakarrik 5,00 metro edo gehiagoko altuera duten lokaletan eraiki ahal izango dira horrelako oinak. Salbuespen gisa, tarteko oinaren edo goitegiaren erabilera esklusiboa biltegia edo negozioko artikuluak gordetzea baldin bada, 4,5 metro edo gehiagoko gutxienekeo altuera librea duten lokaletan ere onartuko dira.

3. Tarteko oinak ezin izango dira etxebizitza gisa erabili, ezta jendea joateko zein bertan pertsonak denbora luzez egoteko ere.

4. Gehienezko azalerak ez du dagokion beheko oineko lokalak duen azalearen %70etik gora egingo.

5. 2,20 metroko altuera librea izango dute gutxienez.

6. Oin horretatik surrealdea ematen dion eraikineko fatxaden edo fatxaden barnealderainoko tarteak 3,00 metrokoa izango da, gutxienez.

Artículo 101. Altura de los edificios y número de plantas.

1. Serán las que determinen para cada sector, área o parcela las Normas Subsidiarias o los instrumentos de planeamiento aprobados o que se aprueben.

2. Salvo disposición en contrario, todo edificio podrá tener una o más plantas de sótano.

Artículo 102. Altura libre mínima de cada planta.

1. Sótanos.

Será de 2,20 metros.

En ningún caso los salientes de la estructura o de elementos de las instalaciones del edificio en el techo de los sótanos podrá reducir esa altura libre a menos de 0,20 mts. en el paso bajo dichos salientes.

2. Semisótanos.

Será de 2,20 metros.

En ningún caso los salientes de la estructura o de elementos de las instalaciones del edificio en el techo de los semisótanos podrá reducir esa altura libre a menos de 0,20 mts. en el paso bajo dichos salientes.

3. Planta baja.

Será de 2,50 metros.

En el caso de tratarse de dependencias complementarias destinadas a aseos o a trastero-almacén de reducida dimensión y, por tanto, no susceptible de otro uso, la altura libre podrá reducirse hasta un mínimo de 2,20 mts.

4. Plantas altas.

Será de 2,50 metros.

Dicha altura podrá reducirse hasta 2,30 metros en los aseos, retretes y pequeñas dependencias de almacenamiento, archivo, cuarto de armarios u otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas.

5. Forma de medir.

En todos los casos y sin perjuicio de lo dispuesto para sótanos y semisótanos, será altura libre la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Artículo 103. Pisos intermedios en plantas bajas (Altillos).

1. Sólo se autorizan aquellos que formen parte integrante del local de planta baja, sin salida independiente a un elemento común del edificio o a otra finca susceptible de constituir una unidad registral.

2. Unicamente podrán construirse estos pisos en locales cuya altura no sea menor de 5,00 metros. Como excepción, si el uso exclusivo del piso intermedio o altillo fuese el almacenamiento o depósito de artículos del negocio, se admitirá en locales cuya altura mínima libre sea de no menos de 4,50 metros.

3. Los pisos intermedios no podrán utilizarse como vivienda (ni para el acceso del público, ni para la permanencia continuada de personas).

4. La superficie máxima no podrá exceder del 70% de la superficie del suelo del local de planta baja al cual corresponde.

5. La altura mínima libre será de 2,20 metros.

6. La distancia mínima de ese piso a la parte interior de la fachada o fachadas del edificio a que de frente será de 3,00 metros.

Edonola ere, espazio horiek ezin izango dira inoiz etxebizitzaren altzari eta objektuak biltzeko edo gordetzeako erabileraez beste baterako erabili.

7. Beheko oineko behegaina industeko baimena eman ahal izango da, galdatutako gutxieneko altuera erdiestarren, 0,75 metroko sakonera hartuz gehienez lokalean sartzeko kota-rekiko, eta honako baldintza hauek betetzen badira:

— Indusitako zonan ateratzen den beheko oineko lokalaren guztirako altuerak ez du 5 metrotik gora egingo.

— Indusitako azalerak ez du lokalaren azalera osoren %75etik gora hartzerik izango.

— Indusitako zonaren ertzetik eraikineko fatxadako edo fatxadetako barnealderainoko tarteak 2,50 metrokoa izango da gutxienez.

104. artikulua. Estalkitik gora atera daitezkeen elementuak.

1. Eraikineko estalkitik gora, bakar-bakarrik elementu zehatz batzuk era daitezke, hala nola tximinia, aireztapen edo hozte sistemaren hodiac, argizuloak, sabaillehoak, irratia eta telebista antenak, eskailera edo igogailu kaxaren alderdi bat, tximistorratzak eta, ezinbestez, estalkitik gora egon behar duten instalazioen bestelako elementu teknikoak.

2. Elementu horiek kokatuta dauden estalkiko tokiaren kotatik gora egin dezaketen tarteak ez da 2,00 metrotik gorakoa izango, funtzionaltasun arrazoia direla eta (antenen eta tximistorratzen kasuan batik bat) irtenune handiagoa behar duten kasuetan izan ezik.

105. artikulua. Atal irtenak (hegalkinak).

1. Lehenagotik zegoen eraikin baten ordezkoak izan ala ez, espazio berriean kale edo aldameneko espazio irekiaren gaineko atal irtenak eraiki ahal izango dira.

2. Hegalkin itxiak izan daitezke (begiratokiak, galeriak eta antzekoak) edota irekiak (balkoiak, terrazak eta antzekoak).

3. Hegalkin itxiak ez dute kokatuta dauden fatxada luze-raren %50etik gora hartzerik izango, eta fatxada lerroarekiko irtenunea ez da 0,80 metro baino handiagoa izango.

4. Hegalkin irekiek ez dute kokatuta dauden fatxada luze-raren %50etik gora hartzerik izango, eta fatxada lerroarekiko irtenunea (karela edo erlaitza) ez da 0,80 metro baino handiagoa izango.

5. Hegalkin bien batuketak ez du fatxadaren luzera osoaren %60tik gora hartzerik izango.

6. Hegalkin baten edozein puntutatik aldameneko finkarako tarteak 2 metrokoa izango da gutxienez.

106. artikulua. Elementu irtenkariak.

1. Teitalegalak 1,00 metroz irten daitezke, gehienera jota, fatxada planotik.

2. Beheko oineko markesinak eta toldoak espaloi edo aldameneko espazio irekiaren gainetik atera daitezke, 0,80 metro gehienez, eta espaloiaren zabalera baino 0,20 cm gutxiago betiere.

3. Kale edo etxadi bereko markesina guztiak altuera berean egongo dira, eta fatxaden konposizioagatik edo beste arrazoien batengatik hori egitea ezinezkoa denean, Udalak zehaztuko du, kasuan kasuko erabakiaz, uniformetasun horretatik hurbil dagoen irtenbidea.

En ningún caso esos espacios podrán destinarse a usos distintos del de depósito o al almacenamiento de enseres y objetos propios de los usuales de la respectiva vivienda.

7. Se podrá autorizar la excavación del suelo dela planta baja con el fin de lograr la altura mínima exigida, hasta una profundidad de 0,75 metros como máximo con respecto a la cota de entrada al local, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

— La altura total del local de planta baja resultante en la zona excavada no superará los 5 metros.

— La superficie excavada no podrá exceder del 75% de la superficie total del local.

— La distancia mínima del borde de la zona excavada a la parte interior de la fachada o fachadas del edificio será de 2,50 metros.

Artículo 104. Elementos que pueden sobresalir de la cubierta.

1. De la cubierta del edificio sólo podrán sobresalir las chimeneas, conductores del sistema de ventilación, de refrigeración, claraboyas, lucernarios, antenas de radio y televisión, partes de la caja de escalera o del ascensor, pararrayos y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta.

2. El saliente máximo de esos elementos sobre la cota del lugar de la cubierta en que estén situados no excederá de 2,00 metros, salvo aquellos (tales como las antenas y los pararrayos) que por razones de estricta funcionalidad deban tener un saliente mayor.

Artículo 105. Cuerpos salientes (Vuelos).

1. En los nuevos espacios, que sustituyan o no a un edificio preexistente, podrán construirse cuerpos salientes sobre la vía pública o espacio libre colindante.

2. Los vuelos podrán ser cerrados (miradores, galerías y similares) o abiertos (balcones, terrazas y análogos).

3. Los vuelos cerrados ocuparán no más del 50% de la longitud de la fachada en que estén sitos y su saliente sobre la línea de la misma no excederá de 0,80 metros.

4. Los vuelos abiertos ocuparán no más del 50% de la longitud de la fachada en que estén sitos y su saliente (repisa y antepecho) sobre la línea de la misma no excederá de 0,80 metros.

5. La suma de ambos vuelos no podrá exceder el 60% de la longitud total de la fachada.

6. La distancia mínima entre cualquier punto de un vuelo y la finca colindante será, al menos de 2 metros.

Artículo 106. Elementos salientes.

1. Los aleros podrán volar desde el plano de fachada un máximo de 1,00 metro.

2. Las marquesinas y toldos de los locales de planta baja podrán volar sobre la acera o espacio libre colindante un máximo de 0,80 metros y, en cualquier caso, 0,20 metros menos que la anchura de la acera.

3. Las marquesinas de una misma calle o manzana a la misma altura y en caso de que por la composición de las fachadas u otras causas no pudieran adoptarse tal uniformidad, el Ayuntamiento determinará en cada caso, la solución que más se aproxime a la pretendida.

4. Markesinak eta toldoak —zabalduta daudelarik ere— 2,50 metroko altueran geratuko dira azpian duten espaloi edo espazio irekitik, edozein puntutan neurtuta ere.

Altuera honen azpitik, eta fatxada lerrotik 0,20 cm-ko irte-nueaz asko jota, gera daitezke euskarriak eta toldoak zabaldu eta jasotzeko aurrekuskitako beste elementuak.

5. Fatxadako pergalak, zutoinak, zokaloak eta apaingarriak 0,20 cm aterako dira fatxadatik, asko jota ere.

6. Sekula ez da beira-arasarik jartzeko baimenik emango.

107. artikulua. Patioak.

— Lurzatikoak.

1. Barruko edo lurzatiko patioaren neurria, bere altueraren seiren bateko diametroko zirkulu bat barnean sartzeko adinakoa izango da, 3,00 metroko diametroaz, eta honen oinean ez da, inon, 2 metrotik beherako estugunerik izango.

2. Patio horien gaina sabailleihoez estali ahal izango da periferi espazio ireki bat lagata betiere, inolako itxiturariak gabe, sabailleihoen eta patioko hormen artean, patioak oinean duen azaleraren %10 hartuz gutxienez aireztapeneko azalera gisa.

3. Patioak sarbide zuzen eta erosoa izango du eraikinaren barrutik.

4. Patioko behegainean hustubideak ipiniko dira.

5. Zoru hori oinarritzat harturik, ezin izango da ezer eraiki.

6. Patioko zoladura ez da argitu edo aireztatu behar duen gelako behegaietik 0,50 metro baino gehiagoko altueran egongo.

— Aireztatzekoak (patiotxoak).

1. Patio hauen azalera gutxienez metro bateko diametroko zirkulu bat barnean sartzeko adinakoa izango da.

2. Aireztatzea izango da patio hauen eginkizuna, eta neurri batean eskailerak, komunak eta bainugelak argitza.

3. Patio hauei dagokienez, lurzatiko patioetarako 2., 3., 4., 5. eta 6. puntueta jasotako arauetara joko da.

108. artikulua. Etxebizitzetara sartzeko eskailera komunak.

1. Neurriak:

Eskailera-sailen gutxiengo zabalera, hauek mugatzen dituzten paramentuen artean neurtuta (eskailera kaxaren horma eta baranda, karela edo igogailu-begiaren itxitura), metro batekooa izango da.

Eskailera-mailak gutxienez 27 cm izango ditu zabalean, hegalkina edo moldura jo gabe.

Eskailera-mailaren altuerak ez du 18,50 cm-tik gora egingo.

Barandak 0,80 metroko altuera librea izango du gutxienez tarte maldadunetan, eta 0,90 metrokoa tarte horizontaletan.

Barandako balaustreen edo kareletako elementuen arteko artea ez da 12 cm-tik gorakoa izango.

Baranda eta karelen lurretiko zirrikiten gehienezko altuera 5 cm-koa izango da.

2. Eskaileren egitura material erregaitzez egingo da.

4. Las marquesinas y toldos —incluso en posición de desplegados— distarán de la acera o espacio libre sobre el cual velen una altura no inferior a 2,50 metros en cualquiera de sus puntos.

Sólo podrán situarse a menor altura y con un saliente máximo de 0,20 metros desde la línea de fachada, los soportes y demás elementos previstos para extender y plegar los toldos.

5. Las pérgolas, pilares, zócalos y los adornos de fachada no sobresaldrán de ésta más de 0,20 metros.

6. En ningún caso se autorizará la colocación de vitrinas.

Artículo 107. Patios.

— De parcela.

1. La dimensión del patio interior o de parcela será la precisa para que pueda inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un diámetros de 3,00 mts., sin que en punto alguno de su planta se produzcan estrechamientos de menos de 2,00 mts.

2. Los patios podrán cubrirse en su coronación con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de clase alguna, entre la claraboya y las paredes del patio, con una superficie mínima de ventilación del 10% de la superficie en planta del patio.

3. El patio será accesible, de forma directa y cómoda, desde el interior del edificio.

4. El suelo del patio estará dotado de sumideros de desague.

5. Sobre ese suelo no podrá efectuarse construcción alguna.

6. El pavimento del patio no podrá estar situado a más de 0,50 mts., por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

— De ventilación (patinillos).

1. Tendrán la superficie necesaria para que en su interior pueda inscribirse un círculo de no menos de 1 metro de diámetro.

2. Su función será la de ventilar y, en cierta medida, iluminar exclusivamente escaleras, retretes y baños.

3. Regirán respecto de estos patios, las normas establecidas en los puntos 2 a 6, ambos inclusive, para los patios de parcela.

Artículo 108. Escaleras de acceso a viviendas de uso común.

1. Dimensiones:

El ancho mínimo de los tramos, medido entre los paramentos que los limiten (pared de la caja de escaleras y barandado, antepecho o cierre del hueco del ascensor) será de 1 metro.

La anchura mínima de la huella, sin contar el vuelo o mol-dura será de 27 cms.

La altura de la tabica no excederá de 18,50 cms.

La altura mínima del barandado será de 0,80 mts. en los tra-mos inclinados y de 0,90 mts. en los tramos horizontales.

La separación entre balaustres de barandilla o elementos de antepechos no sobrepasará 12 cms.

La altura máxima a ras del suelo de las ranuras de barandillas y antepechos será de 5 cms.

2. La estructura de las escaleras será de material incom-bustible.

3. Eskaileren kaxa, edozein kasutan ere, pertsona bat ohe-
txoan atera ahal izango den moduan eratuko da.

4. Eskailerek argiztapen eta aireztapen zuzena izango dute
fatxadaren batetik edo argizatzeko patiotik. Horretarako,
gutxienez metro karratuko bateko azalera izango duen leihoa
egingo da oin bakoitzean.

5. Eskaileraren goialdea aireztatuta egongo da uneoro.

Beheko aldean ere aire sarrera beharko dute, atariko atetik
edo bestela patiotik, eskaileraren abiapuntu den lehen oinean.

109. artikula. Etxebitzitzaren barruko eskailera indibidualetak.

Etxebitzitzaren barruan eskailerak egitekotan, gutxienez
0,90 metroko zabalera librea izango dute gela bizigarrien sar-
bide direnean eta 0,80 metrokoa trastetegietara sartzean dire-
nean. Eskailera bihuriak edo konpentsatuak onartuko dira.
Horretarako, ordea, honako baldintzak bete beharko dira:

— Atal zuzenetan, eskailera-mailak 19 centímetroko
altuera izango du gehienez eta 27 centímetroko zabalera
gutxienez.

— Atal bihuri edo konpentsatuetan, eskailera-mailak 19
centímetroko altuera izango du gehienez eta 25 centímetroko
zabalera gutxienez, eskailera-mailaren barruko ertzetik 40 cm
ra neurtuta.

110. artikula. Atariak.

1. Gutxienez 2,20 metroko zabalera librea eta 2,00
metroko luzera izango dute, sarrerako ateari dagokion planotik
neurtuta.

2. Atariaren ondoan igogailuari itxoiteko guneak 1,50 x
1,50 m izango ditu gutxienez.

3. Eskailera kaxa bakoitzak bere atari propioa izango du.

111. artikula. Igogailuak.

1. Derrigorrez instalatu beharko da eraikinak hiru oin
baino gehiago dituenean.

2. Igogailuaren abiaguneak eraikinen irisgarritasunari
buruz indarrean dagoen legeriak agintzen duenarekin bat dato-
ren altuera izango du.

3. Lehendik zutik dauden eraikinetan igogailuak instalatu
ahal izango dira eskailera kaxetan edo patioetan, hau egin ondo-
ren libre geratzen den espazioak eta instalatutako igogailuek
berek ere aurreko artikuluetan horrelakoei eskatzen zaizkien
neurri eta ezagarriak betetzen badituzte. Igogailuari itxoiteko
gunea 1,40 x 1,40 metrora murriztu ahal izango da.

112. artikula. Aparkalekuak.

1. Gutxieneko azalera eta gutxieneko neurriak:

Garajeko aparkaleku plaza bakoitzaren azalera erabilgarria
20,00 m²-koa izango da gutxienez, dagokion espaloi edota
maniobra-gune proportzionala eta abar sartuta. Aitzitik, azalera
horren barruan ez da konputatuko osasun zerbitzuetara emandako
eremurik, halakorik izanez gero behintzat, ezta antzekorik ere
(biltegitxoak, komunak, igogailuen iritsierako atondoia eta abar).

Aparkaleku plaza bakoitzak 4,50 m x 2,50 m izango ditu
gutxienez. Hala ere, aparkalekuen %25 4,00 x 2,00 metrokoak
zian daitezke.

Minusbaliatuen ibilgailuentzako gordetako aparkaleku
bakoitzak 2,90 metroko zabalera izango du gutxienez.

3. La configuración de la caja de escaleras permitirá, en
cualquier caso, la evacuación de una persona en camilla.

4. Las escaleras recibirán ventilación y luz directa desde
alguna fachada o desde un patio o patinillo, con una ventana, al
menos, por piso, cuya superficie no será inferior a 1,00 m².

5. Las escaleras tendrán ventilación permanente en la
parte superior.

También dispondrán de entrada de aire en la parte baja, bien
a través de la puerta del portal o a través del patio en la primera
planta de la que arranque el mismo.

Artículo 109. Escaleras individuales en el interior de la vivienda.

Cuando existan escaleras en el interior de las viviendas, éstas
tendrán una anchura libre mínima de 0,90 metros cuando acce-
dan a piezas habitables, y de 0,80 metros cuando se trate de
trasteros. Se permiten escaleras curvas o compensadas: Los peld-
años deberán cumplir las siguientes condiciones:

— En los tramos rectos, la altura máxima de tabicas será de
19 centímetros y la anchura mínima de las huellas de 27 centí-
metros.

— En los tramos curvos o compensados, la altura máxima
de tabicas será de 19 centímetros y la huella tendrá una anchura
mínima de 25 centímetros medida a 40 centímetros del borde
interior del peldaño.

Artículo 110. Portales.

1. La anchura mínima será de 2,20 mts. y la longitud
mínima de 2,00 mts., medida desde el plano formado por la
puerta de acceso.

2. El espacio de espera al ascensor, lindante con el portal,
será de 1,50 mts. x 1,50 mts., como mínimo.

3. Cada caja de escalera tendrá su correspondiente portal.

Artículo 111. Ascensores.

1. Su instalación será obligatoria cuando el edificio tenga
más de tres plantas.

2. La altura del arranque del ascensor deberá disponerse
en correspondencia con lo establecido en la legislación vigente
referida a la accesibilidad de edificios.

3. En los edificios existentes se podrán instalar ascensores
en las cajas de escaleras o en los patios, siempre que el espacio
resultante libre de aquellas y éstos cumplan las dimensiones y
reúna las características exigidas por tales elementos por los
precedentes artículos. El espacio de espera podrá reducirse a
1,40 mts. x 1,40 mts.

Artículo 112. Aparcamientos.

1. Superficie y dimensiones mínimas:

La superficie mínima útil de los garajes será de 20,00 m²
por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasi-
llos de maniobras, etc., pero no a la destinada a servicios sani-
tarios, si las hubiese, u otros usos (como almacenillos, aseos,
vestíbulo de llegada de ascensores, y otros).

Las plazas tendrán unas dimensiones mínimas de 4,50 x
2,50 m², si bien se admitirá que en un 25% de ellas dichas
dimensiones sean 4,00 x 2,00 m².

En el caso de las plazas reservadas a vehículos de minusvá-
lidos la anchura mínima será de 2,90 metros.

Garajeak jarduketa fase desberdinan egitea onartzen bada, zatikako gauzatzetako horietako bakoitzean aintzat hartu beharko dira, uneorako, jarduketa osorako aurreikusitako baldintzak.

2. Gutxieneko altuera librea:

Lokalak, orotara, 2,20 m-ko altuera librea izango du gutxienez.

3. Sarbideak:

Garajerako sarbideak 3 metroko zabalera izango du gutxienez.

1.000 m²-tik gorako azalera eraikia duten garajeetan sarbideak 5,00 metrotik gorako zabalera izango du. Bestela, sarbide eta irteera independente bana ipini beharko da, gorago aipatu den gutxieneko zabalera errespetatuz. Era berean, aparkalekuak oinezkoentzako kanpotiko sarbidea izango dute, ibilgailuen sarbideaz aparte.

Arrapala zuzenek ez dute %18ko malda gaindituko. Halaber, birako arrapalek %16ko malda izango dute gehienez.

Garajerako sarbideak 3,00 metroko zabalera izango du gutxienez, bihurguneetan behar duen gainzabalera emanez, eta kurba erradioa gutxienez 6,00 metrokoa izango da, ardatzean neurta.

Garajeen barruko zirkulazio-kaleek ez dute inolaz ere, 5,00 metrotik beherako zabalera librea duen gunerik izango.

Garaje guztiek, arrapalari ekin aurretik, zabalune bat izango dute, zabalean arauzko sarbidearen neurri bera izango duena eta, hondoera berriz, 5,00 metrokoa gutxienez, azalera horretan erabilera publikoko eremuak sartu gabe (oinezkoen espaloia, esate baterako). Zabalune horren sestrak %5etik beherako malda izango du.

Zabalune hori estalia bada, gutxienez 2,40 metroko altuera librea izango du zorutik sabaira eta habeen azpiko punturik baxuetan ere 2,10 metroko altuera librea izango du gutxienez.

Garajera sartzeko ateak eraikinaren fatxadan bidaude, soinurik egiten ez dutenak izango dira.

Garajea higiezineko igogailuarekin edo eskailerarekin komunikatua egon daitake. Halakoetan, isolamendurako eremu bat ipini beharko da tartean, itxiera automatikoko ate blindatuez hornitua, familia bakarreko etxebizitzetako garajeak ez badira behintzat.

Garajean eraikitako azalera 1.000 m²-tik beherakoa bada, sarrerako arrapalaren ordez karga-igogailua ipini daiteke. Kasu horretan, arrapala ezartzekotan ipini beharreko zabalunearen antzeko bat egin beharko da irteeran.

4. Bestelako xedapenak.

Fatxadak bi kale edo gehiagora begira dituzten eraikinetan, aparkalekuetako sarbideak eta irteerak zirkulazioaren arintasunari kalte gutxien eragiten dioten fatxadan proiektatu beharko dira.

Aparkalekuko barrutia eraikinaren beste inguruetatik edo aldameneko finka, murru eta solairuetatik isolatuta egongo da, suaren kontrako materialez eta soinu-isolamendu egokiz hornituta.

Titularitate pribatuko aparkalekuuan erabilera publikoko zorpen bat ezarri baldin bada, honen estalkia, erabilera publikoko behagaina delarik aldi berean, 25 cm lodikoz hormigoizko lauzaz egin beharko da, berariaz galarazita baitago forjatu arinak erabiltzea.

Caso de permitirse la ejecución de garajes por fases de actuación, cada una de las ejecuciones parciales deberán atender en todo momento a las condiciones establecidas para el conjunto unitario de la actuación.

2. Altura libre mínima:

La altura libre mínima será de 2,20 m. en el conjunto del local.

3. Accesos:

Los garajes deberán tener un acceso con la anchura mínima de 3 metros.

En los garajes con superficie mayor a 1.000 m² construidos, el acceso deberá tener una anchura mayor de 5,00 metros, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con la anchura mínima indicada anteriormente. Asimismo, se deberá contemplar el acceso peatonal desde el exterior separado del acceso de vehículos.

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 18% y, las rampas curvas no podrán sobrepasar la pendiente del 16%.

Su anchura mínima será de 3,00 metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura medido en el eje, será como mínimo, de 6,00 metros.

Las calles interiores de circulación en garajes, nunca serán en su anchura inferiores a 5,00 metros de sección libre mínima.

Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario y un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 5,00 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras de peatones, etc.). La rasante de dicha meseta tendrá una pendiente inferior al 5%.

La altura libre suelo-techo en esta zona de meseta en el caso de estar cubierta, será como mínimo de 2,40 metros y los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2,10 metros.

Las puertas de acceso a garajes y colocadas en las fachadas de la edificación, deberán ser del tipo silencioso.

El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático, excepto cuando se trate de garajes de viviendas unifamiliares.

En los garajes con superficie construida menor de 1.000 m², podrá sustituirse la rampa de acceso por un elevador, debiendo disponerse en tal caso una meseta de salida de características similares a las exigidas cuando se dispone de rampa.

4. Otras disposiciones.

En los edificios con fachadas a dos o más calles, los accesos y salidas de los aparcamientos habrán de proyectarse en aquélla donde resulten menos perturbadores para la fluidez de la circulación.

El recinto de aparcamiento deberá estar aislado del resto del edificio o fincas colindantes muros y forjados, resistentes al fuego y con aislamiento acústico adecuado.

En el caso de que sobre el aparcamiento de titularidad privada, se haya impuesto una servidumbre de uso público, la cubierta del mismo, que sirve de suelo de uso público deberá construirse con losa de hormigón de 25 cms. de espesor, prohibiéndose expresamente el uso de forjados aligerados.

OIN DESBERDINEN ERABILERA

113. artikulua. Sotoak.

Honako erabilera hauek ezarri ahal izango dira:

Aparkalekuak eta hauen instalazio osagarriak; etxebizitze erantsitako trastetegiak; beheko oineko lokalei erantsitako espazioak, oin horiek zuzenean komunikatuak, eta unitate funtzional bakarra osatzen dutenak, eta horrelakoan xedea merkatalgaiak edo lokalean, edo negozioak berezkoak dituen instalazioetan, garatzen den jardueran erabilitako tresnak gordetzea, biltzea, manipulatzea edo prestaztea izango da, baina sekula ez jendeari zuzenean saltzea edo jarduerarekin zerikusirik ez duten pertsonak inguru horretan denbora luzez egotea; eraikineko instalazio teknikoak (hidroprensoreak, ur-ponpak, berogailuen galddarak, berogailuen erregai-deposituak, igogailuen makineria eta antzekoak). Kasu guztietan N.B.E. CPI-96 Arauaren zehaztapenak bete beharko dira, edo honen ordezko araudiarenak bestela, sarbideen eta lokalaren baldintzei dagokienez.

Aipatutako erabilera, aparkalekuarenaz bestelakoak alegia, bakar-bakarrik Hirigintza Eremu bakoitzeko Arau Partikularretan aurreikusitako aparkaleku estandarra bermatuta dagoenean prestatu ahal izango dira.

114. artikulua. Erdisotoak.

Baimendutako eta galarazitako erabilera sotoen kasuan zehaztutako berberak izango dira.

115. artikulua. Beheko oinak.

1. 4.2 kapituluan aurreikusitako erabilera hauek zertu ahal izango dira: Merkataritza, bulegoak, egoitza komunitarioa, kultur, erlijio eta administratzio arlokoak, zerbitzu publikoak, aisia eta kirola, beren ezaugarriak direla eta etxebizitzentzat gogai-karriak ez direnean eta eraikin berezirik behar ez dutenean; 1. eta 2. mailako industria, eta aparkalekuak berariaz baimendutako kasuetan.

Beheko oinetan etxebizitza erabilera ere onartuko da, halaber, dagokion udal ordenantzak ezarritako kasuetan eta baldintzetan, eta zona bakoitzeko Arau Partikularrak dioen moduan.

Oro har, ostalaritza eta antzeko erabilera honako hauek ere baimenduko dira:

O taldea:

— Gozotegiak eta edozein motatako dastalekuak, hauen jarduera-ordutegia goizeko zortziak (8ak) aurretik hasi ez eta gaueko hamarrak (10ak) gerotzik amaitzen ez bada.

I taldea:

- Tabernak.
- Ardandegiak.
- Tabernak eta kafetegiak.
- Kafetegiak.
- Dastalekuak.
- Jatetxeak.
- Txokoak.
- Tabernaz edo sukaldetako hornitutako elkartea.

II taldea:

— Ordutegi berezia duten taberna, kafetegi eta antzekoak. (Gaueko ordutegieei dagokienez, taberna-jatetxe erabilera mis- toa onartuko da, baldin eta espazio bereizi gisa planteatzen badira eta bakoitzak dagokion ordutegia betetzen badu.).

USO DE LAS DISTINTAS PLANTAS

Artículo 113. Sótanos.

Podrán dedicarse a los siguientes usos:

Aparcamientos e instalaciones complementarias de los mismos; trasteros anejos a las viviendas; espacios anejos a los locales de planta baja, siempre que estén comunicados directamente con éstos, formando una unidad funcional y cuyo destino sea el depósito, almacenamiento, manipulación o elaboración de mercaderías o enseres utilizados en la actividad desarrollado en el local, o en las instalaciones propias del negocio, pero nunca el despacho del público o la estancia continuada de personas ajena- nes a la actividad; instalaciones técnicas del edificio (hidroprensores, bombas de agua, calderas de calefacción, depósito del combustible de ésta, maquinaria de los ascensores y otras equiparables). En todos los casos se cumplirán de modo espe- cial las determinaciones de la N.B.E. CPI-96 o normativa que la sustituya, en lo relativo a las condiciones de los accesos y de los locales.

Los usos reseñados, distintos de los de aparcamiento, sólo podrán habilitarse cuando éste quede garantizado con el estándar previsto en las Normas Particulares para cada Área Urbanística.

Artículo 114. Semisótanos.

Los usos permitidos y los usos prohibidos serán los mismos que se han fijado para los sótanos.

Artículo 115. Plantas Bajas.

1. Podrán dedicarse a los siguientes usos de los previstos en el Capítulo 4.2: Comercio, oficinas, residencia comunitaria, cultural, religiosos, administrativo y de servicio público, recreativo y deportivo que, por sus características no resulten molestos para las viviendas y no requieran su instalación en edificios especiales; industria de las categorías 1.^a y 2.^a; aparcamientos en los casos expresamente autorizados.

Se admite asimismo el uso de vivienda en plantas bajas, en las condiciones y casos establecidos por la Ordenanza municipal correspondiente y por las Normas Particulares para cada zona.

Se admiten de manera general los siguientes usos de hostelería y similares:

Grupo O:

— Pastelerías y degustaciones de cualquier tipo cuyo horario de actividad no se realice en ningún caso con anterioridad a las ocho (8) horas y posterioridad a las veintidós (22) horas.

Grupo I:

- Tabernas.
- Bodegas.
- Bares y Cafés.
- Cafeterías.
- Degustaciones.
- Restaurantes.
- Txokos.
- Sociedades con instalación de Bar o Cocina.

Grupo II:

— Bares, Cafeterías y similares con horario especial. (A efectos de horarios nocturnos, se admite el uso mixto de bar-restaurante, siempre que se planteen como espacios separados, cumpliendo cada uno su horario correspondiente).

- Pub delakoak.
- Disko-tabernak.
- Whiskytegiak.
- Klubak.
- Barra amerikarrak.
- Joku eta jolas aretoak
- Bolalekuak eta antzezoak.

III taldea:

- Diskotekak.
- Boite delakoak.
- Gazteentzako jai aretoak.
- Dantza aretoak.
- Dantzalekuak.
- Kantari-kafetegiak.
- Kontzertu-kafetegiak.
- Antzoki-kafetegiak.
- Bingoak eta antzezoak.

Jarduera hauek guztiak 1993ko urriaren 21eko udalbatza osoko bilkuran onartutako «Taberna, Kafetegi eta antzeko jardueretarako lokal publikoen instalazioa Arautzeko Udal Ordenantza»n araututa daude.

2. Ostalaritza eta antzeko jardueren erabilerari dagokionez, arlo honi buruzko xedapen orokorra betetzearen kaltetan izan gabe (Ikuskizun publikoen eta Jolas Jardueren kontrole-rako Erregelamendu Orokorra, eraikinen soinu-baldintzei eta suteen kontrako babesari buruzko Oinarritzko Arauak, eta abar), honako gutxieneko distantzia hauek bete beharko dituzte elkarrekin:

— 0 Taldea: Gozategiak eta dastalekuak, goizeko 8etatik gaeuko 10ak arteko ordutegia dutenak.

Nahi den distantzia.

— I Taldea: Jatetxeak, kafetegiak, tabernak, ardandegiak eta elkartea.

30,00 metro.

— II Taldea: Taberna bereziak, whiskytegiak, klubak, pub delakoak eta barra amerikarra.

100,00 metro.

— III Taldea: Dantzalekuak, dantza aretoak, bingoak.

200,00 metro.

Talde desberdinak bi establezimenduren artean, talde baxuenari dagokion distantzia utziko da.

3. Gutxieneko distantziak.

Establezimendu bat bi taldetan sartua badago, araudirik zorrotzena aplikatuko da, hau da, talde altuenari dagokion distantzia utziko da.

Establezimendu baten izendapena aurreko atalean aipatutako horien artean jaso gabe baldin badago, distantziak zehazteko unean kontuan hartuko da agintari eskudunek onartzen dioten ixteko ordutegia, eta honen ondoren ordutegi berdintasunaz dagokion Taldean sartuko da.

- Pubs.
- Disco-Bar.
- Whiskerías.
- Clubs.
- Bares Americanos.
- Salones Recreativos y de Juegos.
- Boleras y similares.

Grupo III:

- Discotecas.
- Boites.
- Salas de Fiesta de Juventud.
- Salas de Baile.
- Salas de Fiesta.
- Cafés cantantes.
- Cafés concierto.
- Cafés-Teatro.
- Bingos y similares.

Todas estas actividades estarán reguladas por la «Ordenanza Municipal Reguladora de la instalación de establecimientos públicos destinados a actividades de Bares, Cafeterías y similares», aprobada en sesión plenaria de 21 de octubre de 1993.

2. En cuanto al uso de actividades de hostelería y similares, sin prejuicio del cumplimiento de las disposiciones generales al respecto (Reglamento General de Policía de Espectáculos públicos, Actividades recreativas, Normas Básicas sobre condiciones acústicas de los edificios y de Protección contra incendios, etc.) deberá cumplir las siguientes distancias mínimas entre ellos:

— Grupo 0: Pastelerías y Degustaciones con horarios de 8 a 22 horas.

Distancia libre.

— Grupo I: Restaurantes, Cafeterías, Bares, Tabernas, Bodegones y Sociedades.

30,00 mts.

— Grupo II: Bares especiales, Whiskerías, Clubes, Pubs, Bar americano.

100,00 mts.

— Grupo III: Discotecas, Salas de Baile, Bingo.

200,00 mts.

La distancia a cumplir entre dos establecimientos de grupos distintos será la que corresponda al grupo inferior.

3. Distancias mínimas.

En el supuesto de que un establecimiento esté encuadrado en dos grupos, se aplicará la normativa más restrictiva en cuanto a distancias que se corresponde al grupo superior.

En los casos en que se dé un establecimiento que su denominación no corresponda a ninguno de los incluidos en los grupos del número anterior, para la delimitación de distancias, se tendrá en cuenta el límite de horario de cierre que se tolere por la autoridad competente, incluyéndolo posteriormente en el Grupo que le corresponda por similitud o equivalencia de dicho horario.

4. Neurketarako irizpidea.

Distantziak neurteko, biderik laburrena erabiliko da.

Instalatu nahi den establezimendu baten eta dagoeneko badagoen hurbilenekoaren arteko distantzia zehazteko, lerro bat egingo da kasu bakotzean, dagoeneko martxan dagoen baimendutako jarduerak fatxadan duen muga hartuz hasieratzat, jarduera berritik hurbileneko alegia, eta instalatu nahi den jardueraren lokalak fatxadan duen muga amaieratzat, dagoeneko badenaren hurbileneko alegia.

5. Eskaeren lehentasuna.

Lokal baterako lizentzia eskaturik, distantziak direla eta lehentasuna duten beste eskaera batzuek adierazitakoarekin bateraezin gertatzen denean, ezetza emango zaio eskaera hari, azkeneko hauek eginikoen tramitazioa jarraituz aldi berean.

Sailkatutako establezimendu bat jartzeko aukeraz kontsulta egin eta baietza jasotzeak ez du jarduera instalatzeko inolako eskubide itzulezinik automatikoki eragiten, egindako kontsultari emandako erantzunaren eta lizentzia eskaeraren artean aurreko pasartean jasotako kasua gertatzen bada, lizentzia eskaeraren datak izango baitu lehentasuna, inolaz ere.

6. Jarduera aldatzea.

Lizentzia bidez instalatutako jarduera guztiak aldatu ahal izango dira, talde bereko edo beheragoko taldeko batera. Alabaina, aldaketa eskaera goragoko talde batean jasotako batera igarotzeko baldin bada, artikulu honetako 2. atalean azken talde horrentzat ezarritako distantziak betez gero soilik gauzatu ahal izango da aldaketa.

Jarduera bera mantenduz gero, eraikin batean bertan beste oin batera joatea ez da instalazio berritzat hartuko distantziak erregulatzeari dagokionez.

7. Aurkeztu beharreko dokumentazioa.

Instalatzeko lizentzia eskaeran edo mota honetako jarduera bat instalatzeko aukerari buruzko kontsulta bat egitean, bidezko inprimakian bete behar diren datuez gain honako agiri hauek aurkeztu beharko dira:

a) 1:5.000 eskalan eginiko planoa, bertan zehatz-mehatz adieraziz lokalaren kokagunea, eta beronen kokapena dagoeneko badiren beste batzuekiko.

b) Lokalaren planoa, eskala egokian egina, argi eta garbi adieraziz hurbileneko etxebizitzen afekzioa.

c) Lizentzia eskatzen den jarduerari dagokion kategorien berariazko adierazpena.

8. Handitzeak eta zatitzeak.

Ordenantza hauetan jasotako establezimendu orok handitze lanak egin ahal izango ditu, honako baldintza hauek betez gero betiere:

a) Talde desberdinei ezarritako distantziak ez ditu gaindituko, lehen azaldutako neurketa irizpideen arabera.

b) Jatorrizko jardueraren eta handitze horren artean komunikazio iraunkorra izango da beti, aurrerantzean titularitate bat baino gehiago eragiterik ez izateko moduan hain zuzen.

c) Handitze honek ez du izango modu autonomo eta independentean funtzionatu ahal izateko beharrezko elementurik.

d) Handitze honek ez du aldaraziko baimendutako establezimenduaren sailkapena, edota aldaketa hori eraginez gero sartuko den talde berriari dagozkion distantziak betetzea.

4. Criterio de medición.

La medición de distancias se hará por el vial más corto.

Para determinar la distancia entre un establecimiento a instalar y el ya existente más próximo, se considera en cada caso una línea cuyo principio será el punto límite en fachada del local que ocupe la actividad ya autorizada, en el lado más próximo a la que se solicite, y el final el punto límite en fachada del local de la actividad que se pretende instalar, en su lado más próximo a la ya ubicada.

5. Prioridad de solicitudes.

Dándose el hecho de que se solicite licencia para un local que por razón de distancia resulta incompatible con el designado por otros solicitantes prioritarios, se denegará aquella petición, continuándose con la tramitación de ésta última.

La respuesta afirmativa a una consulta sobre la posibilidad de instalar uno de los establecimientos clasificados, no genera automáticamente un derecho irreversible a la instalación de la actividad, si entre el tiempo transcurrido desde la contestación a dicha consulta y la solicitud de licencia, se da el supuesto contemplado en el párrafo anterior, prevaleciendo en todo caso la fecha de solicitud de la licencia.

6. Cambio de actividad.

Todas las actividades instaladas con licencia, podrán cambiar a otro del mismo grupo o al inferior. Sin embargo, para aquellos supuestos en que la solicitud de cambio lo sea para una actividad enclavada en algún grupo superior, ésta sólo será posible en el caso de que cumpla las distancias que para dicho grupo establece el apartado 2 del presente artículo.

En caso de mantener la actividad, el traslado de planta dentro del mismo edificio, no se considerará como nueva instalación, a efectos de la regulación de distancias.

7. Documentación a presentar.

Tanto en la solicitud de la licencia de instalación como si se tratase de una consulta sobre la posibilidad de instalación de una actividad de este tipo, se presentará independientemente de los datos a cumplimentar en el impreso correspondiente.

a) Plano de escala 1:5.000 en que se señale con exactitud el emplazamiento del local, y la situación del mismo respecto a otros ya existentes.

b) Plano a escala conveniente del local en el que se exprese con claridad y su afectación por las viviendas más próximas.

c) Declaración expresa de la categoría de la actividad para la que se solicite la licencia.

8. Ampliaciones y divisiones.

Cualquier establecimiento comprendido en las presentes Ordenanzas, podrá realizar ampliaciones siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) No superará las distancias establecidas según los diferentes grupos, de acuerdo con los criterios de medición antes expuestos.

b) Que entre la actividad primitiva y la ampliación exista siempre una comunicación permanente, de forma que en el futuro no pueda dar lugar a más de una titularidad.

c) Que la ampliación carezca de los elementos necesarios para poder funcionar de una manera autónoma e independiente.

d) Que la ampliación no modifique la clasificación del establecimiento permitido, o en el supuesto que implique dicho cambio de clasificación, cumpla las distancias establecidas para su nuevo grupo.

9. Lizentzien iraungipena.

Instalatzeko lizentziaren iraungipena aldarrikatu ahal izango da obratarako lizentzia eman eta 6 hilabete igaro eta gero, obrak hasi gabe igaro direlarik, edota, hasita egon arren, 6 hilabetetik gorako epe batez geldirik egonez gero, baldin eta Alkatetzak, eta aurrez eskaturik, obratarako lizentziaren luzearen bat ematen ez badu.

Ordenantza honetan sartutako jarduerak irekitzeko lizenziak iraungitzat emango dira, jarduera horiek egiaz amaitu direla ziurtatu eta 6 hilabete igarotzen direnean.

116. artikulua. Goiko oinak.

Etxebitzzarako izango dira.

Hala ere, 86. eta 87. artikuluek (jatetxeak, lehen oinean soilik) eta 88., 90. eta 94. artikuluek araututako erabilera hauek garatu ahal izango dira.

Irakaskuntza zentroak jarri ahal izango dira, oinean aldi berean dagoen ikasle kopurua oinaren beraren azalera, eraiki-neko elementu komunak kendurik eta metro karratutan, seis zatituz ateratzen dena baino handiagoa ez bada.

Titularrak edo bertan bizi den pertsonak bulego edo estudio profesional bat instalatzen badu ez da etxebizitza erabilera aldatu dela ulertuko, baldin eta ez badu dagokion etxebizitzaren azaleraren %25a baino gehiago hartzen.

117. artikulua. Estalkipeko eremua.

Eremu honetan sartuko da eraikineko instalazioen elementu teknikoetatik eremu honetan koka daitekeen alderdia.

Eremu honen gainerakoan, etxebizitzari atxikitako trastete-gailuak egokitutako ahal izango dira, baina bertan bizi direnen tresnak gorde edo biltzeko soil-soilik.

Estalkipean etxebizitza erabilera ere onartuko da, oro har, eremu horrek honako baldintza hauek betez gero:

— Azpian duten etxebizitzari lotutako gelak izango dira, eta ez dute sarbide independenterik izango.

— Gutxienez 1,50 metroko altuera izango du punturik baxuenean, eta horrelakoetan 2,20 metrokoak izango da gelaren batez besteko altuera.

— Argiztapenerako lehenagotik dauden baoak izango dira. Bao berriak irekitzeko baimena emango da, baldin eta leiohoz ixten badira estalkiko planoan bertan, 1,20 m²-ko azalera eta 2,50 metroko tarteaz elkarren artean, eta bao berriaren behealdetik zoru bukatura arte gutxienez 2,20 metroko altuera geratzen bada.

BIZIGARRITASUN BALDINTZAK

118. artikulua. Etxebizitzen osaketa eta programa.

Etxebizitza edo apartamendu orok, erabilera desberdinako honako espazio edo gela hauek izango ditu gutxienez: Bainugela osoa (dutxa, konketa eta komuna), sukaldea edo sukalde-jangela edo sukalde-egongela eta logela bikoitza bat, egongela-logela izango delarik berau egongela independente bat edo sukalde-egongela programatzen ez bada.

119. artikulua. Etxebizitzaren gutxieneke neurriak.

Ezin izango da eraiki 40 m²-tik beherako azalera erabilgarria duen etxebizitzarik.

9. Caducidad de las licencias.

Se podrá declarar la caducidad de la licencia de instalación, cuando transcurran 6 meses desde la concesión de la licencia de obras, sin haber iniciado las mismas, o, comenzadas éstas, se suspendan por un período superior a 6 meses, a no ser que por la Alcaldía y previa petición, se conceda una prórroga de dicha licencia de obras.

La licencia de apertura de las actividades incluidas en esta Ordenanza, se declararán caducadas una vez transcurran 6 meses desde la comprobación del cese efectivo de las mismas.

Artículo 116. Plantas Altas.

Se destinarán a viviendas.

Sin embargo, podrán desarrollarse los siguientes usos regulados por los artículos 86, 87 (restaurantes, sólo en planta primera), 88, 90, y 94.

Podrán instalarse centros de enseñanza, siempre que se garantice que el número de alumnos que simultáneamente permanezcan en la planta no exceda del resultante de dividir por seis el número de metros cuadrados de la misma, excluidos los elementos comunes del edificio.

No se entenderá alterado el uso vivienda por el hecho de que su titular o persona que allí conviva instale un despacho o estudio profesional ocupando no más del 25% de la superficie del piso correspondiente.

Artículo 117. Espacio bajo cubierta.

Deberá integrarse en el mismo la parte de los elementos técnicos de las instalaciones del edificio que pueda emplazarse dentro de ese espacio.

En el resto de éste podrán habilitarse trasteros anejos a las viviendas, destinados exclusivamente al depósito o almacenamiento de enseres de los moradores de las mismas.

Con carácter general se permite el uso de vivienda en el bajocubierta, siempre que este espacio cumpla las siguientes condiciones:

— Serán habitaciones ligadas a la vivienda inferior, sin que cuenten con acceso independiente.

— La altura mínima será de 1,50 metros en el punto más bajo en cuyo caso, la altura media de la habitación será de 2,20 metros.

— Para la iluminación se contará con los huecos existentes. Se permite la apertura de nuevos huecos siempre que se cierran con ventanas en el mismo plano de cubierta con una superficie de 1,20 m² y separadas entre sí con una distancia de 2,50 metros, debiendo ser la altura mínima desde la parte baja del nuevo hueco hasta el suelo acabado de 1,60 metros.

CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Artículo 118. Composición y programa de las viviendas.

Toda vivienda o apartamento tendrá, como mínimo, los siguientes espacios o dependencias de diferente uso: Baño completo (ducha, lavabo e inodoro), cocina o cocina-comedor o cocina-estar y un dormitorio doble, que será sala-dormitorio si no se programase una sala independiente o una cocina-estar.

Artículo 119. Dimensión mínima de vivienda.

No podrán construirse viviendas cuya superficie útil sea inferior a 40 m².

120. artikulua. *50 m²-ra iristen ez diren etxebizitzak.*

Eraikin bakoitzean, 50 m²-ko azalera erabilgarrira iristen ez diren etxebizitzak edo apartamentu kopuruak ezin izango du etxebizitzak kopuru osoaren laurden bat baino gehiago hartu.

121. artikulua. *Etxebizitzen batez besteko tamaina.*

Lurzati bakoitzeko etxebizitzek –edo lurzati multzo bateko etxebizitzek, orotara ezarritako kopurua beteko dela ziurtatzen bada– batez beste honako tamaina izango dute gutxienez:

— Alde Zaharreko egoitza gunea: 85,00 m²(t).

— Egoitza gune trinkoa: 85,00 m²(t).

— Dentsitate txikiko egoitza gunea.

Eraikuntza kolektiboa: 110,00 m²(t).

Familia bakarreko eraikina: 125,00 m²(t).

Familia biko eraikina edo atxikia: 125,00 m²(t).

— Landa inguruko egoitza gunea: 125,00 m²(t).

Batez beste tamaina hori konputatzerakoan, nagusiki erabilera horretara emandako oinetan eraikitako azalera hartuko da aintzat, sarrerako espazio komunak ere horretan sartuz –eskailera, igogailua, eskaiburuak eta korridoreak, eta antzekoabaina alde batera utziz erabilera lagungarrietara bideratutako eremuak –trastelekuak, instalazioen gelak eta antzekoak–. Era berean, ez dira konputu horretan sartuko etxebizitzak hartzen ez dituzten eraikineko beste oinetako sarbideak –esate baterako, beheko oineko atariak–.

Plangintzak nagusiki etxebizitzara emandako eremuenean zati bat baimendutako beste erabilerek hartzen badute, etxebizitza kopurua arautzeari dagokionez ulertuko da lurzati jakin horretako etxebizitzei buruz ezarritako gutxieneko batez beste tamainara iristen ez den lokal etxebizitza bat (1) konputatzen dela. Horrela, tamaina hori gainditzen dutenen azalera batez beste tamaina horretaz zatituko da etxebizitzen kopuru balio-kidea kalkulatzeko. (0,5 baino zatidura txikiagoak beherantz biribilduko dira eta kopuru hori gainditzen dutenak, berriz, gorantz).

122. artikulua. *Gelen gutxieneko neurriak.*

— Egongela: 12 m²

— Egongela-logela: 20 m²

— Banako logela: 6 m²

— Logela bikoitza: 10 m²

— Bainugela osoa: Azalerarik ez da zehaztu.

— Sukaldea: 6 m²

— Sukalde-jangela edo sukalte-egongela: 20 m²

— Atondoia: 1,40 m²

— Korridorea: (gutxieneko zabalera): 0,90 metro.

Adierazitako azalerak gela bakoitzaren barnealdekoak dira eta, beraz, kopuru hauetatik kanpo laga dira itxitura edo bereizte elementuak.

123. artikulua. *Gelen argiztapena eta aireztapena.*

1. Etxebizitza orok gutxienez bi gela eraikinaren kanpoko fatxadarra irekiak izango ditu; gela horietako bat egongela izango da, hau da, egongela-logela edo egongela-sukaldea.

2. Egongela, logela, sukalte eta jangelako espazioek argiztapen eta aireztapen naturaleko baoak izango dituzte, berauen azaleraren heren batez igarogarriak eta materia garde-nez edo zeharragitsuz eginak.

Artículo 120. *Viviendas menores de 50 m²*

En cada edificio, el número de viviendas o apartamentos de superficie inferior a 50 m² útiles no podrá exceder de la cuarta parte del número total de viviendas.

Artículo 121. *Tamaño promedio de las viviendas.*

El tamaño promedio mínimo de las viviendas en cada una de las parcelas –o conjunto de ellas si se garantiza globalmente el cumplimiento de la limitación establecida– será superior a:

— Zona Residencial Casco Antiguo. 85,00 m²(t).

— Zona Residencial Intensiva: 85,00 m²(t).

— Zona Residencial de Baja Densidad.

Edificación Colectiva: 110,00 m²(t).

Edificación Unifamiliar: 125,00 m²(t).

Edificación Bifamiliar y Adosada: 125,00 m²(t).

— Zona Residencial de Origen Rural: 125,00 m²(t).

A los efectos del cómputo de dicho tamaño promedio se considerará la superficie construida en las plantas que se destinan de forma predominante a ese uso, incluyendo los espacios comunes de acceso –escaleras, ascensores, descansillos y pasillos, y otros similares– pero no los espacios destinados a usos auxiliares -trasteros, cuartos de instalaciones, y otros similares, ni, los de acceso situados en otras plantas del edificio no ocupadas por viviendas –portales en planta baja y otros–.

En el caso de ocupación de una parte de los espacios destinados de forma predominante por el planeamiento a vivienda, por otros usos autorizados, a los efectos de la regulación del número de viviendas, se entenderá que cada local de superficie menor que el tamaño promedio mínimo de vivienda establecido para la parcela computa como una (1) vivienda, dividiéndose la superficie de los que superen esa dimensión por dicho tamaño promedio para calcular el número equivalente de viviendas. (Se redondearán a la baja las partes de los cocientes menores de 0,5, y al alza, los que superen esa cantidad).

Artículo 122. *Dimensiones mínimas de las habitaciones y piezas.*

— Sala o cuarto de estar: 12 m²

— Sala-dormitorio: 20 m²

— Dormitorio individual: 6 m²

— Dormitorio doble: 10 m²

— Baño completo: No se fija superficie.

— Cocina: 6 m²

— Cocina-comedor o cocina-estar: 20 m²

— Vestíbulo: 1,40 m²

— Pasillo: (anchura mínima). 0,90 mts.

Las superficies indicadas son las interiores de cada pieza o habitación y, por tanto, se excluirá de su cómputo o elementos de cerramiento y separación que las conformen.

Artículo 123. *Iluminación y ventilación de las habitaciones.*

1. Toda vivienda tendrá, al menos, dos huecos con apertura sobre las fachadas exteriores del edificio, de los que uno tendrá el destino de sala de estar, siquiera sea en sus modalidades de sala-dormitorio o cocina-estar.

2. Los espacios destinados a sala de estar, dormitorio, cocina y comedor tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación, practicables al menos en 1/3 de su área y de superficie transparente o translúcida.

Bao horien azalera, dagokien gelak oinean hartzen duen azaleraren 1/8 izango da gutxienez; baoaren azalera, edozein kasutan ere, ez da metro karratu bat baino gutxiago izango.

3. Bainugelek 0,40 m²-ko aireztapeneko baoak izango dituzte, gutxienez, eta komunek (komuna eta konketa) 0,25 m²-koak.

Bao horien ordez, ondoko sistema hauetakoren bat ere izan daiteke:

a) Hodi bidezko aireztapena, 1975eko uztailaren 2ko Aginduaz onartutako «Saneamendu Instalazioak: Aireztapena» delako arau teknikoekin bat, edota aurrerantzean aipatu arauen ordez indarrean jartzen direnekin bat.

b) Aireztapen behartua, gutxienez 30 m³/orduko erauzketa-emaria ziurtatzen duten baliabide mekanikoez.

4. Etxebitzta edo apartamentu orok lurra erauzteko hodia izango du sukaldean, estalkira edo eraikineko gunerik garaienera aterako dena.

5. Erabilera komuneko eskailerek argiztapen eta aireztapen naturala izango dute, 108. artikuluan arautuarekin bat.

124. artikulua. Egoitza kolektiborako lokalak.

Arautzen dituzten lege eta erregelamenduetan jasotako baldintza eta eskakizun guztiak bete beharko dituzte, eta udal lizenzia eta erakunde eskudunen baimenak ere eskuratu.

Edonola ere, geletako argiztapen eta aireztapen baldintzak, gutxienez, aurreko artikuluan etxebitztzentzat ezarritakoak izango dira.

125. artikulua. Beste erabileraetara emango diren lokalak.

1. Beheko lokaletan eta goiko oinean etxebitztara edo egoitza kolektibora eman ez diren lokaletan, komun bat izango da (konketa eta komuna gutxienez), eta honen argiztapen eta aireztapen sistema etxebitzetako bainugela eta komunen kasuan aurreikusitako sistemako bat izango da. Beheko oineko lokalak 100 m² baino gehiago dituenean, emakumeentzako komun bat eta gizonezkoentzako beste bat izango ditu, goiko etxebitzten aireztapenaz bestelako batez, eta ate bikoitza izango dute sarbideetan (sarbide zuzenik ez).

2. Lokal horietako bakoitzeko azalera erabilgarria, jendeari zabaldutako lokalen kasuan, ez da 25 m²-tik beherakoa izango, eta fatxada 3 metrokoa izango da gutxienez.

3. Beheko oineko lokal guztiak eraikinaren kanpoaldetik zuzeneko sarbidea izango dute, eta etxebitzten hoditik independentea den aireztapeneko hodi bat, eraikitako 100 m² bakoitzeko.

4. Merkataritza lokal bakoitzean salmentarako dagoen zonak 10 m²-ko azalera izan behar du, gutxienez.

5. artikulu honetan jasotako lokaletatik pertsonak bertan egoteko den zatiak argiztapen naturala izango du, artifizialaz lagundurik hala behar izanez gero. Azken honetarako, instalazioaren proiektu zehaztu bat aurkeztu beharko da derrigorrez, arlo honetan trebaturiko teknikari batek abalatua, eta Udalak onartu beharko du.

Aireztapen naturala bermatzeko baoak izango ditu, berauen azaleraren heren batez igarogarriak, eta baoen guztirako zabalerauk dauden lokal zonako azaleraren 1/8 hartuko du gutxienez.

Soilki eta bakarrik trasteleku eta biltegira emandako lokal eta gelen kasuan, onartuko da argiztapen eta aireztapen artifiziala besterik ez izatea.

La extensión total de los huecos será, como mínimo, de 1/8 de la superficie en planta de los recintos correspondientes y, en cualquier caso, no inferior a 1 m².

3. Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación de 0,40 m² al menos y los retretes (inodoro y lavabo) de 0,25 m².

Pero podrán sustituir esos huecos por alguno de los siguientes sistemas:

a) Ventilaciones por conducto, de acuerdo con las normas técnicas de «Instalaciones de Salubridad Ventilación», aprobadas por Orden de 2 de julio de 1975, o con las normas que en el futuro sustituyan a las citadas.

b) Ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de 30 m³/hora.

4. Toda vivienda o apartamento dispondrá de un conducto de extracción de vahos de cocina con salida a la cubierta o parte superior del edificio.

5. Las escaleras de uso colectivo tendrán iluminación y ventilación natural según lo regulado en el artículo 108.

Artículo 124. Locales destinados a Residencia Colectiva.

Deberán cumplir todos los requisitos y exigencias de las leyes y reglamentos que los regulan, y obtener, además de la licencia municipal, las autorizaciones de los organismos competentes.

En cualquier caso, las condiciones de iluminación y ventilación de las habitaciones, serán, como mínimo, las establecidas para las viviendas en el artículo precedente.

Artículo 125. Locales destinados a otros usos.

1. Cada uno de los locales de planta baja y de los de la planta alta no destinados a vivienda o a residencia colectiva, dispondrá de un cuarto de aseo (inodoro y lavabo, como mínimo), cuyo sistema de iluminación y ventilación, será alguno de los previstos para los baños y retretes de las viviendas. Cuando el local de planta baja tenga más de 100 m², dispondrá de un aseo para mujeres y otro para hombres con ventilación independiente de las viviendas superiores y doble puerta en los accesos (no acceso directo).

2. La superficie útil de cada uno de estos locales en caso de locales de uso abierto al público, no será inferior a 25 m² y su fachada mínima será de 3,00 metros.

3. Todos los locales de planta baja tendrán acceso directo desde el exterior del edificio y dispondrán de un conducto de ventilación independiente del de las viviendas por cada 100 m² construidos o fracción.

4. La zona destinada a venta al público en cada local comercial tendrá una superficie no inferior a 10 m².

5. La parte de los locales comprendidos en el presente artículo destinada a la estancia continuada de personas, tendrá iluminación natural, ayudada por lo artificial, si fuese preciso. Para esta última, se exigirá, la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por un facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

La ventilación natural deberá disponer de huecos practicables al menos en una tercera parte, de superficie total no inferior a 1/8 de la cabida de la parte del local para cuyo servicio se establezcan.

Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

126. artikulua. Erdisotoko edo sotoko lokalak.

1. Ibilgailuak aparkatzekoek, hodi bidezko aireztapena izango dute, 6 bolumen/orduko berriztapenaz.

Aireztapen behartua ipintzekotan, metro karratu bakoitzean gutxienez orduko 15 m³-ko aire berriztapena ziurtatu beharko da.

2. Aparkamenduko argiteria mailari dagokionez, aparkaleku eta zirkulaziorako gune komunetan gutxienez hamabost (15) lux-eko argitasuna bermatuko da eta, sarreretan, berriz, berrogeita hamar (50) lux-eko.

3. Beheko oineko lokalei erantsitako sotoko espazioek, 112. artikuluan aipatutakoek, Ordenanza hauetan aurreikusitako aireztapen sistemako bat izango dute baldin eta komunisa erabiltzen badira.

127. artikulua. Arau osagariak.

Etxebizitzen eta lokalen bizigarritasun baldintzei dagokienez, aurreko Ordenanzetan eta oro har derrigorrez aplicatzekoak diren gainerako xedapenetan ezarritakoaz gain, Babes Ofizialeko Etxebizitzak erregulatzen dituzten arauak edota horien ordez ematen direnak aplikatuko dira, osagarri gisa.

SEGURTASUN BALDINTZAK**128. artikulua. Arau nagusiak.**

1. Bao, leihoa eta terrazarako irteeren babes.

Pertsonak erortzeko arriskua eragin badezakete, erlaitz, karel edo baranda batez babestuak egongo dira era babes horrek metro bateko altuera izango du.

Babeseko altuera honetatik behera ez da 12 cm-tik gorako hutsunerik izango (umerik ez igarotzeko moduan alegia), ez lurrazen mailan 5 cm-tik gorako zirrikiturik, ezta karela edo barandan gora abiatzea ahalbidetzen duen elementurik ere.

2. Sute, tximista eta beste istripu batzuetatik babesteko neurriak.

Arlo honi buruzko lege eta erregelamendu orokorrek arau-tutako neurriak hartuko dira.

Edonola ere, eraikin guztietan suteak itzaltzeko aparatu bat jarriko da, bai atarian bai eskailera-kaxan.

3. Behatxuloak.

Etxebizitzaren sarreran elementu bat jarriko da, eskailburuan dagoena barnealdetik begiz ongi ikustearren.

4. Teilarakoko irteera.

Etxe guztiak teilarakoko irteera erraz bat izango dute, eraikineko espazio komun batean eta gela itxi orotatik aparte.

129. artikulua. Arau osagariak.

Etxebizitzen eta lokalen segurtasun baldintzei dagokienez, aurreko Ordenanzan eta oro har derrigorrez aplicatzekoak diren gainerako xedapenetan ezarritakoaz gain, Babes Ofizialeko Etxebizitzak erregulatzen dituzten arauak edota horien ordez ematen direnak aplikatuko dira, osagarri gisa.

Artículo 126. Locales de semisótano y de sótano.

1. Los destinados al aparcamiento de vehículos, dispondrán de ventilación por conducto, con una renovación de 6 volúmenes/hora.

Cuando la ventilación sea forzada deberá asegurar una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie.

2. El nivel de iluminación a alcanzar en el aparcamiento será, como mínimo, de quince (15) lux-lux entre la plaza de aparcamiento y las zonas comunes de circulación, y de cincuenta (50) en las entradas.

3. Los espacios de sótano, anejos a los locales de planta baja, previstos en el artículo 112, si se destinan a aseo, dispondrán de alguno de los sistemas de ventilación previstos en estas Ordenanzas.

Artículo 127. Normas complementarias.

En materia de condiciones de habitabilidad de viviendas y locales, además de las Ordenanzas precedentes y de las disposiciones que sean de obligatoria y general aplicación, regirán con carácter complementario las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial o las que se dicten en sustitución de las mismas.

CONDICIONES DE SEGURIDAD**Artículo 128. Normas principales.**

1. Protección de huecos, ventanas y salidas a terrazas.

Siempre que puedan representar para las personas peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho o una barandilla o un peto de un metro de altura.

Por debajo de esa altura de protección no habrá huecos de dimensión mayor de 12 cms. (para evitar el paseo de un niño), ranuras al ras del suelo mayores de 5 cms. ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

2. Precauciones contra incendios, rayos y otros accidentes.

Se adoptarán las medidas reguladas por las leyes y reglamentos generales sobre la materia.

En cualquier caso, en todo edificio se colocará un aparato extintor de incendios, bien en el portal, bien en la caja de escalera.

3. Mirillas.

En el acceso a la vivienda se colocará un elemento que posibilite el reconocimiento visual desde el interior de la respectiva meseta de escalera.

4. Salida al tejado.

Todas las casas tendrán una salida fácil al tejado, desde un espacio común del edificio e independiente de toda habitación cerrada.

Artículo 129. Normas complementarias.

En materia de condiciones de seguridad de viviendas y locales, además de la Ordenanza precedente y de las disposiciones que sean de obligatoria y general aplicación, regirán con carácter complementario las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial o las que se dicten en sustitución de las mismas.

HIGIENE BALDINTZAK

130. artikulua. Ur zikinak ateratzea.

Aparatu bakoitzean itxitura hidraulikoa duen hustubide bat ziurtatuko da.

131. artikulua. Estolderia sarearekiko lotunea.

Etxe guztiak estolda nagusian isuriko dituzte ur zikinak. Lotunea baino lehen, erregistro-kutxeta bat izango da higiezinaren barnealdean, gutxienez 0,60 x 0,60 metrokoa hain zuzen ere.

Halako tokiren batean estoldarik ez badago, urak araztu egin beharko dira isuri aurretik.

132. artikulua. Estolda sarearen pasabiderako zorpena.

Estoldako kolektorearekiko edota, horrelakorik ezean, hurbileko uberkarekiko kokagunea dela eta, beste baten jabetzako lursailak igaro gabe lotunea egiterik ez duten finken jabeek beharrezko hodi guztiak instalatu ahal izango dituzte inoren finketan, kalte gutxien eragiten duten trazadura eta baldintzetan eta sortutako kalteen zenbatekoa ordaindzu.

Ordenantza hau onartzeak Lur Legearen 64. artikuluan aurreikusitako ondorioak eragingo ditu.

133. artikulua. Airea berriztatzea.

Merkataritzarako erabiliko diren lokaletan orduko lau bolumeneko aire-berritza bermatuko duen aireztapen sistema eza-ri beharko da.

134. artikulua. Etxeko gas instalazioak.

1. Eraikin berriaren instalazioa diseinatzerakoan, erregulazio-armairua, kontadoreen zentralizazioa eta adar indibidualen sorta goitik eta behetik behar bezala aireztatutako hodien bidez edo barruko patiotxoen bidez egingo den modua bilatuko da. Gainera, instalazioen elementu guztieta erraz heltzeko moduko eremu bat prestatuko da artapen lanetarako. Jakina, eraikuntza berriean sukaldeko keak estalkiraino zuzenean igoko den hodi baten bidez atera beharko dira ezinbestez.

2. Lehendik zutik dauden eraikinetako instalazioak honako baldintza hauetara egokitutu beharko dira:

— Kontadoreen zentralizazio sistema, ahal delarik behintzat, eraikinaren goialdeko elementu komunetan ipiniko da.

— Eraikin bateko deribazio indibiduak eteteko giltzak posizio berean kokatuko dira; etxebizitzaren barrura doan hodieraren sarrera ere berdin-berdin ipiniko da etxebizitzaz guztieta.

— Kanpoko airea hartzeko eta aireztatzeko saretak era berean irekiko dira eraikinaren estai guztieta. Hori horrela izan dadin, sarea guztiak bertikalean ipiniko dira, neurri bereko elementuak ezarriz.

— Hala eta guztiz ere, lehendik zutik dauden eraikinetan era honetako instalazioak ipintzen badira, errekontzako gasak estalkitik gora aterako dira, ahal dela. Errekuntzako gasak estalkirik gora ateratzeko tximinia horrek 2000ko uztailaren 12ko Aginduaren I. Eranskinen finkatutako baldintzak beteko ditu, horrek arautzen baitu gas galderatetik eta berogailuetatik datozten errekontzako gasak instalazio indibidueta erantzukosistema.

— Errekuntzako gasak estalkirik gora atera ordez fatxatik edo aireztapen patiotik ateratzea erabakiz gero, erauzketa hori 2000ko uztailaren 12ko Aginduaren II. Eranskinen finka-

CONDICIONES HIGIENICAS

Artículo 130. Evacuación de aguas sucias.

Quedará garantizada por un desagüe, con cierre hidráulico, en cada aparato.

Artículo 131. Conexión con la red de saneamiento.

Todas las casas verterán las aguas sucias a la alcantarilla general. Antes de su conexión deberá disponerse una arqueta registrable en el interior del inmueble, con dimensiones mínimas de 0,60x0,60 mts.

Si en determinado lugar no existiese alcantarillado, las aguas serán depuradas, previamente a su vertido.

Artículo 132. Servidumbre de paso al alcantarillado.

Los propietarios de aquellas fincas que, por su situación respecto del colector de saneamiento o, en su defecto, cauce próximo, no pueden efectuar la conexión debida sin atravesar otras pertenencias a distinto dueño, podrán instalar las tuberías necesarias en dichas fincas ajenas, con el trazado y en las condiciones que causen menos perjuicios y molestias y resarciendo el importe de los que originen.

La aprobación de la presente Ordenanza producirá los efectos previstos por el Art. 64 de la Ley del Suelo.

Artículo 133. Renovación del aire.

En los locales destinados a usos comerciales se instalará un sistema de ventilación que asegure una renovación de aire de cuatro volúmenes por hora.

Artículo 134. Instalaciones de gas domiciliario.

1. En nueva edificación se diseñará la instalación de modo que tanto el armario de regulación, como la centralización de contadores, como el haz de derivaciones individuales discurren por conducciones o patinillos interiores, debidamente ventilados superior e inferiormente; habilitando, además, un fácil acceso a todos los elementos de la instalación para realizar las correspondientes labores de mantenimiento. Por supuesto, en nueva edificación la extracción de humos se hará necesariamente mediante conducto vertical a cubierta.

2. En edificaciones existentes las instalaciones se ajustarán a las siguientes condiciones:

— La centralización de contadores se colocará preferentemente en los elementos comunes de la parte superior de la edificación.

— Todas las llaves de corte de las derivaciones individuales se un edificio se colocarán en la misma posición y también la entrada de la conducción al interior de la vivienda se hará del mismo modo en todas las viviendas.

— Las rejillas de toma de aire exterior y de ventilación se practicarán en todas las alturas de la edificación del mismo modo. Para ello se mantendrán todas las rejillas en una misma vertical y se colocarán elementos de la misma dimensión.

— No obstante, en este tipo de instalaciones en edificaciones existentes la evacuación de los gases de combustión deberá realizarse preferentemente por la cubierta. Esta chimenea de evacuación de los gases de combustión por la cubierta se hará conforme a lo indicado en el Anejo I de la Orden de 12 de julio de 2000 por la que se regula la evacuación de gases de combustión en instalaciones individuales, procedentes de calderas y calentadores de gas.

— Si la evacuación no se realizará por cubierta sino por fachada o patio de ventilación las extracciones se ejecutarán según lo indicado en el Anejo II de la Orden de 12 de julio de

utako baldintzak betez egingo da, horrek arautzen baitu errekontzako gasak instalazio indibidualetan erauzteko sistema.

135. artikulua. Arau osagarriak.

Etxebizitzen eta lokalen higiene baldintzei dagokienez, aurreko Ordenantzetan eta oro har derrigorrez aplikatzekoak diren gainerako xedapenetan ezarritakoaz gain, Babes Ofizialeko Etxebitzitzak erregulatzen dituzten arauak edota horien ordez ematen direnak aplikatuko dira, osagarri gisa.

BALDINTZA ESTETIKOAK

136. artikulua. Xedapen aplikagarriak.

Ordenantza hauetako aurreko artikuluek araututako estetika arloko baldintzez eta eskakizunez gain, hurrengo artikuluetan ezarriko diren arauak izango dira indarrean.

137. artikulua. Fatxadak.

Eraikinetako fatxaden konposizioa librea izango da, arlo honi buruzko arau bereziak ematen diren kale edo eremuetan daudenean, eta arkitektura edo hirigintza ezaugarri nabarmenen bat kontserbatzea edo mantentzea komeni denean izan ezik; horrelako kasuetan, halako material batzuk edo diseinu arteztara batzuk erabiltzea galda daiteke.

Eraikitzeko lizenziari ezetza eman daki oke estetika mai-lako arrazoia direla eta, fatxadak kokatuta egongo diren inguruarekiko zeharo desegokiak gertatzen direnean.

Edonola ere, fatxadak soluzio unitarioa izan beharko du bere altuera osoan, proiektuan bertan jasoz berori, eta beheko oina ere fatxada zatitzat hartuko da. Proiektuan finkatuko dira tratamendua, baoen neurria eta beste zenbait arlo.

138. artikulua. Estalkiak.

1. Gehieneko malda: Estalkiek %35eko malda izango dute gehienez.

2. Materialak.

Eraikinetako estalki maldadunen azaleran teila zeramikoa erabiliko dira soilik, gorria edo bere berezko kolorekoa, edo hormigoizkoa bestela, haren kolore eta egitura berdinakoa.

3. Estalkia gainditzen duten elementuak.

Ahal delarik estalkien ezaugarri estetikoekin bat etorriko dira.

Galarazita dago estalkiko planoa gainditzen duten ganbara-txoak eta bestelako elementuak ipintzea.

Telebista antenak, irratia difusioko seinaleak hartzeko eta egokitzeko elementuak, hala nola satelite bidezko edo lurreko telebista seinaleak hartzeko elementuak eraikinaren estalkian ipiniko dira. Kokagune horixe bakarrik onartuko hain zuzen, bai eraikin berriean baita lehendik dauden eraikinetako instalazio berriean ere. Antena kolektiboak bakarrik onartuko dira, eta antena horietan galarazita dago publizitatea ipintzea.

Era berean, antena kolektiboei dagokienez, eraikinen Azpiegitura Komunel buruzko 1/1998 Errege Dekretu Legeak, otsailaren 27koak, 6.a) artikuluan xedatutako irizpideei jarrai-tuz ipiniko dira.

139. artikulua. Bistako mehelinak.

Fatxadetan egokiak diren materialez (pintura edo beste batzuez) errematatu beharko dira.

2000 por la que se regula la evacuación de gases de combustión en instalaciones individuales.

Artículo 135. Normas complementarias.

En materia de condiciones higiénicas de viviendas y locales, además de las Ordenanzas precedentes y de las disposiciones que sean de obligatoria y general aplicación, regirán con carácter complementario las Normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial a las que se dicten en sustitución de las mismas.

CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 136. Disposiciones aplicables.

Además de los requisitos y exigencias de carácter estético regulados por anteriores artículos de estas Ordenanzas, regirán las normas que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 137. Fachadas.

Se declara libre la composición de las fachadas de los edificios, excepto cuando correspondan a calles o áreas para las que se dictan normas especiales sobre la materia, o cuando convenga conservar o establecer un carácter arquitectónico o urbanístico acusado, pudiendo exigirse en tales casos el empleo de una determinada gama de materiales o algunas directrices de diseño.

Podrán denegarse la licencia de edificación por motivos de orden estético cuando las fachadas resulten, de modo manifiesto, impropias del lugar de su emplazamiento.

En todos los casos, la fachada deberá tener desde el proyecto, una solución unitaria en toda su altura, incluyendo la planta baja como parte de la misma y fijando su tratamiento, tamaño de huecos, etc.

Artículo 138. Cubiertas.

1. Pendiente máxima: La pendiente máxima de las cubiertas será de 35%.

2. Materiales.

En las superficies de las cubiertas inclinadas de los edificios se empleará exclusivamente la teja cerámica en su color natural a la teja roja de hormigón, de color y textura similares.

3. Elementos que sobresalen de la cubierta.

Armonizarán en la medida de lo posible con las características estéticas de las cubiertas.

Se prohíbe la disposición de buhardillas y demás elementos que sobresalgan sobre el plano de cubierta.

Las antenas de televisión y demás elementos de captación y adaptación de las señales de radiodifusión sonora y de televisión por satélite o terrestre se colocarán en la cubierta de la edificación. Esta será la única ubicación posible, tanto si se trata de nueva edificación como si se tratara de nuevas instalaciones en edificios ya existentes. Sólo se admitirá la colocación de antenas comunitarias y se prohíbe la colocación de publicidad en estas antenas.

Asimismo, y respecto a los criterios de instalación de antenas colectivas, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 6.a del Real Decreto Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre Infraestructuras Comunes en los edificios.

Artículo 139. Muros medianeros al descubierto.

Deberán acabarse con materiales (pintura u otros) propios de una fachada.

140. artikulua. Errrotuluak eta iragarki argidunak.

Fatxaden paraleloan jartzen diren errrotulu, iragarki argidun edo elementu apaingarriek 0,10 metroko irtenunea izango dute, asko jota, hiru metroko altueran egongo dira gutxienez, 4,30 metrokora heldu gabe, eta ezin izango dira dagokien lokaleko marko edo portadatik atera.

Fatxadaren osaketa orokorrarekin bat etorriz ipiniko dira, bere eraketa orokorra itxuraldatu edo kaltetu gabe.

Ez da onartuko fatxadaren elkarzuten ipinitako letrero eta iragarkirik.

141. artikulua. Euri uren zorrotenak.

Zorrotenak espaloi edo kanpo espazioak ukituz gero, hodia burdinazkoa izango da, beheko oinean egiten duen zatian behintzat.

142. artikulua. Arropa esekitokiak.

Etxadiko edo lurzatiko patioetan jarri beharko dira, edo estalkipeko eremuetan bestela, horretarako egokituta baldin badaude.

143. artikulua. Finken arteko banaketak eta itxiturak.

Finken arteko banaketak egiteko eta herribidearen mugako itxiturak egiteko, fabrikako hormak erabiliko dira (harlanduzkoak edo beste hainbat material entokatuak). Bestela, horma gaineko burdinsarea erabiliko da, -0,50 metroko altuerakoa gutxienez– guztira 2,00 metroko altuera hartuz asko jota ere. Edozein kasutan ere, hormak ez du 1,20 metroko altuera gaindituko kalebidearekin muga egiten duen lekuau.

Itxitura horiek erabat hormaz egin daitezke alde zaharrean edota lehendik harlanduzko paretak dauden lekuetan.

Aipatu altuera horiek honela neurituko dira:

— Finken arteko banaketetan, hormaren euskarri den lur-sailaren sestratik hasita.

— Herribidearekin muga egiten duten itxituretan, bide horren sestratik hasita.

— Altuera horiek, dena den, topografiak agintzen duen moduan egokitu ahal izango dira.

Kalitate eskaseko errematerik ez da onartuko eta berariaz galarazita daude bistako hormigoi blokeak. Azken horiek ez dira onartuko ezta finka partikularren arteko banaketetan ere.

4.3.2 ATALA. Eraikuntza Arauak Alde Zaharrean**144. artikulua. Mugaketa.**

Eraikuntza ordenantzei dagokienez, Alde Zaharreko zona gisa sailkatu dira honako hirigintza alderdi hauek:

- I.10 Hirigintza Alderdia, «Mendiko Kalea».
- I.12 Hirigintza Alderdia, «Bakardadeko Ama».
- I.13 Hirigintza Alderdia, «Santa Marina».
- I.14 Hirigintza Alderdia, «Patrue Kalea».
- I.16 Hirigintza Alderdia, «M. Zelaia Kalea».
- I.18 Hirigintza Alderdia, «Arantzazu Kalea».
- I.19 Hirigintza Alderdia, «Arruena».
- I.201 Hirigintza Alderdia, «Lekunbarri».
- I.202 Hirigintza Alderdia, «Portalekua».

Artículo 140. Rótulos y anuncios luminosos.

Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen paralelamente a las fachadas tendrán un saliente máximo de 0,10 metros, deberán estar situados a la altura mínima de tres metros, no alcanzar la máxima de 4,30 metros y no sobresalir del marco o portada del local al que correspondan.

Se establecerán en concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general.

No se autorizan letreros o anuncios perpendiculares a la fachada respectiva.

Artículo 141. Bajante de pluviales.

Si las bajantes quedasen en contacto con las aceras o espacios exteriores, el tubo será de hierro, al menos en la altura de la planta baja.

Artículo 142. Tendederos de ropa.

Deberán establecerse en los patios de manzana o de parcela, o en los espacios bajo cubierta si están adecuadamente acondicionados para ello.

Artículo 143. Separaciones y cierres de fincas.

Las separaciones de fincas y los cierres que limiten con la vía pública, se construirán con muro de fábrica, (de piedra de mampostería o de otros materiales revocados) o con verja sobre muro -altura mínima 0,50 metros- y podrán tener una altura máxima de 2,00 metros, siendo las del muro no superior a 1,20 metros en los que limiten con la vía pública.

Se admiten los cierres de muro completo en las zonas de casco, o donde ya exista con anterioridad cierres de tapia de mampostería.

Las alturas referidas se contarán:

— En los de separación de fincas, desde el nivel del terreno en que se apoye el muro.

— En los cierres lindantes con la vía pública, desde el nivel de la misma.

— Estas alturas, podrán matizarse en función de lo accidentado de la topografía.

No se admitirán terminaciones de baja calidad, prohibiéndose de manera expresa las soluciones de bloque de hormigón visto. Estas últimas incluso en separaciones de fincas particulares.

SECCION 4.3.2. Normas de Edificación en la Zona de Casco Antiguo**Artículo 144. Delimitación.**

Quedan clasificadas como zona de casco antiguo a efectos de ordenanzas de edificación el conjunto de las siguientes áreas urbanísticas:

- Área Urbanística I.10 «Mendiko Kalea».
- Área Urbanística I.12 «Bakardadeko Ama».
- Área Urbanística I.13 «Santa Marina».
- Área Urbanística I.14 «Patrue Kalea».
- Área Urbanística I.16 «M. Zelaia Kalea».
- Área Urbanística I.18 «Arantzazu Kalea».
- Área Urbanística I.19 «Arruena».
- Área Urbanística I.201 «Lekunbarri».
- Área Urbanística I.202 «Portalekua».

- I.27 Hirigintza Alderdia, «Zubibarri».
- I.28 Hirigintza Alderdia, «Azkarraga».
- I.29 Hirigintza Alderdia, «Kale Barria».
- I.30 Hirigintza Alderdia, «Enparantza».
- I.32 Hirigintza Alderdia, «San Juan».
- I.33 Hirigintza Alderdia, «Kale Zaharra».

145. artikulua. Erabilerak.

1. Ganbarak eta estalkipeak.

Ordenantza hauetako 117. artikuluak arautuko ditu.

2. Lorategi pribatuak.

Soilki eta bakarrik lorategi edo baratza erabilerako izango dira, eta sekula ez da huetan sestra gainean eraikitzeko baime-nik emango. Arau Partikularretan adierazitako kasuetan, sestra azpiko aparkaleku koto bat eraikitzea onartuko da.

3. Beheko oinak.

Ordenantza hauetako 115. artikulan aipatutako erabilerak onartuko dira oro har.

146. artikulua. Lerrokadurak.

Hiri Antolaketako Arau hauetako planoetan finkatutakoak derrigorrezkoak dira. Hauak interpretatzeko unean zalantzak sortuz gero, Udalak Xehetasunezko Azterketa bat tramitatzeko erabakia har dezake, honetan zehaztuko baitira, behin betiko, zalantza guztia.

147. artikulua. Lurzatiketaren eta eraikuntzaren arteko erlazioa.

Gaur egun lurzatiketaren eta eraikuntza tipologiarengan artean dagoen erlazioa errespetatu behar da; beraz, lurzati eransketarik emanik ere, hauetan altxatzen diren eraikinek mantendu egin beharko dituzte dauden mehelinak, eta tipologia ondorioetarako eraikin independente gisa eratu beharko dira, bakoitzak bere sarbide bertikala eta bere ataria izango dituelarik.

Elkarren ondoko bi eraikin aldi berean birmoldatzenten direnean, bakar-bakarrik barne patioak koordinatzeko baimena emango da.

Arau hauetatik kanpo geratzen dira 6 metrotik beherako fatxada frontea duten eraikinak, zeren eta horrelakoetan baimenduko baita aldameneko lurzatietako batekin baterako proiektua egitea.

Era berean, fatxadetan burutu daitezkeen jarduketei dago-kienez, Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Bereziak gai honen inguru xedatutakoa aintzat hartu beharko da.

148. artikulua. Profilak eta oinen altuera.

Teilategalaren altuera —goialdean— eta eraikuntza profilak, Taula Arautzaleetan jasotakoetatik dagozkien profil planoek ezarritakoari egokituko zaizkie.

Beheko oinaren altuera lehenagotik zegoen eraikinarena izango da birmoldaketen kasuan, eta eraikuntza berrikoen kasuan, berriz, aldameneko eraikinetako beheko oinen batez besteko altuera.

Ezaugarrien tauletan baimendutako altuera gainditzen duten eraikinetan, altuera honetatik gora egiten duten oinak konserbatzeko eta hobetzeko obrak baimenduko dira. Halaber, oin hauetan eraberritzeko obrak ere onartuko dira.

- Area Urbanística I.27 «Zubibarri».
- Area Urbanística I.28 «Azkarraga».
- Area Urbanística I.29 «Kale Barria».
- Area Urbanística I.30 «Enparantza».
- Area Urbanística I.32 «San Juan».
- Area Urbanística I.33 «Kale Zaharra».

Artículo 145. Usos.

1. Desvanes y bajocubiertas.

Se regirá por el artículo 117 de estas Ordenanzas.

2. Jardines privados.

Se destinarán exclusivamente al uso de jardines o huertas, no permitiéndose en ningún caso la edificación sobre rasante en los mismos. En los casos señalados en las Normas Particulares se permite la construcción de un sótano de aparcamiento bajo rasante.

3. Plantas bajas.

Se permiten los usos establecidos con carácter general en el artículo 115 de estas Ordenanzas.

Artículo 146. Alineaciones.

Son obligatorias las fijadas en los planos de las presentes Normas Subsidiarias. En los casos en que se susciten dudas de interpretación sobre las mismas, el Ayuntamiento podrá acordar la tramitación de un Estudio de Detalle en el que se precisen y definan de forma definitiva.

Artículo 147. Relación parcelación y edificación.

Deberá respetarse la relación actualmente existente entre parcelación y tipología edificatoria, por lo que a pesar de producirse agregaciones de parcelas, los edificios que sobre ellos se construyan deberán mantener los muros medianeros existentes, y a efectos tipológicos deberán constituir como edificios independientes, contando cada uno de ellos con un núcleo de accesos verticales y un portal.

Cuando se remodelen al mismo tiempo dos edificaciones colindantes, se permitirá únicamente la coordinación de patios interiores.

Se exceptúan de estas normas los edificios con frente de fachada inferior a 6 metros, en los que se permitirá un proyecto conjunto con una de las dos parcelas colindantes.

Asimismo, y a efectos de actuaciones sobre fachadas se deberá contemplar lo ya establecido a este respecto por el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico.

Artículo 148. Perfiles y alturas de pisos.

La altura del alero —cara superior— y los perfiles de edificación se ajustarán a lo establecido en los planos de perfiles de los correspondientes Cuadros Normativos.

La altura de la planta baja será la del edificio existente en el caso de remodelaciones y en el caso de obras de nueva edificación, la media de la altura de las plantas bajas de los edificios colindantes.

En las edificaciones que exceden la altura permitida en los cuadros de características, se permitirán la construcción de obras de conservación y mejora de los pisos que excedan dicha altura. Así mismo se permite en estos pisos las obras de rehabilitación.

149. artikulua. Estalkiak.**1. Estalkiaren tipología.**

Estalkiaren tipología lehenagotik dagoen eraikinarenari egokituko zaio, egoitza erabilerako eraikinen birmoldaketak direnean.

Eraikunta berrien kasuan, estalkia bi isurialdekoa izango da, fatxada nagusiekiko perpendikularrean egongo delarik malda mehelinen arteko eraikinen kasuan; eta hiru edo lau isurialdekoa, berriz, hiru fatxadako eraikinak edo eraikin libreak direnean, hurrenez hurren, betiere fatxada nagusiekiko perpendikularrean eratuz aldapa.

2. Estalkiaren profila.

Estalkiaren profila Taula Arautzaleetan ezarritako teilategalaren altuerak zehaztuko du. Altuera honetatik eta fatxada lerrotik, 0,60 m-ko gehienezko irtenunea duen teilategala izango da. Profila ixteko, %35eko malda duen lerro bat trazatuko da, teilategalaren ertzetik. Eraikinaren erdian egimiko sekzioaren profilak zehaztuko du estalkiaren gehieneko altuera.

Aparteko kasuetan, proiektaturiko eraikineko lehen oineko solairua markatzen duen impota eta erlaitza edo gailurreko teilategala bat etortzea baimenduko da, altuera ardatik eta fatxada lerrotik, 0,60 m-ko gehienezko irtenunea duen teilategala izango da. Profila ixteko, %35eko malda duen lerro bat trazatuko da, teilategalaren ertzetik. Eraikinaren erdian egimiko sekzioaren profilak zehaztuko du estalkiaren gehieneko altuera.

3. Estalkiko profila gainditzen duten elementuak.

Definitutako profilaren gainetik, bakar-bakarrik sabaileihoa paraleloak, 30 cm-tik gora irten gabe hain zuzen, eta tximiniak eraikitza baimenduko da.

150. artikulua. Hegalkinak.**1. Balkoiak.**

Soil-soilik balkoi irekiak onartuko dira. Balkoiek gela bakar batetiko sarbidea izango dute, alde zaharrean diren tipologiek bat alegia. Jarraiak izan daitezke, hainbat baotatiko sarbideaz horrelakoak lehenagotik dauden kasuetan.

Ezin dira fatxada lerrotik 0,40 cm baino gehiago atera, eta lehen oinean sekula ez dute espaloiaaren neurria ken 0,20 cm gaindituko.

2. Hegalkin itxiak.

Goiko oinetan begiratokiak baimenduko dira. Lehen oinean hegalkin irekiek dituzten muga berberak izango dituzte.

Begiratokietan galarazita dago fabrikazko itxiturak eta aluminio anodizatuzko arotziak erabiltzea. Fatxadan gehienez har dezaketen luzera egongelaren frontearenaren berdina izango da, eta hegalkina 0,40 m kanporatuko da gehienez. Lehengo begiratokiak finkatu egingo dira. Hegalkin itxiak hegalkin irekiek dituzten muga berberak izango dituzte.

3. Markesinak.

Ez dira onartuko. Oraingoak antolamenduz kanpo geratuko dira.

151. artikulua. Eraikinen tratamendu estetikoa.**— Irizpide orokorrak.**

Eraikin berrien estetika tratamenduak Alde Zaharrean dauzen eraikin tradizionalen diseinu eta eraikuntza tipologiei egon-

Artículo 149. Cubiertas.**1. Tipología de cubierta.**

La tipología de cubierta se ajustará a la de la edificación existente, en el caso de remodelaciones de edificaciones residenciales.

En los casos de nueva edificación será a dos aguas con la pendiente perpendicular a las fachadas principales cuando se trate de edificaciones entre medianeras y a tres o cuatro aguas, cuando se trate de edificios a tres fachadas o edificios exentos respectivamente, con la pendiente perpendicular a las fachadas principales.

2. Perfil de la cubierta.

El perfil de la cubierta vendrá determinada por la altura de alero establecida en los Cuadros Normativos. Desde esta altura a partir de la línea de fachada se tomará un alero de 0,60 metros de saliente máximo. El perfil se cerrará con una línea de 35% de pendiente trazada desde el extremo del alero. La altura máxima de cubierta vendrá determinada por el perfil en el punto medio de la sección del edificio.

En casos excepcionales se permitirá que la imposta que marca el forjado de la primera planta y la cornisa o alero de coronación del edificio en proyecto coincidan en altura con los correspondientes elementos de las casas colindantes, cuando la diferencia no sea superior a 0,50 metros. En este último caso la pendiente de cubierta será asimismo la del edificio colindante. En todos los casos la pendiente máxima de cubierta será de 35% aún cuando por encontrarse el alero a menos altura que la máxima permitida, el perfil resultante de utilizar una pendiente de cubierta mayor se encuentre dentro del perfil máximo establecido.

3. Elementos sobre el perfil de cubierta.

Por encima del perfil definido, sólo se permitirá la construcción de lucernarios paralelos al mismo y que no sobresalgan más de 30 cms. y chimeneas.

Artículo 150. Vuelos.**1. Balcones.**

Sólo se admitirán balcones abiertos. Los balcones tendrán acceso desde un sólo hueco de fachada de acuerdo con las tipologías existentes en el casco antiguo. Podrán ser corridos, con acceso desde varios huecos en los casos ya existentes.

No podrán sobresalir más de 0,40 mts. de la línea de fachada, y en ningún caso en planta primera rebasarán la medida de la acera reducida en 20 cms.

2. Vuelos cerrados.

Se permiten miradores en plantas altas. En planta primera tendrán las mismas limitaciones que los vuelos abiertos.

Queda prohibida en la construcción de miradores los cierres de fábrica y las carpinterías de aluminio anodizado. La longitud máxima de su fachada será igual al frente de la pieza de estar, con un vuelo máximo de 0,40 mts. Se consolidan los miradores existentes. Los vuelos cerrados tendrán las mismas limitaciones que los vuelos abiertos.

3. Marquesinas.

No se permiten. Las existentes quedan fuera de ordenación.

Artículo 151. Tratamiento estético de las edificaciones.**— Criterios generales.**

Los tratamientos estéticos de la nueva edificación se ajustarán a las tipologías de diseño y constructivas de la edificación popu-

kituko zaizkie. Baldintza hau ez betetzea lizentziari ezetza emateko arrazoia izan daiteke.

Zona honetarako erredaktatzen den proiektu orok eraikin berriaren altxaerak jaso beharko ditu, kokatuta dagoen etxadiaren altxaera orokorrean 1/200 eskalan, eta horren kopia bat Udalak berak emango du. Gaur egun dagoen etxadiaren planoa aurkeztu beharko da batetik, eta honekin batera etxadia nola geratuko den eraikina ordezkatu eta gero.

— Materialak.

1. Estalkiak.

Zeramikazko teila gorri tradizionala bakar-bakarrik erabili da. Teila arabiarra gomendatzen da.

2. Teilategalak.

Zur pintatuaz edo bistako hormigoiz egingo dira. Azkeneko kasu horretan, oso arreta bereziz zainduko dira enkofratuak eta erremitaek; gainera, ezer gabe laga edo fatxadako arotziaren kolore berberaz pintatu ahal izango dira.

3. Fatxadak.

Entokatu pintatua edo harria erabiliko dira soil-soilik.

Azkeneko kasu horretan, baoetako despiezeak arreta handiz zainduko dira.

Salbuespen gisa, aurrefabrikatutako harri artifizialezk estaldurak onartuko dira,edo beste zenbait materialez eginak, egitura eta akaberari dagokionez Alde Zaharrean erabili ohi den harri naturalaren antza baldin badute. Horrelakoetan, laginak aurkeztu beharko dira aurretik, Udalak erabaki beharko baitu horrelakoak onartu ala ez.

4. Altxaerak.

Egun dauden eraikinetako altxaeretan, lehenagotik dagoen zatian erabilitako material berberak erabiliko dira, eta multzo osoa era unitarioan tratatuko da, xehetasun guztietan.

— Etxabean diseinua.

Eraikuntza proiectuek etxabean fatxada tratamendua jaso beharko dute, eta hauetako elementu mazizoena proportzioa ez da fatxada osoaren 2/5 baino txikiagoa izango. Elementu horiek bat etorriko dira eraikinaren altuera osoan mazizoak diren paramentuekin, eta fatxadako «elementu iraunkortzat» hartuko dira; dena den, gauzatuta egon beharko dute lehen erabilerako lizenzia eman aurretik.

Material iraunkorrak eta nekez hondatzen direnak erabiliko dira. Fatxadaren tratamenduan izan daitezkeen aldaketeak ezin dituzte elementu hauek alde batez aldatu. Izañ ere, horrelakoak aldatzeko fatxada eraberritzeko proiectu oso bat aurkeztu beharko da, arkitekto baten sinatura, eta gorago aipatutako mazizo/bao proportzioa mantenduz betiere, eraikin osoaren aldaketa modu unitarioan jasoz.

Horien gainean debekatuta dago ertzetatik irteten diren letreroak eta gainerako elementuak ezartzea edota bistan egon beharrekoak nabarmen ezkutatzeara, eraikinaren fatxadako osaketa orokorra itxuraldatuz.

— Fatxadaren tratamendua aldatzea.

Eraikin bateko goi oinetako fatxadetan nolabaiteko aldaketarik egin nahi izanez gero, esate baterako arotzeriako, kareletako, balkoietakoa edota terrazen itxituretako materialak eta diseinua aldatu nahi izanez gero, fatxada osoari tratamendu bateratua emango zaio. Udalak, nolanahi ere, arkitekto batek izenpetutako proiectua agindu dezake, aldaketaren garrantziak hala eskatzen badu. Edonola ere, ondorioztatuko den fatxada osoaren planoa aurkeztu beharko da.

lar tradicional existente en el Casco Antiguo. El incumplimiento de esta condición podrá ser motivo de denegación de licencia.

Todo proyecto de edificación redactados en esta zona, deberá incluir los alzados del nuevo edificio, en el alzado general de la manzana en la que se sitúa a escala 1/200, copia de la cual se le suministrará por el Ayuntamiento, debiendo presentar un plano en el que aparezca la situación de la manzana existente y debajo la situación de la manzana con el edificio sustituido.

— Materiales.

1. Cubiertas.

Se empleará exclusivamente la teja cerámica tradicional recomendando la teja árabe.

2. Aleros.

Serán de madera pintada o de hormigón visto. En este último caso se cuidarán de forma especial los encofrados y remates, pudiendo dejarse desnudo o pintarse del mismo color que la carpintería de fachada.

3. Fachadas.

Se empleará exclusivamente revoco pintado, o piedra.

En este último caso se cuidarán los despiecees de los huecos.

Excepcionalmente se admitirán recubrimientos de piedra artificial prefabricadas u otros materiales, que se ajusten en cuanto a texturas y acabados a la piedra natural empleada de madera habitual en el Casco Antiguo. En tales casos se exigirá la presentación previa de muestras siendo decisión del Ayuntamiento su aceptación.

4. Levantes.

En los levantes de los edificios existentes, se utilizarán los mismos materiales que en la parte antigua, y se tratará el conjunto de forma unitaria en todos sus detalles.

— Diseño de bajos.

Los proyectos de edificación deberán incluir el tratamiento de fachada de los bajos del edificio, en los cuales la proporción de elementos macizos no será inferior a 2/5 del total de la fachada. Dichos elementos se deberán corresponder con paramentos macizos en toda la altura del edificio y se considerarán como «elementos permanentes» de su fachada debiendo quedar ejecutados con anterioridad a la concesión de la licencia de primer uso.

Se ejecutarán con materiales permanentes y de difícil deterioro. Las sucesivas transformaciones del tratamiento de fachada no podrán afectar a estos elementos de forma unilateral. Para su modificación, que en todo caso deberá respetar la proporción macizo/hueco anteriormente fijada se exigirá la presentación de un proyecto completo de reforma de la fachada firmado por un arquitecto, que resolverá la modificación de forma unitaria del conjunto del edificio.

Sobre ellos queda prohibida la fijación de letreros u otros elementos que sobresalgan de sus bordes o los oculten notoriamente desfigurando la composición general de la fachada del edificio.

— Modificación del tratamiento de fachada.

Cualquier modificación del tratamiento de fachada en las plantas superiores de un edificio - se considerará como tal el cambio del material o del diseño de carpinterías, antepechos y barandillas -, exigirá un tratamiento homogéneo en su conjunto pudiendo el Ayuntamiento exigir un proyecto firmado por un arquitecto si considera que la importancia de la modificación lo exige. En todo caso se exigirá un plano de la fachada completa resultante.

Era berean, fatxadak eta bertako elementu guztiak era bateratuan pintatuko dira eraikin osoan, debekatuta baitago fatxadarren zati bat edo etxebizitza bati dagozkion elementuak era desberdinean pintatzea. Erabili nahi diren pinturen laginak eska ditzake Udalak, eta lizentziari ezetza eman ere bai ondorioztatuko den emaitza estetikoari desegoki irizten badio.

4.3.3 ATALA. Eraikuntza Arauak Eraikuntza Trinkoko Eremuan

152. artikulua. Eraikuntza trinkoko eremuaren mugaketa.

Zona honetan garapen hazkorreko eremuak sartzen dira, hirigunearen zabalgunetzat eraikitakoak, eta hauen bien arteko bategite inguruak. Zehazki, honako Hiraintza Alderdi hauek hartzen ditu:

- I.2 Hiraintza Alderdia, «San Lorenzo».
- I.3 Hiraintza Alderdia, «Olakua».
- I.8 Hiraintza Alderdia, «Errekalde».
- I.9 Hiraintza Alderdia, «Moiua Kalea».
- I.11 Hiraintza Alderdia, «Portu Kalea».
- I.15 Hiraintza Alderdia, «Matingua-Etxaluze».
- I.17 Hiraintza Alderdia, «Kalegoiena».
- I.21 Hiraintza Alderdia, «Roke Azkune».
- I.31 Hiraintza Alderdia, «Goizeko Izarra».
- I.34 Hiraintza Alderdia, «Kurtzekua».
- I.35 Hiraintza Alderdia, «Kasablanka».
- I.36² Hiraintza Alderdia, «Lizaur Kalea».
- I.36³ Hiraintza Alderdia, «Etxeberrialde».
- I.49 Hiraintza Alderdia, «Bidebarrieta».
- I.51 Hiraintza Alderdia, «Lazarraga».
- I.52 Hiraintza Alderdia, «Kurtzebide».
- II.10 Hiraintza Alderdia, «Ugarkalde».
- II.11 Hiraintza Alderdia, «San Martinaldea».

153. artikulua. Erabilerak.

Idazpuru honetako 4.3.1. Atalean baimendutako erabilerak izango dira.

Estalkipea ere erabili ahal izango da Zona bakoitzeko Arau Partikularretan adierazitako kasuetan.

Beheko oinean ibilgailuak gordetzeako garaje erabilera baimenduko da.

Aisi erabilerak baimenduko dira Ordenantza hauetako 143. artikuluan ezarritako baldintzetan.

154 artikulua. Eraikuntza baldintzak.

Idazpuru honetako 4.3.1. Atalean zehaztutakoa aplikatuko da.

4.3.4 ATALA. Eraikuntza Arauak Egoitza Kolektiborako Eremuan

155. artikulua. Mugaketa.

Zona honetan sartzen dira, guztiz edo hein batean, honako Jarduketa Unitate hauek:

Asimismo el pintado de las fachadas y sus distintos elementos se deberá hacer de forma homogénea en el conjunto del edificio quedando prohibido la pintura exclusiva en parte de ellas o de los elementos pertenecientes a una sola vivienda. El Ayuntamiento podrá exigir la presentación de muestras de la pintura a utilizar pudiendo denegar la licencia en el caso de que considere que el resultado estético no es adecuado.

SECCION 4.3.3. Normas de Edificación para la Zona de Edificación Intensiva

Artículo 152. Delimitación de la zona de Edificación Intensiva.

Comprende esta zona las áreas de desarrollo creciente, construidas como expansión del casco, y aquéllas de soldadura entre ambas. En concreto abarca las siguientes Areas Urbanísticas:

- Area Urbanística I.2 «San Lorenzo».
- Area Urbanística I.3 «Olakua».
- Area Urbanística I.8 «Errekalde».
- Area Urbanística I.9 «Moiua Kalea».
- Area Urbanística I.11 «Portu Kalea».
- Area Urbanística I.15 «Matingua - Etxaluze».
- Area Urbanística I.17 «Kalegoiena».
- Area Urbanística I.21 «Roke Azkune».
- Area Urbanística I.31 «Goizeko Izarra».
- Area Urbanística I.34 «Kurtzekua».
- Area Urbanística I.35 «Kasablanka».
- Area Urbanística I.36² «Lizaur Kalea».
- Area Urbanística I.36³ «Etxeberrialde».
- Area Urbanística I.49 «Bidebarrieta».
- Area Urbanística I.51 «Lazarraga».
- Area Urbanística I.52 «Kurtzebide».
- Area Urbanística II.10 «Ugarkalde».
- Area Urbanística II.11 «San Martinaldea».

Artículo 153. Usos.

Regirán los usos permitidos en la Sección 4.3.1. del presente Título.

Se permitirá el uso bajocubierta en los casos señalados en las Normas Particulares para cada una de las Zonas.

El uso de guarda de garajes en planta baja se permitirá.

Los usos recreativos se permitirán en las condiciones establecidas en el artículo 143 de estas Ordenanzas.

Artículo 154. Condiciones de edificación.

Se regirán por lo determinado en la Sección 4.3.1. del presente Título.

SECCION 4.3.4. Normas de Edificación para la Zona de Residencia Colectiva

Artículo 155. Delimitación.

Estas zonas se localizan en parte o en la totalidad de las siguientes Unidades de Actuación:

- I.5 Hirigintza Alderdia, «Bidaurreta».
- I.26 Hirigintza Alderdia, «Alzibar».
- I.30 Hirigintza Alderdia, «Enparantza».
- I.36¹ Hirigintza Alderdia, «Ibarra».
- I.38 Hirigintza Alderdia, «Santa Ana Komentua».

156. artikulua. Erabilerak.

Beheko oinetan eta goiko oinetan, bakar-bakarrik etxebizitzak eta beste zerbitzu erabilera batzuk onartuko dira, hala nola gizarte mailakoak zein erlijiosoak, Idazpuru honen I. Kapituluan aipatutako etxebizitzekin bateragarriak diren beste erabilera barruan hartuz.

Eraikuntzarik gabeko lurzati pribatua: Lorategi edo baratze gisa erabiliko da.

4.3.5 ATALA. Eraikunta Arauak Dentsitate Txikiko Egoitza
Guneetan Kokaturiko Lurzatietan

157. artikulua. Mugaketa.

Zona honetan sartzen dira, guztiz edo hein batean, honako Jarduketa Unitate hauek:

- I.23 Hirigintza Alderdia, «Azkoagain».
- I.25 Hirigintza Alderdia, «Igartua».
- I.26 Hirigintza Alderdia, «Alzibar».
- II.2 Hirigintza Alderdia, «Kirrukua».

158. artikulua. Tipología bereizketa.

Dentsitate txikiko eremuetan eraiki daitezkeen lurzatietan aldaera desberdinak izango dira, eraikitzenten den etxebizitza tipologíaren arabera:

- a aldaera. Eraikunta bakaneko lurzatiak.

Lurzati bakoitzak eraikin bakar bat hartuko du, aldameneko lurzatietako erdigune, eta lau fatxadaz planteatua bera.

— b aldaera. Elkarri atxikitako etxebizitzen eraikin lerroak.

Elkarri erantsitako familia bakarreko etxe multzoak dira, eraikunta jarraituko ilara bat osatzen dutenak. Eraikinek bi fatxada dituzte kanpora, eta lurzatiaren zati bat hartzan dute, espazio libre pribatuak (lorategiak) dituztelarik etxebizitza bakoitzaren aurre zein atzealdeetan.

Hirigintza alderdi bakoitzeko arau partikularretan adierazten diren kasuetan, oin bakarreko etxebizitza independentea izango den hirugarren estai bat onartuko da, azpiko etxebizitzaren gainean kokatua alegia.

159. artikulua. Erabilera baimenduak.

Sotoak edo erdisotoak: Ibilgailuak gordetzea, etxebizitzaren trastetegiak eta artisautza motako jarduerak baimenduko dira, etxebizitzarekin bateragarriak direnean, hau da, industri enpresek ez badira eta kontratupeko langilerik ere ez badute.

Beheko oinak eta goi oinak: Bakar-bakarrik etxebizitza eraobilera edota honekin bateragarriak direnak onartuko dira (Ordenantza hauetako 114. artikulua).

160. artikulua. Eraikuntza baldintzak.

Edozein kasutan ere, eraikinetik muturreko bideetarainoko tarteak gutxienez 3 m-ko hondoerako lorategi inguru bat hartu beharko du b) aldaeraren kasuan, eta 6,00 m-ko hondoerakoa a) aldaerakoak direnean.

- Area Urbanística I.5 «Bidaurreta».
- Area Urbanística I.26 «Alzibar».
- Area Urbanística I.30 «Enparantza».
- Area Urbanística I.36¹ «Ibarra».
- Area Urbanística I.38 «Santa Ana Komentua».

Artículo 156. Usos.

Plantas bajas y plantas de pisos se admite solamente los usos de vivienda o usos de servicios, sociales o religiosos, incluyéndose los demás usos compatibles con las viviendas enunciadas en el Capítulo I de este Título.

Parcela privada libre de edificación: Uso de jardines o huertas.

SECCION 4.3.5. Normas de Edificación para las Parcelas situadas en Zonas Residenciales de Baja Densidad

Artículo 157. Delimitación.

Estas zonas se localizan en parte o en la totalidad de las siguientes Unidades de Actuación:

- Area Urbanística I.23 «Azkoagain».
- Area Urbanística I.25 «Igartua».
- Area Urbanística I.26 «Alzibar».
- Area Urbanística II.2 «Kirrukua».

Artículo 158. Diferenciación tipológica.

Las parcelas susceptibles de ser edificadas en zonas de baja densidad, tendrán las variantes en relación con la tipología de vivienda con la que se construyen:

- Variante a. Parcelas de edificación aislada.

Cada parcela alberga un sólo edificio, centro de los de las parcelas colindantes y planteado con cuatro fachadas.

— Variante b. Líneas de edificación de viviendas adosadas.

Son conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas unas a otras formando una hilera de edificación continua. Los edificios tienen dos fachadas exteriores, y ocupan parte de la parcela, dejando espacios libres privados (jardines) en la parte delantera y trasera de cada vivienda.

En los casos señalados en las normas particulares para cada área urbanística, se admite un tercer piso de vivienda independiente de una sola planta ubicada sobre la vivienda inferior.

Artículo 159. Usos permitidos.

Sótanos o semisótanos: Se admite el uso de guarda de coches, trasteros de la vivienda y actividades de tipo artesanal compatibles con la misma, siempre que no estén concebidos como empresa industrial ni tengan operarios contratados.

Plantas bajas y plantas de pisos: Se admiten exclusivamente los usos residenciales o de actividades compatibles con la vivienda. (Artículo 114 de estas Ordenanzas).

Artículo 160. Condiciones de la edificación.

En todos los casos la edificación deberá estar separada de los viales extremos por una zona ajardinada de al menos 3,00 metros de fondo, en el caso de la Variante b, y 6,00 metros en el caso de la Variante a.

Lorategi pribatuko eremua ezin izango da lurpean eraiki, eraikinaren lerrokaduren inguruko 3,00 m-ko gehieneko tartean izan ezik.

Etxe azpian dauden garajeetarako sarbideak indibidualak izan daitezke, eta etxebizitzek sarbide bana izan dezakete frontea ematen dioten kaletik, 3 m hartuz gehienez ere zabalean, baina espaloioaren jarraitasuna inolaz eten gabe.

Eta b) aldaeraren kasuan 5,50 m-koa izango da fatxadaren gehieneko frontea.

Espaloi publikoa eta etxebizitza bakoitzean sartzeko fatxada bereizten dituen eremuari lorategi tratamendua eman beharko zaio, beheko oina kanpotik ikusiko ez den moduan alegia. Oin honetako zorua osatzen duen solairuak sarbidea ematen dion kaleko sestratik gora gutxienez 0,60 metro egon beharko du.

4.3.6 ATALA. Eraikuntza Arauak Landa Inguruko Egoitza Gunean

161. artikulua. Mugaketa eta baldintzak.

Zona honetan sartzen dira, guztiz edo hein batean, honako Jarduketa Unitate hauek:

- I.45 Hiraintza Alderdia, «Zubillaga».
- I.53 Hiraintza Alderdia, «Olabarrieta».

Landa inguruko egoitza guneean kokatu beharreko eraikinen baldintza partikularrak –eraikuntza, erabilera eta abarri buruzkoak– zona horietako bakoitzari dagokion Arau Partikularrean zehaztuta daude.

4.4 KAPITULUA. INDUSTRIARAKO LURZATIEN ERAIKUNTA BALDINTZAK

4.4.1 ATALA. Mugaketa Funtzionala

162. artikulua. Erabilerak.

Industri jarduera, zuzenean jendeari saltzeko ez diren lehengaiak eta produktu amaituak biltzea, automobil zerbitzu eta garbiketa eta pabilioitan ibilgailuak eta makineria konponentza erabilera nagusitzat dutenak edo izateko aurreikuspena egina dutenak dira aipatutako zonak.

Baina beste erabilera osagarri batzuk ere onartuko dituzte, Planek edo Ordenantza hauek baimendutako baldintzetan betiere.

ARAU ERREGULATZAILEAK

163. artikulua. Xedapen aplikagarriak.

Industri erabilera guztiak, salbuespenak salbuespen, bere Alorreko Plana edo Plan Berezia izango duten eremuetan garatu edo zertuko direnez, plan hauetako Ordenantzak izango dira zona hauen baitan eraikitzeko, erabilera zertzeko eta beste guztiatarako baldintzak argituko dituztenak.

Horregatik, ondoko Ordenantza hauek Plan horien esparrutik kanpo geratzen diren industri erabilera finkei aplikatzeko araudia zehazterra mugatzen dira, Planetako zehaztapenen arau osagarri izatera bezalaxe.

El espacio de jardín privado no podrá estar construido en el subsuelo, salvo en una distancia máxima de 3,00 mts., en torno a las alineaciones de la edificación.

Los accesos a los garajes situados bajo la vivienda podrán ser individuales, admitiéndose un acceso por cada vivienda desde las calles a que hagan frente, con una anchura máxima de 3 mts., debiendo mantenerse en cualquier caso la continuidad de la acera.

El frente máximo de fachada en caso de la variante b será de 5,50 mts.

El espacio que separe la acera pública de la fachada por la que se accede a cada vivienda deberá tener un tratamiento ajardinado que proteja de vistas la planta inferior. El forjado que forma el suelo de esta planta deberá estar levantado de la rasante de la calle desde la que se accede un mínimo de 0,60 mts.

SECCION 4.3.6. Normas de Edificación para la Zona Residencial de Origen Rural

Artículo 161. Delimitación y Condiciones.

Estas zonas se localizan en parte o en la totalidad de las siguientes Unidades de Actuación:

- Área Urbanística I.45 «Zubillaga».
- Área Urbanística I.53 «Olabarrieta».

Las condiciones particulares de edificación, uso y otras establecidas para las edificaciones a ubicar en las zonas residenciales de origen rural vienen definidas para cada una de ellas en las Normas Particulares correspondientes.

CAPITULO 4.4. CONDICIONES DE EDIFICACION DE LAS PARCELAS DE USO INDUSTRIAL

SECCION 4.4.1. Delimitación Funcional

Artículo 162. Usos.

Las zonas referidas son aquéllas cuyo uso predominante, existente o previsto, es la actividad industrial, el almacenamiento de primeras materias y productos finales no destinados a la venta directa al público en general, el servicio y lavado de automóviles y la reparación en pabellones de vehículos y maquinaria.

Pero admite también otros usos accesorios, en las condiciones autorizadas por los Planes o por las presentes Ordenanzas.

NORMAS REGULADORAS

Artículo 163. Determinaciones aplicables.

Como quiera que, salvo excepciones, todos los usos industriales se desarrollan o se ejercerán dentro de áreas que cuentan o deberán contar con su respectivo Plan Parcial o Plan Especial, serán las Ordenanzas de éstos las que regulen cuanto se refiere a la construcción, usos y condiciones dentro de estas zonas.

Por ello, las Ordenanzas subsiguientes se circunscriben a regular la normativa aplicable a las fincas de uso industrial no incluidas en el ámbito de esos Planes, y también a servir de reglamentación complementaria de las determinaciones de éstos.

**ALORREKO ANTOLAMENDURIK ZEIN BEREZIRIK
GABEKO EREMUETAN DAUDEN INDUSTRI
ERABILERAKO ERAIKIN ETA FINKEI BURUZKO
AGINDUAK**

164. artikulua. Lerrokadurak eta sestrak.

Egun dauden industri eraikinetan eta eraikitzenten diren pabilioietan baimenduko diren handitze eta eraldatze lanek, planoan finkatutako lerrokadurak eta sestrak errespetatu beharko dituzte.

Lerrokadurak eta sestrak errespetatzenten ez dituzten egungo eraikinak, berreraikitzen dituztenean, horiei egokitu beharko zaizkie.

165. artikulua. Altuerak.

Eraikin berriek 11 metroko altuera har dezakete, espaloiko edo aldameneko espazio irekiko sestraren puntu guztietan neuriturik. Altuera handiagoak baimenduko dira industriaren funtzionamendurako ezinbestekoa denean. Altuera horretatik gora, bakar-bakarrik estalkiko isurialdeak atera daitezke, %35eko aldarapaz. Hamaika metroko altueratik estalkiko gailurrerainoko tarteaz ezin izango da erabili.

Egun dauden pabilioiak, altuera horietara iristen ez badira, adierazitako muga horietaraino jaso ahal izango dira.

166. artikulua. Oin kopurua.

Baimendutako altueraren baitan eta eraikitako azalera osoan zehar, produzio, konponketa edo bilketarako bi oin eraiki ahal izango dira, forjatuen artean 4,00 metroko altuera librea utziz. Oin horietan ezin izango da oinarterik eraiki.

Fatxada nagusiaren lerrotik neurituriko zortzi metroko hondoera emanet, hiru oin eraiki ahal izango dira, bakoitzari gutxienez 2,50 m-ko altuera librea utziz. Beheren dagoen oina pabilioian garatzen den fabrika-jarduerarako erabili ahal izango da, eta oin hau aipatutako zortzi metroko hondoeraren atzealdeko zatiarekin komunikatuta egongo da.

Beste bi oinak bulegoak izango dira soilik, edo enpresaren beraren ordezkaritza eremuak (bilerak, erakusketak eta antzekoak), edota, hala egokituz gero, zaintzailearen etxebizitzan.

167. artikulua. Gutxieneko zabalera eta gutxieneko lurzatia.

Pabilioi bakoitzaren zabalera ez da 6,00 metrotik beherakoa izango, fatxadetako edozeinetan edo barruko espazioetan neuriturik.

Pabilioietarako gutxieneko lurzatia 200 m²-koa izango da, industriarako pabiloiak modulutan zatiztearen ondorioz geratzen den gutxieneko finkarena bezalaxe.

168. artikulua. Sotoak.

Horrelakoak eraikitza baimenduko da, baina biltegi edo ibilgailuen aparkaleku erabilera izango dute soil-soilik, baldin eta kanpotiko sarbide zuzena baldin badute, eta horrelakoetan galarazita dago pertsonak bertan denbora luzez egotea eskatzen duen jarduera oro.

2,50 metroko altuera librea izango dute gutxienez.

169. artikulua. Atal irtenak (hegalkinak).

Planoetan adierazitako lerrokaduretatik kanpo ez da horrelakorik eraikitza baimenduko.

PRESCRIPCIONES SOBRE EDIFICIOS Y FINCAS DE USO INDUSTRIAL NO COMPRENDIDOS EN AREAS CON PLANEAMIENTO PARCIAL O ESPECIAL

Artículo 164. Alineaciones y rasantes.

Las ampliaciones y las modificaciones que se autoricen de los edificios industriales existentes y los pabellones que se construyan, deberán respetar las alineaciones y rasantes fijadas en el plano.

Los edificios actuales que no respeten esas alineaciones y rasantes, deberán ajustarse a las mismas cuando sean reconstruidos.

Artículo 165. Alturas.

Los nuevos edificios podrán alcanzar una altura de hasta 11 metros, medida en cada punto de las rasantes de la acera o espacio libre colindante. Se permiten alturas mayores en caso de ser necesario para el funcionamiento de la industria. Sobre esa altura sólo podrán emerger los faldones de la cubierta, con una pendiente máxima del 35%. El espacio comprendido entre los 11 metros y la cumbre de la cubierta no será utilizable.

Los pabellones existentes que no alcancen las alturas indicadas, podrán ser prolongados verticalmente hasta llegar a ellas.

Artículo 166. Número de plantas.

Dentro de la altura permitida y en toda la superficie edificada, podrán construirse dos plantas destinadas a la producción, reparación o almacenamiento, con una altura libre entre forjado de 4,00 metros. En estas plantas no se podrá construir entre plantas.

En un fondo de ocho metros contado desde la línea de la fachada principal, podrán construirse hasta tres plantas, con una altura libre y mínima de 2,50 mts. cada una. La planta más baja podrá dedicarse a la actividad fabril que se desarrolle en el pabellón, comunicada con la parte de éste posterior al referido fondo de ocho metros.

Las otras dos plantas deberán dedicarse exclusivamente a oficinas, espacios representativos (reunión, exposición y otros equiparables) propios de la empresa, y en su caso, a vivienda del guarda.

Artículo 167. Anchura mínima y parcela mínima.

Cada pabellón tendrá una anchura no inferior a 6,00 metros, medida en cualquiera de sus fachadas o de sus espacios interiores.

La parcela mínima para pabellones, así como la subdivisión mínima para la posible modularización de los pabellones industriales será de 200 m².

Artículo 168. Sótanos.

Se autoriza su construcción, pero no se les podrá conferir otros usos que los de almacén y aparcamientos de vehículos siempre que cuente con acceso directo desde el exterior, prohibiéndose en los mismos toda actividad que exija la estancia prolongada de personas.

La altura libre de los mismos no será inferior a 2,50 metros.

Artículo 169. Cuerpos salientes (Vuelos).

No se autoriza su construcción, fuera de las alineaciones máximas señaladas en los planos.

170. artikulua. Instalazio bereziak.

Tximiniak, antenak eta industria mota batzuen funtzionamendurako ezinbestekoak diren bestelako elementu bereziak baimenduko dira, nahiz eta horrelakoek 11 metrotik gorako altuera hartu.

Instalazio horiek arreta bereziz tratatuko dira, estetikari dagokionez.

171. artikulua. Aparkalekuak.

1. Industria bakoitzari dagokion lurzatiaren barruan aparkaleku plaza bat izango da, eraikitako azaleraren 100 m^2 bakoitzeko.

Kalkulua egiteko, oin desberdinak azalerak batuko dira, sotokoak izan ezik, zeren eta horiek ez baitira eragin hauetarako kontuan hartuko.

2. Aparkaleku plaza bakoitza $2,20\text{ m} \times 4,50\text{ m}$ -koia izango da gutxienez.

Alabaina, plaza hauetatik %10 behintzat, $3,30\text{ m} \times 4,50\text{ m}$ metrokoak edo handiagoak izango dira, eta minusbaliatuak garraiatzen dituzten ibilgailuentzat erreserbatuko dira.

3. Pabiloi industrial bateko sotoan edo sotoetan aparkaleku plazak prestatzen direnean, Ordenantza hauetan etxebizitza eraikinetako aparkalekuei buruz ezarritako betekizun guztiek izango dira indarrean.

4. Industriarako lurzati baten barruan baina pabilioitik kanpo dauden aparkaleku pribatuak, babes elementu irekiz estali ahal izango dira, eraikuntzako obra iraunkorrik ez badira behintzat.

BIZIGARRITASUN BALDINTZAK**172. artikulua. Argiztapena eta aireztapena.**

1. Lana egiten den lokalek argiztapen eta aireztapen naturala izango dute, artifizialaz lagundurik hala behar izanez gero.

2. Argiztapen eta aireztapeneko baoen guztirako zabaleak dauden lokaleko azaleraren zortziren bat hartuko du gutxienez, aireztapena baliabide mekanikoz zertzen ez bada bederen (aire egokitua).

3. Argiztapen eta aireztapen sistema lagungarriak xehetasuneko proiektu bat beharko du, eta Udalak onartu beharko du nerori.

173. artikulua. Sotoetako aparkalekuak.

1. Horrelako lokalek hodi bidezko aireztapena izango dute, 6 bolumen/orduko berriztapenaz. Aireztapen behartua ipintzen denean, metro karratu bakoitzean gutxienez orduko 15 m^3 -ko aire berriztapena ziurtatu beharko da.

2. Aparkamenduko argiteria mailari dagokionez, aparkalekuak eta zirkulaziorako gune komunetan gutxienez hamabost (15) lux-eko argitasuna bermatuko da eta, sarreretan, berriz, berrogeita hamar (50) lux-ekoak.

SEGURTASUN BALDINTZAK**174. artikulua. Bao, leihoa eta terrazarako irteeren babesea.**

Pertsonak erortzeko arriskua eragin badezakete, karel edo baranda batez babestuak egongo dira era babes horrek metro bateko altuera izango du.

Artículo 170. Instalaciones especiales.

Las chimeneas, antenas y otros elementos peculiares y necesarios para el funcionamiento de determinadas clases de industria, serán autorizados aunque la altura de los mismos exceda de 11,00 metros.

Tales instalaciones serán objeto de un especial cuidado en cuanto a su tratamiento estético.

Artículo 171. Aparcamientos.

1. Dentro de la parcela de cada industria se habilitará una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 de superficie construida.

Para efectuar el cálculo, se sumarán las superficies de las distintas plantas, salvo las de sótano, que no se computan a estos efectos.

2. La superficie de cada plaza de aparcamiento será de $2,20\text{ mts.} \times 4,50\text{ mts.}$ como mínimo.

Sin embargo, no menos de un 10% de esas plazas tendrá una dimensión no inferior a $3,30\text{ mts.} \times 4,50\text{ mts.}$ y será reservado para vehículos que transportes usuarios minusválidos.

3. Cuando se habiliten plazas de aparcamiento en el sótano o sótanos de un pabellón industrial deberán cumplirse las mismas prescripciones establecidas en estas Ordenanzas respecto a los aparcamientos en edificios residenciales.

4. Los aparcamientos privados, sitos dentro de una parcela industrial, pero fuera del pabellón, podrán cubrirse con elementos de protección abiertos y que no constituyan una obra permanente de edificación.

CONDICIONES DE HABITABILIDAD**Artículo 172. Iluminación y ventilación.**

1. Los locales donde se realice el trabajo tendrán iluminación y ventilación natural, apoyada por la artificial si fuese necesario.

2. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga el local correspondiente, a no ser que la ventilación se realice por medios mecánicos (aire acondicionado).

3. El sistema de iluminación y ventilación auxiliar, deberá ser objeto de un proyecto detallado cuya aprobación corresponde al Ayuntamiento.

Artículo 173. Aparcamientos en sótanos.

1. Los respectivos locales dispondrán de ventilación por conducto, con una renovación de aire de 6 volúmenes/hora. Cuando la ventilación sea forzada deberá ser apta para producir una renovación de aire de $15\text{ m}^3/\text{hora}$ por m^2 de superficie.

2. El nivel de iluminación a alcanzar en el aparcamiento será, como mínimo, de quince (15) lux entre la plaza de aparcamiento y las zonas comunes de circulación y de cincuenta (50) en las entradas.

CONDICIONES DE SEGURIDAD**Artículo 174. Protección de huecos, ventanas y salidas a la cubierta.**

Siempre que puedan representar para las personas peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho o barandilla de un metro de altura.

175. artikulua. Sute, tximista eta beste istripu batzuetatik babesteko neurriak.

Arlo honi buruzko lege eta erregelamendu orokorrek arautako neurriak hartuko dira.

Edonola ere, pabilioiko oin guztietan, bulegoetan eta eraikin ordezkagarrietan, eta aparkalekuko lokal bakoitzean, suteak itzaltzeko aparatuak jarriko dira.

HIGIENE BALDINTZAK

176. artikulua. Komunak.

Pabilioietan higiene zerbitzuak izango dira bertako langileentzat, «Laneko Segurtasun eta Higieneari» buruzko Arau Orokorekin finkatzen dituztenak hain zuzen.

Hamar langile baino gutxiago dituzten enpresen kasuan, konketa eta komun bat izango dira gutxinez.

Multzo bat osatzen duten lokaletako higiene zerbitzuak elkartu daitezke.

Komunetako aireztapen eta argiztapen sistema Ordenantza hauetan etxebizitzetako komun eta bainugeletarako aurreikusitako sistemekoa bat izango da.

177. artikulua. Komunetako ur zikinak ateratzea.

Aparatu bakoitzean itxitura hidraulikoa duen hustubide batez ziurtatuko da.

178. artikulua. Zaborrak.

Udal zerbitzuak, industriak sortutako hondakin ezaugariak direla eta, ezin baditu jaso, zabortegi egoki batera era-mango dira, jardueraren titularraren kontura.

INGURUMENAREN BABESA

179. artikulua. Hondakin uren isurketak.

1. Isurkin hauen arazketa ziurtatu beharko da, beren bain daramatzaten elementu kaltegarriak desagertaraziz edota dituzten arriskuak deuseztuz, beherago kokatutako industriak edo isurketa egiten den ingurutik hurbilekoak, edota arrain, abere, nekazaritza edo baso aberastasuna kaltetu dezakelako.

2. Industria baten hondakin urak kolektore orokor batean isurtzeko baimena emateko, honako baldintza hauek betetzea ziurtatu beharko da:

a) Kolektorea garbitzeko eta mantentzeko ardura duten langileen babesia, kaltegarriak izan daitezkeen gas, ke, lurrin eta bestelako guztien aurrean.

b) Obra zibilaren babesia, leherketa edo herdoilketa arriskuen, jalkinen eta bestelakoentzako aurrean.

c) Araztegiaren ohiko funtzionamendua eragotz dezaketen gaiak kentzea (produktu toxikoak).

d) Amaierako araztegiaren funtzionamendu eraginkorran maila ez gainditzeko moduko karga eta kutsadura (emaria eta kalitatea).

3. Estolderia sare orokorra eta araztegiak erabili nahi dituen industria orok, isurkiak honako baldintza hauek betetzen dituela ziurtatu beharko du, beharrezko aurretratamenduez ziurtatu ere:

a) Estolda sarearen babesari eta kontserbazioari dagokionez:

a.1. Solido, likido zein gas suharberarik edo lehergarririk ez izatea.

a.2. Ez da onartuko estolda sarea eragotz dezakeen gairik.

Artículo 175. Precauciones contra incendios, rayos y otros accidentes.

Se adoptarán las medidas reguladas por las leyes y reglamentos generales sobre la materia.

En cualquier caso, en cada planta del pabellón, en las oficinas y edificios representativos, y en cada local de aparcamiento, se colocarán aparatos extintores de incendios.

CONDICIONES HIGIENICAS

Artículo 176. Aseos.

Los pabellones dispondrán para su personal de los servicios de higiene que fijan las normas generales sobre «Seguridad e Higiene en el Trabajo».

Para empresas con menos de diez trabajadores se exigirán, como mínimo, un inodoro y un lavabo.

Los servicios sanitarios de varios locales que formen un conjunto, podrán agruparse.

El sistema de ventilación e iluminación de los aseos será alguno de los previstos para los baños y retretes de las viviendas en las presentes Ordenanzas.

Artículo 177. Evacuación de aguas de aseos.

Quedará garantizada por desagüe, con cierre hidráulico en cada aparato.

Artículo 178. Basuras.

Si los residuos que produzca la industria, por sus características, no pudieran ser recogidos por el correspondiente servicio municipal, serán trasladados a un vertedero idóneo por cuenta del titular de la actividad.

DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 179. Vertidos de aguas residuales.

1. Deberá garantizarse la depuración de esos vertidos, eliminando o neutralizando el peligro de sus elementos nocivos que pueden dañar a las industrias situadas aguas abajo o en la proximidad del lugar donde se efectúe el vertido o a la riqueza piscícola, pecuaria, agrícola o forestal.

2. Para autorizar el vertido de las aguas residuales de una industria a un colector general, deberá ser garantizado el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Defensa del personal encargado de la limpieza y del mantenimiento del colector, frente a gases, humos, vapores y otros elementos que puedan resultar perniciosos.

b) Defensa de la obra civil de los peligros de explosión, corrosión, sedimentos, etc.

c) Eliminación de sustancias que puedan perturbar el normal funcionamiento de la estación depuradora (productos tóxicos).

d) Carga y contaminación (caudal y calidad) que no sobrepase las posibilidades de funcionamiento eficaz de la estación depuradora final.

3. Toda industria que pretende utilizar la red general de saneamiento y estaciones de depuración, deberá garantizar, por medio de los pretratamientos adecuados, que el efluente cumpla los siguientes requisitos:

a) Referente a la protección de la red de alcantarillado y a su conservación.

a.1. Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.

a.2. No se admitirán sustancias que supongan la posible obstrucción del alcantarillado.

- a.3. Hondakin uren pH 6 eta 9 unitate bitartekoia izango da.
- a.4. Isurkinen temperatura 40.ºC-z azpikoa izango da.
- a.5. Sulfatoak 1.500 ppm baino gutxiago izango dira.
- a.6. Estolda sarean erreakziona dezakeen gairik ez da onartuko, aurreko ataletan aipatuetako bat sortzeko arriskua baldin bada.
- a.7. Galarazita daude leherketa-motore orotatik datozen gasak.
- b) Araztegi komunaren babesari dagokionez:
- b.1. Ez da onartuko hodietan eta ponpaketan ekipoetan butxadurariak sor dezakeen gauzarik.
- b.2. Ez da onartuko instalazio elektromekanikoetan korro-sio edota marruskadura fenomenorik sor dezakeen substanziarik.
- b.3. Ez da onartuko maila-zunden lana oztopa dezakeen edota instalazio elektrikoetan zein arazketa-prozesuetan eragina izan dezakeen bitsa sortzen duen gairik.
- b.4. Isurkinaren alderaketa kimiko eta biologikoari dago-kionez, Eusko Jaurlaritzaren Ingurumeneko Zuzendaritza Nagusiak ezarritako Arauak bete beharko dira derrigorrez.
4. Isurkina kolektore orokor batera zuzenean ez doanean, erreka edo uberka publiko batera baizik, urak, uberka edo ertzak kalte ditzakeen gai oro aurretiaz kendu zaiola ziurtatu beharko da.

180. artikulua. Atmosferaren kutsadura.

Printzipioz kutsatzailea izan daitekeen industri instalazio orotan, gas, hauts, lurrin eta beste zenbait gai atmosferara isurtzeak sor dezakeen kaltea arlo honetan indarrean dauden lege eta erregelamenduek finkatutako mugetaraino desagertaraztea ziurtatuko duten sistemak eta baliabideak jarri behar dira.

181 artikulua. Usaina.

1. Galarazita dago bertan edo inguruaren bizi edo lan egiten duten pertsonentzako nabarmenki txarra den usaina sortzen duen industriatikoa isurketa oro.

2. Udalak egoki iritzitako neurri guztiak hartu ahal izango ditu, debeku hori zorrotz betetzen dela bermatzearen.

BESTELAKO XEDAPENAK

182. artikulua. Funtzionaltasuna eta ingurunearen babesaren bermatzea.

Hiri Antolaketako Arauen mendeko antolamendurik behar ez duten eremuetan, edota Alorreko Plan baten lurraldetan sartu gabekoetan, industri eraikin bat eraikitzea edo erabiltzen ez den pabilioi bat industri edo merkatariaritzaritza erabilera baterako egokitztea proiektatzeten den guztietan, obratarako lizenzia eskaerarekin batera, edota, berau galdatzerik egon ezean, lehen erabile-rako eskaerarekin batera, jardueraren funtzionamendu egokia ziurtatuko duten hiritarzeko obra eta instalazioei buruzko azterketa bat eta berauek gauzatzeko proposamen bat aurkeztu beharko dira (ibilgailuentzako sarbideak, irteerak eta aparkalekuak, Ordenantza hauetan aurreikusitako bizigarritasun, segurtasun, higiene eta ingurumenaren babeserako neurriekin bat dato-zela); hiri egiturako elementu publikoak ere babestuko direla adierazi behar da, hala nola parkeak, ibaiak, errepiideak eta Arauetako planoetan badiren edo aurreikusitako beste sistemak.

a.3. El pH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades.

a.4. La temperatura de los vertidos será inferior a 40.º C.

a.5. Los sulfatos deberán ser inferiores a 1.500 ppm.

a.6. No se admitirán sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado de modo que resulten algunas de las incluidas en los anteriores apartados.

a.7. Se prohiben los gases procedentes de escapes de motores de explosión.

b) Referente a la protección de la estación depuradora común:

b.1. No se admitirán cuerpos que produzcan o puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.

b.2. No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones electro-mecánicas.

b.3. No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas, así como a los procesos de depuración.

b.4. En relación con la comparación química y biológica del efluente, será obligatorio el cumplimiento de las Normas establecidas por la Dirección General del Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

4. Cuando el efluente no vierta directamente a un colector general, sino a un arroyo o cauce público, deberá garantizarse la previa eliminación de toda sustancia que pueda perjudicar a las aguas, al álveo o a las riberas.

Artículo 180. Contaminación atmosférica.

Toda instalación industrial potencialmente contaminante deberá ser dotada de aquellos medios y sistemas que garanticen la eliminación, hasta los límites fijados por las leyes y reglamentos sobre la materia, de las nocividades que pueda representar para la atmósfera la emisión de gases, polvo, vapor y otras sustancias.

Artículo 181. Olores.

1. Queda prohibida toda emisión procedente de la industria cuyo olor resulte manifiestamente molesto para las personas que habiten o trabajen en el lugar o en sus inmediaciones.

2. El Ayuntamiento podrá adoptar cuantas medidas tiendan a garantizar el acatamiento de la expresada prohibición.

OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 182. Garantía de funcionalidad y respeto del entorno.

Siempre que se proyecte, en las áreas no necesitadas de planeamiento subordinado a las Normas Subsidiarias o no incluidas en el territorio de un Plan Parcial, la construcción de un nuevo edificio industrial o la acomodación para una actividad industrial o mercantil de un pabellón en desuso, junto con la solicitud de licencia de obras, o, si ésta no fuese exigible, con la de primera utilización, deberán acompañarse un estudio y una propuesta de ejecutar las obras de urbanización e instalaciones que garanticen el adecuado funcionamiento de la actividad (entradas, salidas y aparcamiento de vehículos inherentes de las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiénicas y de defensa del medio ambiente, previstas para estas Ordenanzas) y el respeto a los elementos públicos de la estructura urbana, tales como parques, ríos, carreteras y otros sistemas existentes o previstos en los planos de las Normas.

Beharrezko lizentzia eman eta gero, Udalbatzak egoki iritzitako baldintzak ezarri ahal izango ditu, aipatutako kontu horiek guztia ongi bideratzearen kasuan kasuko zertzeladak kontuan hartuz.

183. artikulua. Erabiltzen ez diren pabiloien banaketa.

Erabiltzen ez diren industri pabilioiak, eta empresa bat instalatzeko asmoz, bi edo gehiagotan banatzeko baimena, bakar-bakarrik ibilgailuentzako sarbide, irteera eta aparkaleku arazoak behar bezala bideratzen direnean emango da; eta gogai-karriak, osasunkaitzak, arriskutsuak edo kaltegarriak izan daitzkeen soinu-eragin toleraezinak desagertarazteko beharrezko neurriak hartuta betiere.

184. artikulua. Aparkaleku berriak prestatzea.

Industria bat handitzeko lan orok behar besteko aparkaleku handitzea ere ekarriko du berekin; baita aurrez dagoen jarduerak arlo honetan izan dezakeen defizita estaltzeko behar den hornidura ere.

185. artikulua. Etxebizitza tolerantzia.

Industriarako lurzatietai ez da aurreikusi etxebizitza onartzerik.

186. artikulua. Espazio libreak.

Lurzati bakoitzeko eremu eraikiezinak, bakar-bakarrik ibilgailuak aparkatzeko zein maniobrak egiteko, barruko bideak eraikitzeko, aire libreko biltegirako edo lorategiezez edo zuhai-tzez hornitutako guneak ezartzeko erabili ahal izango dira.

Udalak hainbat neurri ezartzea eska dezake, aire libreko bilteze horrek ingurumenean eta paisajearen eragin dezakeen impaktu desatsegina arintzearren.

**4.5 KAPITULUA. GIZARTE EKIPAMENDURAKO EDO
GIZARTE ZERBITZUETARAKO
LURZATIEN ERAIKUNTZA BALDINTZAK**

187. artikulua. Ekipamendu komunitarioa.

Ekipamendurako eremuetan, funtzionaltasun beharrak kontuan izateaz gain, paisajeari eta ingurumeneko baldintzei egokitu zaie eraikuntza, kokatzen den tokian integratzearen.

Eraikinen altuerak ez du 12 metrotik gora egingo, aldame-neko lursailaren sestrako puntu guztietan neurten dela ere. Salbuespen gisa, altuera hori 18 metroraino hel daiteke, ekipamenduaren funtzionaltasun beharrek, 12 metrokoa derrigorrez gainditu beharra agintzen badute.

Beheko oinean azaleraren %60 okupatu ahal izango da gehienez.

Eraikuntzaren trinkotasunak ez du 1 m²/m² baino gehiago egingo, lurzatiaren azaleran.

**4.6 KAPITULUA. JABETZA ETA ERABILERA
PUBLIKOKO ESPAZIO LIBREEN
ERABILERA BALDINTZAK**

188. artikulua.

Jabari publikoko lurzoruan berariaz galarazita dago erregai deposituak jartzea. Elektrikoaz gain beste energia sistemaren bat erabiltzea posible eta arrazoizko den guztietan, galarazita dago likidotuko gas-erregairako deposituak jartzea hiriguneko jabari pribatuko lurzoruan.

Al ser otorgada la correspondiente licencia, la Corporación podrá imponer las condiciones que tiendan a resolver en toda la medida de lo posible, atendidas las circunstancias concurrentes, las cuestiones enunciadas.

Artículo 183. División de pabellones en desuso.

El proyecto de dividir pabellones industriales en desuso, en dos o más, a fin de posibilitar la instalación de una empresa, sólo será autorizado cuando sean debidamente resueltos los problemas de entradas, salidas y aparcamiento de vehículos y se adopten todas las medidas suficientes para eliminar efectos aditivos no tolerables en cuanto a molestias, insalubridad, peligrosidad o nocividad.

Artículo 184. Habilitación de nuevos aparcamientos.

Toda ampliación de las instalaciones de una industria, deberá ir acompañada de la previsión de espacio para aparcamiento de vehículos que requiera aquella ampliación y también del preciso para suplir el déficit que pudiera tener la actividad preexistente.

Artículo 185. Tolerancia de viviendas.

No se contempla la tolerancia de viviendas en las parcelas de uso industrial.

Artículo 186. Espacios Libres.

Los espacios no edificables de cada parcela sólo podrán dedicarse al estacionamiento y maniobra de vehículos, viales interiores, almacenaje al aire libre o lugares ajardinados o arbolados.

El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a atemperar el desfavorable impacto que, en el orden ambiental y paisajístico, pueda conllevar el almacenaje al aire libre.

CAPITULO 4.5. CONDICIONES DE EDIFICACION DE LAS PARCELAS DESTINADAS A USOS DE EQUIPAMIENTO O SERVICIOS SOCIALES

Artículo 187. Equipamiento Comunitario.

La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de las respectivas dotaciones al paisaje, a las condiciones ambientales, y al a integración en el lugar en que se sitúen.

La altura de los edificios no excederá de 12,00 mts., contados en cada punto desde la rasante del terreno colindante. Excepcionalmente la altura podrá llegar hasta 18 mts., cuando las necesidades funcionales del equipamiento requieran ineludiblemente sobrepasar los 12,00 metros.

La ocupación máxima en planta baja será del 60%.

La intensidad de edificación no excederá de 1 m²/m² de superficie de la parcela.

CAPITULO 4.6. CONDICIONES DE USO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PROPIEDAD Y USO PUBLICOS

Artículo 188.

En suelo de dominio público se prohíbe expresamente la instalación de depósitos de combustible. Siempre que sea razonablemente posible la utilización de otro sistema de energía, además de la eléctrica, se prohíbe la instalación de depósitos de combustible de gases licuados en suelo de dominio privado en el casco urbano.

BOSGARREN IDAZPURUA

OBRAK GAUZATZEKO ETA ERABILERAK EZARTZEKO
ORDENANTZAK - LIZENTZIAK

5.1 KAPITULUA. LIZENTZIA BEHAR DUTEN EGINTZAK

189. artikulua. Lizentzia behar duten egintzak.

Lur Legearen 242. artikuluak eta Hiraintzako Diziplina Erregelamenduko 1. artikuluak aipatutakoak, zona hiritarrezinean gauzatzen direnak salbuetsi gabe.

Honako hauek ere lizentzia beharko dute:

- a) Etxe, lokal eta eraikinen barruko banaketa edo itxuraketa aldarazten duten obrak, aipatu horien erabilera dena delarik ere.
- b) Obra txikiak deritzanak, hala nola finkak, orubeak eta sailak ixtea; obretan babeseko hesiak edo itxiturak jartzea; estalkiak eta azoteak konpontzea; eraikuntzako elementu osagarriak instalatzea (barrakak, aldamioak eta antzekoak); erro-tulu, iragarki, toldo, markesina eta antzekoak jartzea; eta, oro har, artikulu honetan bildutako besteetan jaso gabe daudelarik ere eraikinen kanpoaldean edo kaleetan eta espazio libreetan egiten diren guztia.
- c) Zuhaitzak moztea.
- d) Nekazaritza lurralte baten ustiapenari ekitea.
- e) Era guztiak negutegi eta lore-mintegiak.
- f) Zuhaitz landaketak, baso masa ustiagarria osa dezaketenan.
- g) Subideak egitea.
- h) Lur eremu hiritarrezinean bideak eta pistak egitea edo lehengoak aldatzea; izan ere, bakar-bakarrik nekazaritza, abelazkuntza edo basogintzako eraikin, zerbitzu edo ustiategiatarako sarbidea emateko denean baimenduko baitira horrelakoak, baldin eta egun dauden bideez baliatuz behar hori betezerik ez badago inolaz ere.
- i) Putzuak eraikitzea.
- j) Bordak edo txabolak eraikitzea.
- k) Kanpinak eta kanpalekuak ezartzea.
- l) Ikerketarako laginak.
- m) Agregakinak erautztea eta harrobiak ustiatzea.
- n) Lurrean, inolako zimentaziorik gabe batzuetan, aurre-fabrikaturiko eraikinak, karabanan, aterpeak edo gela, lojamendu edo aisialeku gisa erabiltzeko moduko beste edozein elemento instalatzea, jartzea edo kokatzea, bai modu iraunkorrean baita noizean behingorako badira ere (asteburuetan, urte-sasoi batzuetan edota beste garai batzuetan).
- o) Edozein lur eremu ibilgailuak, makineria, materialak edo beste edozein gauzaren depositu edo biltegi gisa erabiltzea.

5.2 KAPITULUA. ESKATZEA, TRAMITATZEA ETA
GAUZATZEA

ESKAERAREN BETEKIZUNAK

190. artikulua. Dokumentazioa.

LURZORU MOTA OROTAN

Indarrean dauden xedapenek kasu bakotzean eskatzen dituztenez gain, honako agiri hauek aurkeztu beharko dira:

TITULO QUINTO

ORDENANZAS PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS E
IMPLANTACION DE USOS - LICENCIAS

CAPITULO 5.1. ACTOS SUJETOS

Artículo 189. Actos sujetos.

Los enumerados por los Artículos 242 de la Ley del Suelo y 1.º del Reglamento de Disciplina Urbanística, sin exceptuar los que se realicen en zona no urbanizable.

También estarán sujetos los siguientes:

- a) Las obras que modifiquen la distribución interior o la configuración de pisos, locales y edificios, cualquiera que sea su uso.
- b) Las denominadas obras menores, tales como las de cerramiento de fincas, solares y terrenos; colocación en obras de vallas o cercas de protección; reparación de cubiertas y azoteas; instalación de elementos auxiliares de la construcción (barracas, andamios y otros); colocación de letreros, anuncios, rótulos, toldos, marquesinas; y, en general, todas aquellas que, no estando comprendidas entre las restantes abarcadas por el presente artículo, se ejecuten en el exterior de los edificios o en las vías públicas y espacios libres.
- c) La tala de árboles.
- d) La puesta en explotación de un predio agrícola.
- e) La de invernaderos de todo tipo y de viveros de flores.
- f) Las plantaciones de árboles tendentes a constituir una masa forestal susceptible de explotación.
- g) La apertura de cortafuegos.
- h) La construcción o modificación de caminos y pistas en suelo no urbanizable, que sólo se autorizará cuando su objeto sea dar acceso a edificios, servicios o explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, y cubra una necesidad imposible de satisfacer con las vías y caminos existentes.
- i) La construcción de pozos.
- j) La de bordas o txabolas.
- k) La instalación de campings y acampadas.
- l) Las catas de exploración.
- m) La extracción de áridos y explotación de canteras.
- n) La instalación, colocación o asentamiento sobre el terreno, incluso sin cimentación alguna, de construcciones prefabricadas, rulotes, cobijos y cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, con carácter fijo o de modo intermitente (fines de semana, determinadas épocas del año u otros períodos temporales).
- o) El uso de todo tipo de terrenos como depósito o almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos.

CAPITULO 5.2. SOLICITUD, TRAMITACION Y
EJECUCION

FORMALIDADES DE LA SOLICITUD

Artículo 190. Documentación.

EN TODA CLASE DE SUELOS

Además de la exigida, para cada caso, por las disposiciones vigentes, deberán acompañarse los siguientes documentos:

— Hirigintzako justifikazioa:

Proiektuaren Memoriaren baitan zehaztuko dira indarrean dagoen antolamenduaren arabera aplikagarriak diren araudia eta bestelako zehaztapenak, eta obrak aipatu horiei nola egokitzten zaizkien azalduko da. Udal kartografiaz eginiko 1/5.000 eskalako kokaera planoak antolamenduaren zehaztapen grafi-koak islatu beharko ditu, proiektuak hartzen duen finkari dago-kionez.

— Eraikinak altxatzeko edo kanpoko elementuak eraberri-tzeko kasuetan, fatxada eta estalkietako materialak deskribatu-ko dira (egitura, kolorea eta bestelako ezaugarriak).

— Suteen prebentziorako arauak eta horien inguruko neu-rria, bertan pertsonak bizi edo egon daitezkeen eraikinak bal-din badira.

— Proiektuak lurketarik jasoz gero, Memorian zehaztuko dira egungo profilen planoak, eta obrak egin eta gero izango direnak ere bai, azaleria libreei emango zaien tratamenduarekin batera. Plano bat edo gehiago erabiliz, obraren beraren zein aldameneko finken inguruan hartuko diren babes neurri bere-zia zehaztu eta argituko dira.

Udalak lursailari buruzko azterketa geoteknikoa eska-dezake, teknikari gaitu batek egina betiere.

— Ur hornidurako sarearen, argindarreko sarearen, estolde-riako sarearen eta bestelako zerbitzuen, eta hauek guztiak lur-zatiaren ondoan dauden azpiegitura orokorrekin izango dituzten lotunen ezaugarriak, hainak eta hauak behar bestekoak direla adieraziz Proiektua egin eta gero sortuko diren behar berriak asetzeko.

— Obra hauak zuhaitzen bat ukituz gero, edo ukitzeko arris-kua egonez gero, plano topografiko bat aurkeztuko da, metroz metroko sestra-kurbak adierazi. Horretan, egun dauden zuhaiz-tien kokagune eta ezaugarriak islatuko dira zehaztasun osoz.

— Erregai depositu bat edo gehiago instalatzea aurreikus-ten bada, horien kokapena eta ezaugarriak zehaztuko dira.

LUR EREMU HIRITARREZINEAN

Indarrean dauden xedapenei kasu bakotzean eskatzen dituztenez gain, lur eremu hiritarrezinean obrak egiteko lizen-tzia-eskaerarekin batera honako agiri hauak aurkeztu beharko dira:

— Arau hauetako beste artikulu batzuetan kasu zehatze-tarako aurreikusitakoak.

— Nekazaritza ustiapen bati atxikitako etxebizitzak eraiki-tzea edo handitzea denean, eskatzaileak honako hauak aurkeztu beharko ditu: Egun dagoen edo proiektutako baserriaren bere titularitate edo kotitularitatea justifikatzen duten agiriak, eta egungo egoerari buruzkoak, lehen kasuan, eta aurrerantzean izango denari buruzkoak, bigarren kasuan, ustiapen sistemati-ko, esklusibo eta iraunkorra izango dela eta baliabide egokiak izango dituela adieraziz –beroriek zerrendatzetan eta deskribatuz–, finkaren azalera, ezaugarri eta balioarekin proportzioa gorde-tzen duten etekinak sortzearren betiere.

— Udalak justifikazio hau aurkezteko beharretik salbuetsi dezake eskatzailea, gauzak horrela direla argi eta garbi dakienean.

— Negutegi bat instalatzeko lizentzia eskaerak, honako hauek jaso beharko ditu gutxienez: Memoria, planoak eta aurre-kontuak, lurzatiaren kokapen eta azalera, honen baitan negute-giak izango duen kokapena, honetatik mugetara izango diren distantziak, negutegiaren altuera eta ezaugarri tekniko eta este-tikoak, eta instalazioaren aurrekontu ekonomikoa zehatzutz.

— Justificación urbanística:

Dentro de la Memoria del Proyecto se precisará la normativa y demás determinaciones aplicables según el planeamiento vigente y se razonará sobre la adecuación de las obras a las mismas. El plano de situación a escala 1/5.000 sobre cartografía municipal deberá reflejar las especificaciones gráficas de dicho planeamiento que afecten a la finca a que se refiera el proyecto.

— En los supuestos de construcción de edificios o de reforma de sus elementos exteriores, se describirán (naturaleza, color y demás características) los materiales de fachadas y cubiertas.

— Normas sobre prevención de incendios y medidas relacionadas con los mismos, si se tratara de edificios habitables o frecuentables.

— Si el Proyecto comprendiera movimientos de tierras, se precisarán en la Memoria y en los planos los perfiles actuales y los que resultaran después de efectuadas las obras, así como el tratamiento de las superficies libres. Se detallarán e ilustrarán con uno o más planos las precauciones que serán adoptadas en relación a la propia obra y a las fincas colindantes.

El Ayuntamiento podrá exigir un análisis geotécnico del terreno, realizado por un facultativo competente.

— Características de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y demás servicios y de sus conexiones con las infraestructuras generales existente junto a la parcela, justificando la suficiencia de éstas y de aquéllas para satisfacer las nuevas necesidades que sean consecuencia de la realización del Proyecto.

— Si las obras afectasen o pudieran afectar a algún árbol, se aportará un plano topográfico con curvas de nivel con equi-distantias de un metro, en el que se refleje con precisión el emplazamiento y características del arbolado existente.

— Si se programase la instalación de uno o más depósitos de combustible, se precisarán su emplazamiento y características.

EN DE SUELO NO URBANIZABLE

Además de la exigida para cada caso por las disposiciones vigentes, al solicitarse licencias de obras en suelo no urbanizable, deberán acompañarse los siguientes documentos:

— Los previstos en otros artículos de las presentes Normas para supuestos específicos.

— Cuando se trata de construir o ampliar viviendas adscritas a una explotación agrícola, el solicitante deberá aportar: Documentos justificativos de su titularidad o cotitularidad del caserío existente o proyectado, y de la realidad actual, en un caso y futura, en el otro, de una explotación sistemática, exclu-siva y permanente y dotada de medios idóneos –que serán enumera-dos y descritos– para producir rendimientos que guarden proporción con la superficie de la finca, la aptitud y el valor de la misma.

— El Ayuntamiento podrá eximir al solicitante de esa justifi-cación, cuando los hechos le consten por notoriedad.

— La solicitud de licencia para instalar un invernadero, deberá contener, como mínimo, una Memoria, planos y presu-puestos, que determinen el emplazamiento y superficie de la parcela, la localización en su interior del invernadero, las dis-tancias de éste a linderos, la altura del mismo, sus característi-cas técnicas y estéticas y el presupuesto económico de la insta-lación.

— Landakoa ez den eraikin bat baldin bada, Arau hauetako erregulaturiko tolerantzien baitakoa betiere, lurzatiaren eta beronen inguruaren plano topografiko gaurkotu bat aurkeztu beharko du eskatzaileak, bertan adieraziz muga egiten duen errepidea eta 100 metroko erradioan, eraikitze fasean edo lizenzia emanik, diren eraikinak islatuz.

— Lizentzia eskatzen den obra guztiak, beste plano batzuetan agertzeaz gain, Gipuzkoako Foru Aldundiaren 1/5.000 eskalako plano topografikoan agertuko dira, eta plano hori eskatzaileak berak gaurkotu beharko du baldin eta egin zen uneaz geroztik aldaketak jaso ez baditu.

— Proiektuak zehatztuko ditu egin beharreko obren ezaugariak, hiritartzeko lanenak eta zerbitzu hornidurarenak barruan hartuta.

Hirigintza erabileraaren trinkotasuna finkaren azaleraren arabakoa denean, edota Ordenantza hauetako gutxieneko lurzati bat finkatzen dutenean, lizentzia eskatzaileak honako hauetako aurkeztuko ditu:

a) Eraikuntzari atxikitako lurzatiaren plano takimétricoa, berak eta neurketak egiteko eta abalatzeko ahalmena duen teknikari batek sinatu; eta,

b) Finkaren deskripzioa, Jabetzaren Erregistroan jasota dagoen bezalaxe, eta inskripzio honen datuak (Alea, liburua, orria eta finka zenbakia).

Udalak, lizentzia baliogabetzean, Jabetzaren Erregistroari lizentzia hura eman izanaren berri emango dio, finkaren inskripzioan jasota gera dadin proiektuari atxikitako azalerako hirigintza probetxamendua erabilia izan dela dagoeneko.

Inskripzio horri daritzkion gastuak lizentziaren onuradunaren kontura izango dira.

Ondoren aipatzen diren lizentzia batzuk eskatzeo, hainbat agiri aurkeztu beharko da, hala nola:

ALDE ZAHARREAN

Eraikuntza berriko obrak, eraikinaren barnealdea eraberri-tzekoak edo kanpoaldeko elementuak aldatzeakoak direnean, arauzko beste agiriek batera fatxadaren eta estalkiaren konposizio edo aldaketaren planoak aurkeztuko dira, eta elementu hauetako aldameneko eraikinetakoekin duten erlazioa jasotzen dutenak.

Eraisteko lizentzia eskaera eraikitzeko edo barnealdea berreraikitzeko eskaerarekin batera egingo da, lehenagotik dagoen eraikina berehalako hondamen egoeran ez badago behintzat.

INDUSTRIA JARDUERAK (irekitza eta aldatzea)

Lege antolamenduak galdatutako beste dokumentuen kaltezan izan gabe, honako alderdi hauetako argitzen dituzten agiriak aurkeztu beharko dira:

a) Lokalaren edo eraikinen ezaugarriak: Kokapena, haruten dituen azalerak, sarbideen deskripzioa, eskailerak, proiettatutako banaketa, komunak, aireztapena, gainkarga onarrak eta bestelako eraikuntza ezaugarriak, eta betiere, suteen prebentziorako eta segurtasun, osasungarritasun eta higienerako aplikagarriak diren Ordenantzak betetzen direla berariaz aipatuko da.

b) Lehengaien eta tarteko produktuen arteko zerrenda: Aurreikusi den urteko kontsumoa eta lehengai eta produktu bakoitzaren gehienezko biltegiratzea, beren ezaugarri fisiko eta kimikoak eta elkarren artean sor ditzaketen gehitze eraginak adieraziz eta hartuko diren segurtasun neurriak azalduz.

— Si se tratase de un edificio no rural, comprendido dentro de las tolerancias reguladas por estas Normas, el peticionario deberá acompañar un plano topográfico actualizado de la parcela y su entorno, donde se reflejen la carretera lindante y los edificios existentes, en construcción o con licencia concedida, dentro de los radios de 100 metros.

— Toda obra para la que solicite licencia deberá ser reflejada, además de en otros planos, en el topográfico a escala 1/5.000, de la Diputación Provincial de Gipuzkoa, actualizado por el peticionario si dicho topográfico no contuviera las modificaciones habidas después de su levantamiento.

— El Proyecto concretará las características de todas las obras a realizar, incluidas las de urbanización y dotación de servicios.

Cuando la intensidad de uso urbanístico esté en función de la superficie de la finca, o cuando las presentes Ordenanzas fijen una parcela mínima, el solicitante de la licencia presentará:

a) Un plano taquimétrico de la parcela adscrita a la construcción, firmado por él y por un facultativo autorizado para efectuar y avalar mediciones, y,

b) Descripción de la finca, tal como consta en el Registro de la Propiedad y los datos de la inscripción (Tomo, Libro, Folio y número de la Finca).

El Ayuntamiento, al cancelar la licencia comunicará su otorgamiento al Registro de la Propiedad para que haga constar en la inscripción de la finca que el aprovechamiento urbanístico de la superficie adscrita al proyecto ha sido ya utilizado.

Los gastos inherentes a esa inscripción serán a cargo del beneficiario de la licencia.

La solicitud de determinadas licencias, que seguidamente se indican, deberán acompañarse de los documentos que se detallan:

EN EL CASCO ANTIGUO

Cuando se trate de obras de nueva construcción, renovación interior del edificio o modificación de elementos exteriores del mismo, además de los restantes documentos reglamentarios se acompañarán planos de composición o de alteración de fachada y cubierta y de su relación con los mismos elementos de los edificios colindantes.

La solicitud de licencia de derribo se realizará conjuntamente con la de construcción o reconstrucción interior, salvo los casos en que el edificio existente se encuentre en situación de ruina inminente.

ACTIVIDADES INDUSTRIALES (apertura y modificación)

Sin perjuicio de los demás documentos exigidos por el ordenamiento jurídico, se acompañarán aquellos que precisen lo siguiente:

a) Características del local o edificios: Situación, superficies ocupadas, descripción de accesos, escaleras, distribución proyectada, servicios higiénicos, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas, con especial mención del cumplimiento de las Ordenanzas que sean de aplicación para la prevención de incendios, seguridad, salubridad e higiene.

b) Relación de materias primas y productos intermedios: Consumo anual y almacenamiento máximo previsto para cada una de ellas, con indicación de sus características físicas y químicas y efectos aditivos entre los mismos y de las medidas de seguridad adoptadas.

c) Makinen zerrenda, ezaugarriak hala nola guztirako potentziak eta konputagarriak adieraziz, mugak aplikatu ahal izatearen.

d) Industri prozesua, hartzen dituen fase desberdinak deskribatzetik eta lehengaia, produktu amaituetara heldu artean, igaro behar dituen eraldaketa beharrezko desberdinak adieraziz.

e) Produkzioa: Aurreikusi den produkzio kopurua, aurreikusi den gehieneko bilketa eta amaituriko zein hondar gisako produktuen izaera, hauetako biltzoko eta beren tokietara eramateko hartutako segurtasun neurriak adieraziz.

f) Ingurunean eragin ditzaketen ondorioak: Zaratak, dar-darak, keak, behe-lainoak, lurrinak eta usainak, hondakin uren isurketak, girokoaz besteko temperaturak sortzea, sute arriskua, hauetarako guztiarako izango diren eraginkortasun eta segurtasun mailak adieraziz; era berean, izan daitezkeen gehitze eraginak azaldu eta indarrean dagoen legeriak araututako baldintza zehatzak betetzen direla bermatu beharko da.

HIRUGARREN SEKTOREKO JARDUERAK

(irekitzea eta aldatzea)

Proiektuak, eska daitezkeen beste agiri batzuk sartu beharra baldintzatu gabe, aurreko epigrafeko a) atalean –Industri jarduerak– jasotako zehaztapenak bilduko ditu eta, hala egokituz gero, baita b) atalekoak ere.

OBRA TXIKIAK

Beharrezko plano eta dokumentuak aurkeztuko dira (Memoria eta aurrekontua, gutxienez), behar besteko zehaztasunez eginak proiektatutako obren ezaugarriak hobeto ulertzearren.

ERAISKETAK

Lizentzia eskaerarekin batera honako dokumentuak aurkeztu beharko dira:

a) Kokapen planoa 1/500 eskalan egina. Udal kartografia.

b) Oin, altxaera eta sekcioen krokisak, egin nahi den erauzketa lanaren ezaugarriak ikusteko aukera ematen dutenak.

c) Lanen ezaugarriei buruzko azalpen memoria teknikoa, lanen programa eta koordinazioa adieraziz, hala nola pertsonak eta gauzak, eta obra bera, kalea eta aldameneko eraikin edo lurrauk babesteko hartu behar diren neurriak azalduz.

DORRE-GARABIEN INSTALAZIOA

Eraikuntzan dorre-garabia instalatzeko lizentzia eskaerarekin batera, honako agiri hauek aurkeztuko dira:

a) Instalazio projektua, ekinaren 7ko 836/2003 Errege Dekretuko 5. artikuluan (*Estatuko Aldizkari Ofiziala*, 2003/07/17) edo horren ordezko araudian adierazitakoarekin bat etorri.

b) Martxan jarri aurretik, Industria, Merkataritza eta Turismo Saileko Industria eta Meatzeak Administratzeko Zuzendaritzak onartutako baimena aurkeztu beharko da; edo, organo horren ordezkoak onartutakoa, bestela.

c) Aseguru poliza, martxan dagoela edota obran dagoela garabiak eragin dezakeen erantzukizun zibil mugagabea estaliko duena.

BABES HESIAK

1. Eraikunta berriko edo erauzketako obrak egiten diren etxearen edo orubearen aurrealdea, gutxienez 2 metroko altuerako babes hesi batez itxiko da, segurtasuna eta itxurazko kontserbazioa eskaintzen duten materialez egina; esate baterako, adreilu, ohol edo aurrefabrikatutako panelez egina. Hesi hori ez

c) Relación de maquinaria, con indicación de sus características y potencias totales y computables a efectos de aplicación de límites.

d) Proceso industrial, con descripción de las distintas fases que comprende y las necesarias transformaciones de la materia prima hasta llegar a los productos terminados.

e) Producción: Cantidad que se prevé producir, almacenamiento máximo previsto y naturaleza de los productos acabados y residuales, con indicación de las medidas de seguridad adoptadas en el almacenamiento y destino de éstos.

f) Posibles repercusiones sobre el entorno: Ruidos, vibraciones, humos, nieblas, vapores y olores, vertidos de aguas residuales, producción de temperaturas distintas de la ambiental y peligro de incendio, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad; posibles efectos aditivos y cumplimiento de las condiciones específicas reguladas por la vigente legislación.

USOS TERCIARIOS

(apertura y modificación)

El proyecto, sin perjuicio de incluir otros documentos exigibles, contendrá las especificaciones referidas en el apartado a) del epígrafe precedente -Actividades industriales- y, en su caso, las del apartado b) del mismo.

OBRAS MENORES

Se acompañarán, suficientemente detalladas, los planos y documentos precisos (Memoria y presupuesto, como mínimo) para la mejor comprensión de las características de las obras proyectadas.

DERRIBOS

Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1/500. Cartografía municipal.

b) Croquis de plantas, alzados y secciones, que permitan apreciar la índole del derribo o demolición a efectuar.

c) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como de las precauciones a adoptar, en defensa de las personas y de las cosas y en relación a la propia obra, vía pública y construcciones a predios vecinos.

INSTALACIONES DE GRUAS-TORRE

Con la solicitud de licencia para la instalación y uso de grúa-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Proyecto de instalación de conformidad con lo señalado en el artículo 5 del R.D. 836/2003 de 27 de junio (*Boletín Oficial del Estado* 17/07/2003) o normativa que lo sustituya.

b) Antes de la puesta en servicio deberá presentarse la autorización correspondiente aprobada por la Dirección de Administración de Industria y Minas del Departamento de Industria, Comercio y Turismo u Organismo que lo sustituya.

c) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil ilimitada que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

VALLAS DE PRECAUCION

1. El frente de la casa o solar donde se practiquen obras de nueva construcción o de derribo se cerrará con una valla de precaución de 2 metros de altura como mínimo y de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, tales como ladridos, tablas o paneles prefabricados. La colocación de dichas

da derrigorrez jarri behar itxitura eraikita baldin badago, eta egiten diren lanek kaleko segurtasunean eta joan-etorrian inolako eraginik ez badute.

2. Babes hesiaz har daitekeen gehieneko eremua espaloieko kalearen zabalerarekiko proportzioan egongo da; baina sekula ezingo da fatxada lerrotik hiru metro baino gehiago aurreratu, ez espaloiaaren bi heren baino gehiago hartu, ezta espaloian laurogei zentimetrotik (0,80 m) beherako espazio librerik laga ere.

3. Babes neurri berbera hartuko da lan horiek konponetak direnean ere, udal Zerbitzu Teknikoak egoki irizten badio.

4. Beste kasu batzuetan, entokatuak, erretilak edo noizbehinkako antzeko lanak egiten direnean, soka batez isolatuko da aurrealdea, eta honen ondoan langile bat izango da ingurutik igarotzen direnei beharrezko oharrak egiteko.

5. Metro bat eta berrogei zentimetroz azpitik espaloietan, gehienez ere 60 cm-ko irtenunea izango duten hesiak jaritzeko baimena emango da, baina bakar- bakarrik oin berriko obren kasuan eta beheko oineko estalkia egin arte, edota fatxada bakoitzeko beheko oinetarako adierazi den gutxieneko altuera iritsi arte; arau berbera izango da indarrean beheko oineko fatxada ukitzen duten eraberritzeko obrak direnean. Gainerako obrak egiten diren bitartean, lehen kasuan, eta eraberritzeko lanek adierazitako zona hori ukitzen ez dutenean, edo kontua estai gehiago egitea denean, hesi horren ordez hegala-babes bat jarriko da, edo zutiko gainean jarritako bat bestela. Artikulu honetako 4. pasarteak aipatzen dituen kasuetan, laneko ordutegia zirkulazioaren beharrei egokitutu beharko zaie, Udaltzaingoa emandako aginduei jarraiki betiere.

6. Seinaleztapen argiak instalatu beharko dira derrigorrez hesietako mutur edo angelu irten bakoitzean, eta argi horiek behar besteko intentsitatea izango dute.

7. Hesiak, betiere, behin- behinik jarriko dira, obrak irauten duen bitartean alegia. Horregatik, obrak hasi gabe hilabetea igarotzen denean, edo horrelako epe batez eteten direnean, hesia kendu egin beharko da, espaloia jendea igarotzeko libre utziz, baina betiere, beharrezko prekauzio neurriak hartuz.

8. Kalea babesteko lonak edo babes sareak kokatuko dira oinetako forjatuen artean, hauetan oinezkoentzako arriskua sor dezaketen lanak egiten diren bitartean; horrela jokatu ezean, espaloia behar bezala babestu beharko da.

PROZEDURA ETA ESKUMENA

191. artikulua. Procedura.

Indarrean dauden xedapeneak araututakoa izango da kasu bakoitzean.

192. artikulua. Eskumena.

Goragoko mailako arauak beste Organu edo Agintari batzuei atxiki ezean, Udal Batzorde Iraunkorrari dagokio lizenziak emateko eskumena.

BALDINTZAK

193. artikulua. Baldintzak.

Lizentziak epe, proiektuan sartu beharreko aldaketa, hiritarzeko lan osagarri, lagapen, estetika, itxitura, ereite, zuhaizti eta udal eskumenekoak diren beste zenbait arlori buruzko baldintzak jaso ditzakete.

Baldintza hauek jarri egin beharko baldin eta, horien bidez, lizentzia bati ezetza ematea saihets bidaiteke.

valla no será obligatoria cuando estuviere construido el cerramiento y los trabajos que se ejecuten no tengan incidencia en la seguridad y libre tránsito de la vía pública.

2. El máximo espacio que con la calle de precaución podrá ocuparse estará en proporción con la anchura de la acera o calle; pero en ningún caso podrá adelantarse más de tres metros contados desde la línea de fachada, ni rebasar los dos tercios de la acera, ni dejar espacio libre de acera, inferior a ochenta centímetros (0,80).

3. Igual precaución se adoptará cuando la obra sea de reparación, si el Servicio Técnico municipal lo estimare conveniente.

4. En otro caso, así como el de practicarse revoques, retojos u otras operaciones análogas de carácter circunstancial, se aislará el frente con una cuerda, junto a la cual se mantendrá un operario para dar los avisos oportunos a los transeúntes.

5. En las aceras de menos de un metro cuarenta centímetros de ancho, se permitirá el establecimiento de vallas, con un saliente máximo de 60 cms. solamente en casos de obra de nueva planta y hasta la realización de la cubierta de la planta baja, o hasta que se alcance la altura mínima señalada para las plantas bajas de cada fachada; la misma norma regirá cuando se trate de obras de reforma que afecten a la fachada de la planta baja. Durante la ejecución del resto de las obras, en el primer caso y cuando las de reforma no afecten a la parte indicada, o cuando se trate de adición de pisos, la valla será sustituida por una protección volada o sobre pies derechos. En los casos a que se refiere el párrafo 4 de este artículo, se deberá atemperar el horario de trabajo a las exigencias de la circulación, de acuerdo con las instrucciones que se reciban de la Policía Municipal.

6. Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

7. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o éstas se interrumpan durante igual plazo, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público, sin perjuicio de adoptar las pertinentes medidas de precaución.

8. Se colocarán lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de plantas mientras se realicen en éstas trabajos que comporten peligro para los peatones, o se realizará una protección adecuada de la acera.

PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA

Artículo 191. Procedimiento.

Será, en cada caso, el regulado por las disposiciones vigentes.

Artículo 192. Competencia.

Salvo que normas de rango superior la atribuya a otros Organos o Autoridades, la competencia para otorgar licencias corresponde a la Comisión Municipal Permanente.

CONDICIONADO

Artículo 193. Condicionado.

Las licencias podrán contener condiciones sobre plazos, modificaciones a introducir en el proyecto, urbanización complementaria, cesiones, estéticas, cierres, siembra, arbolado y otros aspectos propios de la competencia municipal.

Dichas condiciones deberán imponerse siempre que, mediante las mismas, pueda evitarse la denegación de una licencia.

INSKRIPZIOA

194. artikulua. *Inskripzioa.*

Lur Legearen 259. artikulan ezarritakoari jarraituz, lurzatiengatik zatiezintasuna eta hirigintzako lurzatiketak Jabetzaren Erregistroan inskribatuko dira.

IRAUNGIPENA

195. artikulua. *Iraungipena.*

— Lur Legearen 242. artikulan eta Ordenanza hauetako 6. artikulan aurrekusitako lizentzia oro, interesatua bertan dela egindako berariazko iraungipen deklarazioaren akordioa hartu ondoren iraungiko da.

Lizentziaren titularrak, geroago obrak hasi edo obretan jarraitu nahi izanez gero, edo iraungi den baimenaren erabilerak gauzatu edo jarraitu nahi baldin baditu, lizentzia berria eskatu beharko du.

Udalak, kasuan kasuko zirkunstantziak kontuan izanik, %50era murriztu ditzake lizentzia berriaren tasa eta eskubideen kopurua.

— Obretarako lizentzieta, Udalak berak finkatuko du hauek amaitzeko epea.

ORDAINZRAZPENAK

196. artikulua. *Tasen eta eskubideen ordaintza.*

Ez da inolako obratan hasterik izango, lizentzia emateko unean finkatutako eskubideak aurrez ordaintzen ez badira.

Konturako ordainketa izango da, eta lizentziaren titularrak obraren behin betiko kostua deklaratu beharko du behin amaitu eta gero, kasuan kasuko likidazio osagarria egin ahal izan dadin hain zuzen.

Udal Zerbitzuek, egindako aitorpen horien egiazkotasuna ziurta dezakete, obran parte hartu duten pertsonei kostua zehazteko aurrekariak, ziurtagiriak eta bestelako dokumentu guztiak eskatuz.

Obrek Udalaren jabari publikoko ondasunen probetxamendu bereziak eragiten badituzte, hegalkinak ere horien barruan hartuta, dagozkion zerga-ordenanzetarako ateratzen diren eskubideak eta tasak ordaindu beharko ditu eskatzaileak, ordenanza horietan finkatutako epe eta moduan, edota lizentzia ematen duen erabakiak zehazten duen eran.

ZUINKETA

197. artikulua. *Akta egitea.*

Obra hasi aurretik, Udal Teknikari batek lerrokadurak eta sestrak zehatztuko ditu –finkaren muga guztiei dagozkien aktak eginez–, eta lan hori aurrera eramateko obrako Zuzendaria edo Zuzendari Teknikoak deituko ditu, lerrokadura eta sestra horiek lursailean finkatzeko eta lan honen akta eta planoak egiteko. Akta hori, bertan bildutako teknikari guztiak sinatuko dute. Obra bat zuinketako akta egin gabe hasten bada, lizentziaren baldintzak eta erabat hautsi direla ulertuko da ondorio guztietarako.

ZUZENDARITZA ETA IKUSKARITZA

198. artikulua. *Zuzendaria izendatzea.*

Obra hasi aurretik, zuzendari eginkizunak izango dituen teknikari gaituaren izen-abizenak, helbidea eta lanbidea Udalari jakinaraziko zaizkio, eta gauza bera Arkitekto Tekniko, Injineru

INSCRIPCION

Artículo 194. *Inscripción.*

La indivisibilidad de parcelas y las parcelaciones urbanísticas serán inscritas en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en los Artículos 259 de la Ley del Suelo.

CADUCIDAD

Artículo 195. *Caducidad.*

— Toda licencia de las previstas en el Art. 242 de la Ley del Suelo y por el Art. 6 de las presentes Ordenanzas caducará previo acuerdo de declaración expresa de caducidad con audiencia del interesado.

El titular de la licencia, si pretendiese después iniciar o continuar las obras o efectuar o proseguir los usos objeto de la autorización caducada, deberá solicitar nueva licencia.

El Ayuntamiento, a la vista de las circunstancias del caso, podrá reducir hasta un 50% del importe de las tasas y derechos correspondientes a la nueva licencia.

— En las licencias de obras, la Corporación Municipal fijará el plazo para la terminación de las mismas.

EXACCIONES

Artículo 196. *Abono de tasas y derechos.*

No podrá iniciarse obra alguna sin el previo abono del importe de los derechos fijados en el acto de otorgamiento de la licencia.

Ese pago tendrá el carácter de a cuenta, quedando el titular de la licencia obligado a declarar el coste definitivo de la obra cuando la misma finalice, a fin de que pueda practicarse la liquidación complementaria que, en su caso corresponda.

Los Servicios Municipales podrá comprobar la veracidad de esas declaraciones, reclamando de cuantas personas hayan intervenido en la ejecución de la obra los antecedentes, certificados y documentos precisos para determinar el costo.

En el supuesto de que las obras implicasen aprovechamientos especiales de bienes de dominio público municipal, incluidos los vuelos, el solicitante abonará los derechos y tasas que resulten de las correspondientes Ordenanzas fiscales, en el tiempo y forma que fijen las mismas o determine el acuerdo dispensador de la licencia.

REPLANTEO

Artículo 197. *Formalización del acta.*

Antes de iniciar toda obra, un Técnico Municipal señalará las alineaciones y rasantes –fijando las actas correspondientes a todos los linderos de la finca–, debiendo citar al efecto al Director o Directores Técnicos de la obra, para fijarlas sobre el terreno y levantar el acta y planos de este trabajo, que firmarán todos los facultativos presentes. El comienzo de una obra sin que se haya formalizado el acta de replanteo, constituirá, a todos los efectos, un incumplimiento de las condiciones de licencia.

DIRECCION E INSPECCION

Artículo 198. *Nombramiento de director.*

Previamente al comienzo de las obras se comunicará al Ayuntamiento el nombre, apellidos, domicilio y profesión del Técnico competente que dirigirá las mismas, e iguales circuns-

Tekniko edo, kasuen arabera, dagokien lanbide-espezialitatearen eginkizunak betetzeko izendatutako Teknikari guztiei buruz ere.

Zuzendariak, edozein arrazoi dela eta, bere lana uzten badu, ezin izango dira obrak jarraitu harik eta beste zuzendari bat lanean hasi eta honen izen-abizen eta helbidea Udalari jakinari arte.

199. artikulua. Obrak eta erabilerak ikuskatzea.

Edozein Udal Teknikarik eta edozein Udaltzaineak sarbide librea izango du obretan, bertan lanean ari direla, eta baita baimendutako erabilerak garatzen diren beste edozein tokitan ere, lizenziaren, Ordenantzen eta Erregelamendu aplikagarrien baldintzak betzetzen ari direla egiaztatzearen.

Lizentzia ematen duen agiria eta onartutako proiektua, edota dokumentu bien fotokopiak, obran edo obraren aldamean izango dira, aurreko pasartearen aipatutako ikusketa egiteko unean bertan aztertu ahal izan ditzaten.

PROIEKTUAREN ALDAKETAK

200. artikulua. Aldez aurreko lizentzia eskaera.

Obretan sartzen den eta onartutako proiektuaren alderdiren bat aldarazten duen aldaketa orok aurretiazko udal lizenzia beharko du, eta horren eskaera eta tramitazioari dagokionez, hasierako lizentzia eskuratzeko finkatu den procedura berbera jarraituko da.

KALEAN EGINDAKO KALTEAK

201. artikulua. Konpontzeko eta kontserbatzeko betekizuna.

Lizenziaren titularrak konpondu egin beharko ditu obren eraginez bideetan eta aldameneko bestelako eremuetan eragiten diren kalteak; eta betiere, txukun mantendu beharko ditu.

Betekizun hori gauzatuko dela bermatzeko, obrak hasi aurreik fidantza bat osatuko du zuzenbideak onarturiko edozein eratan. Fidantzaren zenbatekoa lizentzia emateko erabakian kalkulatu eta zehatztuko da.

OBRAKO HONDAKINAK

202. artikulua. Garraioa.

Obrako hondakinak zarata, hautsa eta materialen proiekzioa saihesteko beharrezko segurtasun neurriak aurrez hartuta garraiatuko dira, eta Alkatetzak edo Udal Batzorde Iraunkorrik horrelako lanak egiteko finkatzen duen ordutegia errespetatuz.

Obrako hondakinak ongi jarrita eramango dira, kalean eror edo isur daitezen saihestearren, Udalak ontzat emandako tokietara.

ERAIKINEN LEHEN ERABILERA

203. artikulua. Betekezunak.

Lege antolamenduaren arabera jarraitu beharko diren Jardueri buruzko espedienteak baldintzatu gabe, eraikin eta instalazioak lehen aldiz erabiltzeko edo okupatzeko lizentzia eskaerarekin batera honako agiri hauek aurkeztu beharko dira:

tancias respecto del Arquitecto Técnico, Ingeniero Técnico u otro Facultativo que, en su caso, sean designados para cumplir las funciones propias de su respectiva especialidad profesional.

Cuando el Director cesare en su cargo por cualquier causa, no podrán continuarse las obras hasta que se comunique al Ayuntamiento la entrada en funciones de un nuevo director y la filiación y domicilio del mismo.

Artículo 199. Inspección de las obras y de los usos.

Cualquier Técnico Municipal y cualquier Policía Municipal tendrán libre acceso a las obras, mientras en la mismas se trabaje, y a los lugares donde se desarrollen los usos autorizados con el fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones de la licencia, de las Ordenanzas y de los Reglamentos aplicables.

El documento de otorgamiento de la licencia y el Proyecto aprobados, o photocopies de los mismos, será depositados en o junto al lugar de la obra, a fin de que puedan ser examinados al tiempo de efectuarse la comprobación referida en el párrafo anterior.

MODIFICACIONES DE PROYECTO

Artículo 200. Solicitud previa de licencia.

Toda variación que se introduzca en las obras y que altere el proyecto aprobado en alguno de sus elementos, deberá ser precedida de la correspondiente licencia municipal, cuya solicitud y tramitación se efectuará por el mismo procedimiento fijado para obtener la licencia inicial.

DESPERFECTOS EN LA VIA PUBLICA

Artículo 201. Deber de reparación y conservación.

El titular de la licencia vendrá obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías y demás espacios colindantes, y a mantenerlos en condiciones de limpieza.

Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, antes de iniciar las obras constituirá, en cualquier de las formas admitidas en derecho, una fianza por el importe que, prudencialmente calculado, se determinará en el acuerdo dispensador de la licencia.

ESCOMBROS

Artículo 202. Transporte.

Los transportes de escombros se efectuarán previa la adopción de las precauciones necesarias para evitar el ruido, levantamiento de polvo y proyección de materiales; y a las horas que, al efecto, fije la Alcaldía o la Comisión Municipal Permanente.

Los escombros se transportarán, bien acondicionados, para evitar su vertido a la vía pública, a lugares que merezcan el visto bueno municipal.

PRIMERA UTILIZACION DE LOS EDIFICIOS

Artículo 203. Requisitos.

Sin perjuicio de los expedientes sobre Actividades que hayan de seguirse conforme al ordenamiento jurídico, a la solicitud de licencia para la primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones, deberán ser acompañados de los siguientes documentos:

— Obra amaierako ziurtagiria, obraren Zuzendariak berak baimendua.

— Obraren behin betiko kokapen planoak, lanetan zehar behar bezala baimendutako aldaketarik sartu baldin bada.

— Eraikin edo instalazioen kanpoaldeko argazkiak, atzealdean lizentziaren titularrak edo obra zuzendariak sinatuak, egiaz egindakoarekin bat datozena adieraziz.

— Azkeneko likidazio ekonomikoa, inbertsioen egiazko zenbatekoa azalduz, Ordenantza hauetako 193. artikuluan xedatutakoaren ondorioetarako.

— Biziarritasun zedula, galddagarria den kasuetan.

— Lurralde kontribuzioaren alta.

— Obra berriaren eskritura.

5.3 KAPITULUA. HIRIGINTZA PROBETXAMENDUA, ERAKITZEKO EPEAK ETA ORUBEEN ERREGISTROA

204. artikulua.

— 204.1. Hirigintza probetxamenduaren kalkulua.

Lur eremu hiritarrean, antolamenduak gauzatzte unitate bakoitzerako baimentzen duen probetxamenduaren %90ari dagokion azalera izango da lursailaren titularrak beregana dezakeen hirigintza probetxamendua.

Lur eremu hiritargarrian, berariazko probetxamenduaren %90ari dagokion azalera izango da lursailaren titularrak beregana dezakeen hirigintza probetxamendua.

Hirigintza probetxamenduaren %10 Oñatiako Udalak beregana dezake; edo, horren ordez, dagokion kalte-ordinan ekonomiko baliokidea jaso dezake. Probetxamenduaren benetako balioaren berrik ez denean, kalkulu hori 1989ko azaroaren 28ko 57/89 Foru Dekretuan jasotako hondar metodoarekin bat egingo da.

— 204.2. Eraikitzeko epeak.

Eraiketa sei hilabeteko epearen barruan hasiko da, lizentzia eman denetik kontatzen hasita, eta lan horiek bukatzeko hogeita lau hilabeteko epea izango da, lizentzia eman dela jakinarazten den datatik aurrera.

Aparteko kasuetan, eraiketaren garrantziak edo komplexutasunak hala agintzen duenean, arestian adierazitako epea luzatu ahal izango da, beste hamabi hilabetez gehienez ere. Hori, dena den, lizentzia ematen den unean zehaztu beharko da.

— 204.3. Orubeen erregistroa.

Indarrean dagoen Lur Legeko 230.2 artikuluan xedatutakoarekin bat, derrigorrez eraiki beharreko orubeen eta hiritartu gabeko lursailen Erregistroa sortzen da.

Derrigorrezko eraiketarako ezarritako epeak bete ezean, Orubeen Erregistroan sartuko da finka, eta derrigorrezko salmentaren araudiaren pean ere bai honekin batera.

Halaber, lursailak hiritartzeko ezarritako epeak betetzen ez diren kasu guztietan ere derrigorrezko salmentaren araudiaplikatuko da, indarrean dagoen Lur Legeak ezarritako oinarrizko bestelako betekizun guztiak betetzen ez direnean bezalaxe.

— Certificado de fin de obra, autorizado por el Director de la misma.

— Planos de situación definitiva de la obra, si durante su transcurso se hubiesen introducido modificaciones debidamente autorizadas.

— Fotografías del exterior de los edificios o de las instalaciones, firmadas al dorso por el titular de la licencia o por el Director de la obra, bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.

— Liquidación económica final, indicando el importe real de las inversiones, a efectos de lo dispuesto por el artículo 193 de las presentes Ordenanzas.

— Cédula de habitabilidad, si fuese exigible.

— Alta de la Contribución Territorial.

— Escritura de obra nueva.

CAPITULO 5.3. APROVECHAMIENTO URBANISTICO, PLAZOS PARA EDIFICAR Y REGISTRO DE SOLARES

Artículo 204.

— 204.1. Cálculo del aprovechamiento urbanístico.

En suelo urbano el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular del terreno será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento permitido por el planeamiento para la unidad de ejecución de que se trate.

En suelo urbanizable el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo.

El 10% del aprovechamiento urbanístico podrá ser adquirido al Ayuntamiento de Oñati mediante compensación económica sustitutiva. Cuando se desconozca el valor real del aprovechamiento, su cálculo se efectuará con arreglo al método residual en el Decreto Foral 57/89 de 28 de noviembre de 1989.

— 204.2. Plazos para edificar.

La edificación deberá comenzarse dentro del plazo de seis meses siguientes al otorgamiento de la licencia, debiendo estar terminada en el transcurso de los veinticuatro meses siguientes a la notificación de la concesión.

En casos excepcionales debidos a la importancia o complejidad de la obra de edificación, podrá prorrogarse el plazo anteriormente establecido hasta doce meses más, el que será fijado en el momento de concesión de la licencia.

— 204.3. Registro de solares.

De conformidad a lo dispuesto en el Art. 230.2 de la vigente Ley del Suelo se crea el Registro de Solares de edificación forzosa y terrenos sin urbanizar.

El incumplimiento de los plazos establecidos para la obligación de edificar determinará la inclusión de la finca en el Registro de Solares y la sujeción de la misma al régimen de venta forzosa.

Se aplicará asimismo el régimen de venta forzosa en todos aquellos supuestos de inobservancia de plazos establecidos para la urbanización de terrenos o del incumplimiento de los demás deberes básicos establecidos en la vigente Ley del Suelo.

SEIGARREN IDAZPURUA

NATURA, ARKITEKTURA ETA HIRIGINTZA
ARLOKO BALIOA DUEÑ ONDAREA
BABESTEKO ARAUAK

6.1 KAPITULUA. ONDARE HISTORIKO-ARTISTIKOAREN BABESA

205. artikulua. Katalogatzeko erregimena zehaztea.

Lur Legeko 93. artikuluak eta Antolamendu Erregelamenduko 86. eta 87. artikuluek ezarritakoari jarraituz, bidezko katalogoak egin dira Hiri Antolaketako Arau hauetako zehaztzenen agiri osagarri gisa. Katalogo horietan, Oñatiako udalerrian dauden hainbat elementuren zerrenda ordenatua jaso da; beren balio artistiko, kultural, historiko, ekologiko edo naturalistikoa dela eta, zaindu eta degradatzaleak izan daitezkeen esku-hartzeetabik babestu beharrekoak diren elementuen zerrenda, hain zuzen ere.

Ondare historiko-artistikoaren katalogoa (I. Eranskina) sartu dira organo eskudunek, ondare historiko-artistikoaren lejeriaren arabera kalifikatu edo inventariatu dituzten eta udal barrutian dauden ondasun kultural guziak. Gainera, etorkizunean, zerrenda horri erantsi beharko zaizkio indarrean dagoen Euskal Ondare Kulturalaren 7/1990 Legean xedatutakoaren arabera kalifikatzeko edo inventariatzeko procedura irekitzen edo ebaazten zaien elementu guziak ere.

Ondare Arkeologikoaren Katalogoa (II. Eranskina) sartu dira bai Euskal Ondare Kulturalaren Inventario Orokorean inskrتاباتا zona arkeologikoak baita Euskal Herriko Autonomia Erkidegoko Administrazioaren iritziz balio arkeologikoa izan dezaketenak ere.

206. artikulua. Elementu katalogatuak babesteko erregimena.

1976ko Lur Legearen Testu Bateginak 12.1.d) eta 12.2.4 artikuluetan ezarritakoari jarraituz eta horiek bateragarririk diren gainerako xedapenen arabera, apartatu honetan zehaztuko dira elementu katalogatuak babesteko derrigorrez hartu beharreko neurriak.

Oro har, elementu katalogatuetan eskuhartze suntsitzailerik edo degradatzailerik ezin izango da gauzatu; alabaina, inolako baliorik ez duten edota elementu katalogatuen izaera kaltetzen duten eranskinak ezabatzera bideratutako obrak baimendu ahal izango dira.

Ondare historiko-artistikoa babesteko erregimena, Ordenanza hauen 206. artikulan aipatutakoa bera izango da. Ondare arkeologikoa babesteko erregimena, Ordenanza hauen 208. artikulan eta II. Eranskinean jasotakoa bera izango da.

207. artikulua. Elementu katalogatuak babesteko erregimena.

Honako sailkapen hau egin da elementu katalogatuak babesteko araudia zehaztearen:

1. Interes historiko eta arkitektonikoa duten eraikin eta elementu eraikiak (ondare eraikia):

- 1.1. Kalifikatu eta inventariatutako monumentuak.
- 1.2. Interes kulturaleko ondasun higiezinak.
- 1.3. Babes lokaleko ondasun higiezinak.

2. Interes arkeologikoa duten elementu eta zonak (ondare arkeologikoa):

208. artikulua. Ondare historiko-artistikoa babesteko erregimena.

1. Katalogatutako Eraikin eta Elementu Eraikien Kategoria Desberdinak Edukia.

TITULO SEXTO

NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO NATURAL, ARQUITECTONICO Y URBANISTICO DE INTERES GENERAL

CAPITULO 6.1. PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO

Artículo 205. Formulación del régimen de catalogación.

Como documentos complementarios de las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias, y de conformidad con lo previsto por los artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento, se formulan los catálogos correspondientes. Estos catálogos contienen la enumeración o lista ordenada de los elementos existentes en el término municipal de Oñati, que por su interés artístico, cultural, histórico, ecológico o naturalístico deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas degradantes.

El catálogo de patrimonio histórico-artístico (Anexo I), incorpora la totalidad de bienes culturales existentes en el municipio calificados o inventariados por los órganos competentes según la legislación sobre patrimonio histórico-artístico, debiendo considerarse en el futuro incorporados, además, aquellos otros en relación a los cuales, se resuelva o incoe su calificación o su inventario con arreglo a lo dispuesto en la vigente Ley 7/1990 del Patrimonio Cultural Vasco.

El Catálogo del Patrimonio Arqueológico (Anexo II) incorpora tanto las zonas arqueológicas inscritas en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, como las declaradas de presunción arqueológica por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 206. Régimen de protección de los elementos catalogados.

De conformidad con lo previsto en los artículos 12.1.d) y 12.2.4 del TRLS de la Ley del Suelo de 1976 y disposiciones concordantes, el presente apartado determina las medidas vinculantes de protección de los elementos catalogados.

Con carácter general, los elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, si bien se podrán autorizar aquellas otras dirigidas a la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúan el carácter de los elementos catalogados.

El régimen de protección del Patrimonio Histórico-Artístico es el contemplado en el artículo 206 de las presentes ordenanzas. El régimen de protección del Patrimonio Arqueológico se recoge en el artículo 208 y en el Anexo II.

Artículo 207. Régimen de protección de los elementos catalogados.

A los efectos de la sistematización de la normativa de protección de los elementos catalogados se establece la clasificación siguiente:

1. Edificios y elementos construidos de interés histórico y arquitectónico (patrimonio edificado):

- 1.1. Monumentos calificados e inventariados.
- 1.2. Bienes inmuebles de interés cultural.
- 1.3. Bienes inmuebles de protección local.

2. Elementos y zonas de interés arqueológico (patrimonio arqueológico):

Artículo 208. Régimen de protección del patrimonio histórico-artístico.

1. Contenido de las Categorías establecidas de Edificios y Elementos construidos Catalogados.

Ordenantza hauen I. Eranskinean jasota dago Oñatiako udalerrian dauden interes kulturaleko ondasun higiezinen zerrenda.

Lehen-lehenik, 1. apartatuan, une honetan legez babestuak dauden elementuak azaltzen dira.

Eranskin horretan bertan, 2. apartatuan ageri dira Ondare Kulturalaren balorazio sektoriala aztertu ondoren Euskal Ondare Kulturalaren 7/1990 Legeak aurreikusten dituen prozeduren bidez legez babesteko proposatu diren elementuak (Kalifikatu eta inventariatutako monumentuak).

Bestetik, 3. apartatuan jaso dira eskualdean edo udalerrian interes nabarmeneko balio kulturala izan arren, monumentu gisa deklaratzeko behar hainbat balio ez duten elementuak eta ondorioz, udal intereseko edo interes lokaleko ondasuntzat hartzen direnak. Horrela bada, soil-soilik hirigintzako dokumentu honetako Katalogoaan babestu beharreko elementuak dira.

Apartatu horretan jaso dira, halaber, udalerrian interes oso handiko balio kulturala izanik eta arestian aipatutako kategoriatan sartzeko behar hainbateko baliorik ez izan arren, babesteko modukoak diren elementuak eta, beraz, hirigintzako dokumentu honetako Katalogoaan sartzea merezi dutenak.

2. Katalogatutako Elementu Eraikien Kategoria desberdinak Esku Hartzeko Erregimena.

Oñatioko Alde Zaharra legez babestua dago Monumentu Multzo gisa. Alde Zahar hori, halaber, 1991ko irailaren 8an onartutako Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Bereziaren aplikazio eremuan dagoenez, plangintza horretako xedapen guztiak pean dago.

1 apartatuan (monumentu kategoriaz kalifikatu eta inventariatutako ondasun kulturalak) jasotako higiezinen inguruaren hartu beharreko babes neurriek dagokienez, soil-soilik Eraberritze Zientifikoko eskuhartzeak gauzatuko dira, Ondare Hiritartu eta Eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 308/2000 Dekretuak I. Eranskinean (Birgaitzeko Eskuhartzeak) definitutakoarekin bat etorriz.

2 apartatuan (Euskadiko Monumentu gisa deklaratzeko proposatu diren ondasun kalifikatu eta inventariatuak) jasotako higiezinei dagokienez, soil-soilik Eraberritze Zientifikoko eta Eraberritze Kontserbatzaileko eskuhartzeak gauzatuko dira, Ondare Hiritartu eta Eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 308/2000 Dekretuak I. Eranskinean (Birgaitzeko Eskuhartzeak) definitutakoarekin bat etorriz.

Aitzitik, Interes Lokaleko Ondasunei dagokienez (3. apartatua), gauzatzen diren obrek eraikinaren bolumetria, kanpoaldeko itxura, tipologia banaketa eta oinarritzko egitura errespetatu beharko dute; eta obra horiek, Berritze obratzat hartuko dira aipatu 308/2000 Dekretuan jasotakoaren arabera.

3. Aldez aurreko Konsulta Katalogatutako Eraikinetan Esku Hartzeko Irizpideei buruz.

Katalogatutako edo sailkatzeak dauden eraikin eta elementu eraikietan egiten diren eskuhartzeetan, partikularrek, egin beharreko obren oinarritzko alderdiak behar bezainbat zehazten dituen aurreproiektu batean oinarriturik, konsulta bat egin dezakete obretarako lizentzia eskatu aurretik –hala ere, konsulta horrek ez du baztertuko lizentzia horri buruz har daitezkeen erabakietan, kasu jakin batzuetan, baldintza gehigarriak ipintzeko aukera–. Aipatu konsulta horretan, aurreikusitako eskuhartzeak aurrez finkatutako kontserbazio helburuekin bat ote datorren begiratuko da eta bestetik, eraikuntza eta eraikineko elementu desberdinak kontserbatzeko betekizunak zehazki nola gauza daitezkeen azertuko da.

En el Anexo I a las presentes ordenanzas se recoge la relación de los bienes inmuebles de interés cultural comprendidos en el municipio de Oñati.

Se recogen en primer lugar, en el apartado 1 los elementos que gozan en este momento de protección legal.

En el mismo anexo, en el apartado 2 se recogen los elementos que, tras los análisis de valoración sectorial del Patrimonio Cultural realizados, cuentan con propuesta para ser protegidos legalmente a través de los mecanismos que prevé la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco (Monumentos calificados e Inventariados).

En el apartado 3 se incluyen aquellos elementos con valores culturales de interés notable en el ámbito comarcal y/o municipal, pero que sin embargo no reúnen los valores suficientes para ser declarados Monumentos y, por lo tanto, se consideran bienes de interés municipal/local y deben ser protegidos, exclusivamente, a través del Catálogo de este documento urbanístico.

En este mismo apartado también se incluyen aquellos elementos con valores culturales de gran interés en el ámbito municipal, pero que sin reunir los valores necesarios para ser considerados en las categorías anteriores, sí que se consideran dignos de ser protegidos a través de su inclusión en el Catálogo de este documento urbanístico.

2. Régimen de Intervención en las diferentes Categorías y Elementos Construidos Catalogados.

En Oñati, el Casco Histórico disfruta de protección legal como Conjunto Monumental. Igualmente, el Casco Histórico está incluido en el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación del Casco, aprobado el 8 de setiembre de 1991, el cual regirá en todos sus términos.

Con relación a las medidas de protección a otorgar a los inmuebles que se recogen en el apartado 1 (Bienes culturales calificados e inventariados con la categoría de monumento), las intervenciones que se realicen serán las de Restauración Científica tal y como se define en el anexo I (Intervenciones de Rehabilitación) del Decreto 308/2000 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado Edificado.

Respecto de los inmuebles incluidos en el apartado 2 (prouestos para ser declarados Monumentos de Euskadi; calificados e inventariados), las intervenciones que se realicen serán las de Restauración Científica y Restauración Conservadora, tal y como se definen en el anexo I (Intervenciones de Rehabilitación) del Decreto 308/2000 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado Edificado.

En cambio, para los Bienes de Interés Local (apartado 3) se determina que las obras que en ellos se realicen respeten la volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, encuadrándose éstas en la categoría de Reforma según el mencionado Decreto 308/2000.

3. Consulta Previa sobre los Criterios de Intervención en los Edificios Catalogados.

En las intervenciones que se realicen sobre los edificios y elementos construidos catalogados o pendientes de clasificación, los particulares, sobre la base de un anteproyecto que defina suficientemente los aspectos básicos de las obras a realizar, podrán formular una consulta previa a la solicitud de licencia –la misma no excluirá la posibilidad de que en la resolución referente a la citada licencia se planteen, eventualmente, condiciones adicionales al respecto– en relación a la idoneidad de las intervenciones proyectadas respecto a los objetivos de preservación establecidos, y a la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y sus diferentes elementos.

Eta, 1 edo 2 apartatuetan sartutako eraikinen kasuan –horietan harturik inventariatuak edo kalifikatuak izateagatik legez babestu beharrekoak– udal ebazpenea eskatzearekin batera aipatu kontsulta Foru Aldundiari igorriko zaio, bidezko informea egin dezan; eta informe horren emaitza loteslea izango da. Gainera, bidezkoa denean, udal ebazpenea osatu edo zuzenduko du.

Gainerako eraikin eta elementu katalogatuei dagokienez, kontsultaren erantzuna zuzenean emango da udal zerbitzu teknikoek egindako informeek diotenari jarraituz. Partikularrak, dena den, lizentzia zuzenean eska dezake, aurrez kontsultari egin gabe; baina horrek ez du baldintzatuko, aurkeztutako proiektua udal ebazpenean ezarritako baldintzetara egokitua beharra, benetako eraginkortasuna izan dezan. Bestetik, lizentzia eskaera bultzatu duen eskuhartzea ere uka daiteke baldin eta zerbitzu teknikoek beren informeetan ezarritako kontserbazio irizpideekin ez badator bat.

Azken kasu horretan, kontsultagileak edo lizentzia eska-tzaileak lortu nahi dituen helburuak bete ditzaketen bestelako eskuhartze bideragarriak iradokiko ditu Udalak, halako aukerarik izanez gero behintzat.

Aldez aurreko kontsultaren kasuan bezala, Katalogoko 1 eta 1 apartatuetan sartutako eraikinekin zerikusia duten eraikuntza lizentziak eskuratzeko, bidezko kontsulta egin beharko zaio Foru Aldundiari, bere oniritzia eman dezan.

4. Eraikin Katalogatuetako Elementuak babesteko Erabakien Derrigortasuna.

Eraikin katalogatuetan egiten diren obra guztiak, aurreko apartatuan aipatu diren ebazpenetan ezarritako babes baldintza guztiak bete beharko dituzte uneoro; eta baita kalifikatu edo inventariatutako ondasunen zaintzaz arduratzan diren erakundeek gai honen inguruau eman ditzaketen baldintza gehigarriak ere.

Era berean, bai Udalak eta bai aipatu erakundeek, bidezko denean, katalogatutako elementuen alderdi edo zatirik interes-garrienak babesteko eta baloratzeko obra jakin batzuk jabeen kontura gauzatzeko agindua eman dezakete, betiere 1976ko Lur Legeak 182. artikuluan ezarritako mugen barruan.

209. artikulua. Interes arkeologikoa duten elementu eta zonak.

II. Eranskinean azaltzen da Oñatiako Ondare Arkeologikoko zonen zerrenda, Kultur Ondarearen Zuzendarriak 1996ko azaroaren 11n emandako ebazpenean aipatzen direnak, ebazpen horretan zertu baitzen Balio Arkeologikoa izan dezaketen zonen Aurretiazko Aitorpena. Eranskin horretan jasota daude, halaber, aipatu zona horien mugak eta babes tipologiei buruzko zehaztapenak.

Bestetik, Euskal Ondare Kulturalari buruzko 7/1990 Legeak, uztailaren 3koak, 12.2 artikuluan xedatutakoarekin bat etorriz, eta Gipuzkoako lurralte historikoko Estazio Megalítikoak Monumentu Multzoaren kategoriako Ondasun Kultural gisa kalifikatzen dituen 13/2003 Dekretuak, ekainaren 24koak, ezarritakori jarraituz, hona segidan, Oñatiako udal barrutian dau-den eta aipatu Dekretuaren arabera interes arkeologikoa duten elementu eta zonak:

En el caso de los edificios incluidos en los apartados 1 ó 2, entre ellos se incluyen los sometidos legalmente a su tutela por estar inventariados, o calificados, simultáneamente a la formulación de la resolución municipal, dicha consulta, se remitirá a la Diputación Foral, la cual emitirá el correspondiente informe cuyo resultado será vinculante, complementando o rectificando, en su caso, dicha resolución.

En el resto de los edificios y elementos catalogados, la consulta se resolverá de forma directa en base a los informes correspondientes de los Servicios Técnicos Municipales. El particular, podrá optar sin embargo por formular directamente la solicitud de licencia, sin perjuicio de que el proyecto presentado deba adecuarse en su caso para su validez efectiva a las condiciones establecidas en la resolución municipal, o de que incluso la intervención cuya autorización se solicita sea rechazada por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los informes técnicos emitidos.

El Ayuntamiento, en este último caso, sugerirá si fuesen viables otras alternativas de intervención que den respuesta a los fines perseguidos por el titular de la consulta formulada o de la licencia solicitada.

Al igual que en el caso de la consulta previa, la concesión de licencias de edificación que afecten a los edificios de los apartados del Catálogo 1 y 2 se someterá al informe vinculante de la Diputación Foral.

4. Obligatoriedad de las decisiones de Preservación de Elementos en los Edificios Catalogados.

Las obras que se realicen en los edificios catalogados deberán cumplimentar en todo caso, las condiciones de preservación establecidas en las resoluciones referidas en el apartado precedente, sin perjuicio de las condiciones adicionales que pudieran establecerse al respecto por los organismos responsables de la tutela de los bienes calificados o inventariados.

Asimismo, el Ayuntamiento, y en su caso los citados organismos, podrán ordenar, dentro de los límites establecidos por el artículo 182 de la Ley del Suelo de 1976, la ejecución de obras determinadas con cargo a los propietarios en orden a proteger y valorar los aspectos o partes de interés de los elementos catalogados.

Artículo 209. Elementos y zonas de interés arqueológico.

En el Anexo II se recoge el listado de las zonas del Patrimonio Arqueológico de Oñati incluidas en la Resolución de 11 de noviembre de 1996, del Director de Patrimonio Cultural, por la que se realiza la Declaración Previa de las Zonas de Presunción Arqueológica. En este mismo Anexo se incluyen igualmente la delimitación de esta zonas, así como la definición de las tipologías de protección.

Por otra parte, y en correspondencia con lo establecido en el artículo 12.2 de la Ley 7/1990 de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, y en el Decreto 137/2003, de 24 de junio, por el que se califican como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, las Estaciones Megalíticas del Territorio Histórico de Gipuzkoa, se recogen a continuación los elementos y zonas de interés arqueológico definidos por el citado Decreto y ubicados en el término municipal de Oñati.

AIZKORRIKO ESTAZIO MEGALITIKOA

Udalerriak: Oñati, Gipuzkoako eta Arabako Partzuergoa.

Estazio honi dagozkion eta Oñatiko udal barrutian kokatuak dauden monumentu megalitikoak: Artzanburuko trikuharriak eta Mallako tumuluak.

BRINKOLA-ZEGAMAKO ESTAZIO MEGALITIKOA

Udalerriak: Gabiria, Legazpi, Oñati, Segura, Zegama, Zerain.

Estazio honi dagokion eta Oñatiko udal barrutian kokatuak dauden monumentu megalitikoak: Arratolagañako trikuharria.

ELGEA-ARTIAKO ESTAZIO MEGALITIKOA

Udalerriak: Eskoriatza, Leintz-Gatzaga, Oñati.

Estazio honi dagozkion eta Oñatiko udal barrutian kokatuak dauden monumentu megalitikoak: Artasoko eta Urkitzako Lepoko trikuharriak, Gallerdiko tumuluak eta Mugarriaundi menhirrak.

ORKATZATEGIKO ESTAZIO MEGALITIKOA

Udalerriak: Oñati, Aretxabaleta.

Estazio honi dagozkion eta Oñatiko udal barrutian kokatuak dauden monumentu megalitikoak: Aitzgain II eta Urtapotolueta Ieko trikuharriak eta Aitzgain, Linatza eta Urtapotolueta IIko tumuluak.

SATUI-ARROLAMENDIKO ESTAZIO MEGALITIKO

Udalerriak: Antzuola, Legazpi, Oñati.

Estazio honi dagokion eta Oñatiko udal barrutian kokatuak dauden monumentu megalitikoak: Jentiletxeko tumulua.

Monumentu Multzo hauentzako ezarri den babes erregimenaren 137/2003 Dekretuaren III. Eranskinean zehaztutako bera da. Era berean, estazio horietako bakoitzaren mugak ere aipatu Dekretuaren IV. Eranskinean zehaztuta daude.

6.2 KAPITULUA. HIRIKO ZUHAIZTIAK BABESTEKO ARAUAK*210. artikulua. Zuhaitziak aldatzea.*

Finka batean dagoen zuhaitz multzoan aldaketaren bat egiteko lizentzia beharko da, eta hau emateko justifikatu egin beharko da, idatzizko agiriez eta grafikoez, egin nahi den aldaketaren egokitasuna; bestela, Legeak eta antolamenduak aitoruntako eraikuntza eskubidea gauzatzeko aldaketa hori ezinbesteko dela erakutsi beharko da.

211. artikulua. Zuhaitzak babestea.

1. Zuhaitz baten hurbileko lursailetan obrak egiten direnean, edo enpresa eraikitzaleak erabiltzen dituen ibilgailu edo makinek toki horretatik zirkulatu edo bertan kokatu behar duteenean, lanak hasi aurretik babestu egin beharko dira zuhaitzak, enborrean gora eta gutxienez hiru metroko altuera hartuz, alabrez lotutako oholez edota Udal Zerbitzu Teknikoek adierazitako beste edozein moduz.

2. Aurreko pasarteak aipatzen dituen babesak kendu egin behar dira lanak amaitu eta gero.

212. artikulua. Babes espezifikoak industketen kasuan.

1. Zuhaitz baten hurbileko tokietan zuloak edo lubakiak egiten direnean, industketa lanak halako tarte bateraino hurbildu ahal izango zaizkie zuhaitzei, metro bateko altueran zuhaitzak duen diametroaren halako bostekoraino hain zuzen.

Edonola ere, tarte hori metro erdikoa baino handiagoa izango da beti. Lurpean beste lur hartzetako direla eta, arau hau betetzerik ez badago, Udal Zerbitzu Teknikoak, aurrez eginiko ikusaketaez, industketa hasi aurretik zehaztuko du era sanda gera daitezkeen zuhaitzak babesteko nola jokatu.

ESTACION MEGALITICA DE AIZKORRI

Municipios: Oñati, Parzonería General de Gipuzkoa y Alava.

Los monumentos megalíticos localizados en el término municipal de Oñati y que pertenecen a esta estación son los dólmenes de Artzanburu y los túmulos de Malla.

ESTACION MEGALITICA DE BRINKOLA-ZEGAMA

Municipios: Gaviria, Legazpia, Oñati, Segura, Zegama, Zerain.

El monumento megalítico localizado en el término municipal de Oñati y que pertenece a esta estación es el dólmen de Arratolagaña.

ESTACION MEGALITICA DE ELGEA-ARTIA

Municipios: Eskoriatza, Leintz-Gatzaga, Oñati.

Los monumentos megalíticos localizados en el término municipal de Oñati y que pertenecen a esta estación son los dólmenes de Artaso y Urkitzako Lepoa, los túmulos de Gallerdi y los menhires de Mugarriaundi.

ESTACION MEGALITICA DE ORKATZATEGI

Municipios: Oñati, Aretxabaleta.

Los monumentos megalíticos localizados en el término municipal de Oñati y que pertenecen a esta estación son los dólmenes de Aitzgain II y Urtapotolueta I, y los túmulos de Aitzgain, Linatza y Urtapotolueta II.

ESTACION MEGALITICA DE SATUI-ARROLAMENDI

Municipios: Antzuola, Legazpi, Oñati.

El monumento megalítico localizado en el término municipal de Oñati y que pertenece a esta estación es el túmulo de Jentiletxe.

El régimen de protección establecido para estos Conjuntos Monumentales queda definido en el Anexo III al Decreto 137/2003. Asimismo, la delimitación concreta de cada una de estas Estaciones queda definida en el Anexo IV del mismo Decreto.

CAPITULO 6.2. NORMAS DE PROTECCION DEL ARBOLADO URBANO*Artículo 210. Alteración de arbolado.*

Cualquier modificación del arbolado existente en una finca queda sujeta a licencia, la cual será otorgada siempre que se justifique, mediante los oportunos documentos gráficos y literarios, la oportunidad del cambio, o la ineludible necesidad del mismo para poder ejercer el derecho a edificar reconocidos por la Ley y el planeamiento.

Artículo 211. Protección de los árboles.

1. Cuando se realicen obras en terreno próximo a una plantación de arbolado, o los vehículos o máquinas utilizados por la empresa constructora hubieran de circular o emplazarse en dicho lugar, previamente al comienzo de los trabajos deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y hasta una altura no inferior a tres metros medidos desde el suelo, con tablones ligados con alambres o en cualquier otra forma que indique el correspondiente Servicios Técnico Municipal.

2. Las protecciones a que se refiere el párrafo anterior se retirarán una vez terminada la obra.

Artículo 212. Protección específica frente a excavaciones.

1. Cuando se abran hoyos o zanjas en lugares próximos, a plantaciones de arbolado, la excavación no deberá acercarse al pie de los árboles a mayor distancia que la correspondiente a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (un metro).

En cualquier caso esta distancia será siempre superior a medio metro. Sí, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de esta norma, el correspondiente Servicio Técnico Municipal, previa visita de inspección, determinará, antes de comenzar la excavación, la solución a adoptar para la protección del arbolado que pueda resultar afectado.

2. Indusketa lan horien ondorioz bost zentimetrolik gorako sustraiak ukituz gero, hauek aizkoraz moztu beharko dira, mozketa garbi eta lauz, eta ebaki horiek merkatuan dauden orbaintzaileetako bat erabiliz estaliko dira gero.

3. Zuhaitzi baten aldamenean lubakiak eta zuloak egiteko, landareen atseden aldia aprobetxatuko da ahal delarik.

4. Zuhaitzak babestu egin beharko dira aurretik, goragoko artikulan adierazitako moduan.

213. artikulua. Sustraiak ukitzea.

Indusketa batean, edozein motatakoa delarik ere, zuhaitz sustraiak ukituz gero, zuloa zabaltzen denetik hiru egun igaro baino lehen estali beharko dira atzera, eta ondoren ureztatu.

SEIGARREN IDAZPURUA

I. ERANSKINA

ONDARE HISTORIKO-ARTISTIKOAREN KATALOGOA

1.1. OÑATIKO MONUMENTU MULTZO BABESTUAK

| <i>Izena</i> | <i>Fitxa zk.</i> | <i>Kokalekua</i> | <i>Egungo babesia</i> | <i>Aldizkaria</i> |
|------------------------|------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| OÑATIKOALDE ZAHARRA | | | Kalifikatua Abiatua | BOE, 1980-12-05 |

1.2. OÑATIKO ELEMENTU KALIFIKATUAK EDO INVENTARIATUAK

| <i>Izena</i> | <i>Fitxa zk.</i> | <i>Kokalekua</i> | <i>Egungo babesia</i> | <i>Aldizkaria</i> |
|--|------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|
| SAN MIGEL ELIZA | 1 | Unibertsitate Etorbidea 1 | Kalifikatua | EHAA, 1984-08-04 |
| UDALETXEA | 3 | Foruen Enparantza 1 | Kalifikatua | EHAA, 1984-08-04 |
| LAZARRAGA JAUREGIA | 4 | Foruen Enparantza 2 | Kalifikatua | BOE, 1964-02-29 |
| SANCTI SPIRITUS UNIBERTSITATEA | 6 | Unibertsitate Etorbidea 8 | Kalifikatua | EHAA, 1984-08-04 |
| ANTIA JAUREGIA | 12 | Santa Marina Plaza 5 | Kalifikatua | BOE, 1964-02-29 |
| MADINABEITIA JAUREGIA | 13 | Santa Marina Plaza 6 | Inbentariatura Abiatua | BOE, 1980-11-29 |
| OTADUI ETXEA | 24 | Kale Barria 30 | Kalifikatua | BOE, 1964-02-29 |
| LARRAZAGA DORREA | 45 | Foruen Enparantza 2 | Kalifikatua | BOE, 1964-02-29 |
| ZUBIAUR DORREA | 63 | Arantzazuko Ama kalea 1 | Kalifikatua | BOE, 1964-02-29 |
| SANTA ANA KOMENTUA | 68 | San Juan kalea 1 | Kalifikatua | BOE, 1964-02-29 |
| BIDAURRETA OSTATUA | 74 | Lazarraga Kalea 6-8 | Kalifikatua Abiatua | BOE, 1980-10-15 |
| BIDAURRETAKO MONASTERIOA | 75 | Lazarraga Kalea 10-12 | Kalifikatua | EHAA, 1984-08-04 |
| ZUMELDEGI DORREA | 81 | Larraña auzoa 35 | Kalifikatua | EHAA, 1998-12-15 |
| MADALENA ERMITA | 83 | Santxolopetegi auzoa 12 | Kalifikatua | BOE, 1964-02-29 |
| OLAKUA DORREA | 35 | Olakua auzoa 21 | Kalifikatua Abiatua | BOE, 1980-10-15 |
| LARRAÑAGA JAUREGIA (Donpedruena) | 5 | Kale Barria 12 | Kalifikatua Abiatua | BOE, 1977-05-31 |
| GARIBAI DORREA | 29 | Torreauzo 1 | Kalifikatua | BOE, 1964-01-17 |

2. Si como consecuencia de la excavación resultasen alcanzadas raíces de grueso superior a cinco centímetros, éstas deberán cortarse con hacha dejando cortes limpios y lisos, que se cubrirán con cualquier cicatrizable de los existentes en el mercado.

3. Deberá procurarse que la apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado, coincida con la época de reposo vegetal.

4. Los árboles deberán ser previamente protegidos en la forma indicada en el artículo anterior.

Artículo 213. Afectación de raíces.

Cuando en una excavación de cualquier tipo, resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

TITULO SEXTO

ANEXO I

CATALOGO DE PATRIMONIO HISTORICO ARTISTICO

1.3. BABESTEKO PROPOSATU DIREN OÑATIKO ELEMENTUAK

| Izena | Fitxa zenbakia | Kokalekua |
|--|----------------|--|
| GARAIKOA BASERRIA | 100 | Urruxola auzoa 18 |
| ZELAKOA BASERRIA | 101 | Zañartu auzoa 8 |
| LARGOKOA BASERRIA | 103 | Zañartu auzoa 16 |
| BELASKOA BASERRIA | 104 | Zañartu auzoa 22 |
| ETXEAUDI LAZARRAGA BASERRIA | 105 | Torreauzo 10 |
| ELAZARRA BASERRIA | 106 | Torreauzo 12 |
| ZUBIATE BASERRIA | 107 | Garibai auzoa 18 |
| MIKELEZKOA BASERRIA | 109 | Garibai auzoa 8 |
| BARUENA JAUREGIA | 11 | Santa Marina Plaza 4 |
| MIGELEN HAUNDIA BASERRIA | 111 | Garibai auzoa 15 |
| ZUBILLAGA AZPIKOA BASERRIA | 114 | Zubillaga auzoa 39-40 |
| ELORREGI HAUNDI BASERRIA | 116 | Zubillaga auzoa 80 |
| MADINABEITI ETA MADINAGOITIKOA BASERRIAK | 121 | Araotz auzoa 58-59 |
| ERREMUENA BASERRIA | 122 | Araotz auzoa 42-43 |
| C.H. Olate | 124 | Urruxola auzoa 2 |
| C.H. JATURABE | 125 | Araotz auzoa 55 |
| TREN GELTOKIA TREN ANGLO-EUSKAL- NAFARRA | 149 | Unibertsitate Etorbidea 7-9 |
| OLABARRIETA ERROTA | 157 | Olabarrieta auzoa 4 |
| GARIBAI ERROTA | 158 | Torreauzo 17 |
| ELORRIAGA JAUREGIA | 17 | Kale Barria 2 |
| ANDRE MARIAREN ELIZA | 19 | Urruxola auzoa 10 |
| FORUEN ENPARANTZA | 2 | Foruen Enparantza 5-6-7-8-9-10-11 |
| 1 KLAUSTROKO ZUBIA | 203 | Unibertsitate Etorbidea 1 |
| 2 KLAUSTROKO ZUBIA | 204 | Unibertsitate Etorbidea 1 |
| GARIBAI DORREA / TORREKUA | 209 | Torreauzo 1en ondoan |
| JATURABE ZUBIA | 218 | Araotz auzoa 56 ondoan |
| EGAÑENA ETXEA | 252 | Maiatzaren 1.a Plaza 3 |
| OKARITZ ETXEA | 256 | Kale Barria 19 |
| PATRUE 1 ETXEA | 259 | Patrue kalea 1 |
| KALE ZAHARREKO ZUBIA | 265 | Kale Zaharra 58 ondoan |
| OLAKUA ETXEA | 33 | Kale Zaharra 15 |
| SAN PEDRO ERMITA | 38 | Zubillaga auzoa 44 |
| LAZARRAGA JAUREGIA | 48 | Atzeko kalea 6 |
| ZUBIA ETXEA | 50 | Atzeko kalea 8 |
| SAN JOSE ERMITA | 53 | Olabarrieta auzoa 38 |
| PATRUEKUA ETXEA | 58 | Patrue kalea 2 |
| PATRUE KALEA 4ko ETXEA | 59 | Patrue kalea 4 |
| ZARATEKOJA JAUREGIA | 60 | Maiatzaren 1.a Plaza 4 San Anton Kalea 2 Bakardadeko Ama kalea 1 |
| OÑATIKO UDAL HILERRIA | 61 | Garagaltza auzoa 7 |
| ARANTZAZUKO SANTUTEGIA | 7 | Arantzazu auzoa 7 |
| SAN MIGEL ELIZA | 76 | Araotz auzoa 4 |
| JESUSEN BIHOTZAREN ELIZA | 77 | Aita Mortara kalea 1 |

| Izena | Fitxa zenbakia | Kokalekua |
|------------------------------|----------------|---------------------------|
| GALARTZA JAUREGIA | 78 | Bakardadeko Ama kalea 2 |
| SAN MARTIN ERMITA | 82 | San Martín Zuhaitzta 1 |
| KORTABARRI BASERRIA | 85 | Olabarrieta auzoa 86 |
| BILLAR GOITI BASERRIA | 87 | Olabarrieta auzoa 61 |
| HERNANIREN ETXEA | 9 | Unibertsitate Etorbidea 4 |
| LIZARRALDE BASERRIA | 91 | Berezao auzoa 28 |
| AZKARRAGA HAUNDI BASERRIA | 92 | Uribarri auzoa 18 |
| AINGERUKOA BASERRIA | 93 | Uribarri auzoa 26 |
| GOITIKOA BASERRIA | 94 | Uribarri auzoa 8 |
| GORIBAR GOITI BASERRIA | 96 | Goribar auzoa 1 |
| ESTAÑUKOA BASERRIA | 97 | Urruxola auzoa 14-15 |
| ANTXITENA BASERRIA | 98 | Urruxola auzoa 16-17 |

1.4. HERRI MAILAN BABESTEKO PROPOSATU DIREN ELEMENTUAK

| Izena | Fitxa zenbakia | Kokalekua |
|--------------------------------------|----------------|-------------------------|
| MOYUA ETXEA | 10 | Santa Marina Plaza 1 |
| ESKOLAK | 14 | Santa Marina Plaza 2 |
| LOPE AGIRRE 8ko ETXEA | 15 | Lope Agirre Kalea 8 |
| KALE BARRIA 26ko ETXEA | 22 | Kale Barria 26 |
| ORBEA ETXEA | 23 | Kale Barria 29 |
| KALE BARRIA 33ko ETXEA | 25 | Kale Barria 33 |
| KALE BARRIA 41eko ETXEA | 26 | Kale Barria 41 |
| AGERRENA ETXEA | 28 | Kale Barria 59 |
| KALE ZAHARRA 1eko ETXEA | 30 | Kale Zaharra 1 |
| KALE ZAHARRA 2ko ETXEA | 31 | Kale Zaharra 2 |
| KALE ZAHARRA 20ko ETXEA | 34 | Kale Zaharra 20 |
| KALE ZAHARRA 28ko ETXEA | 36 | Kale Zaharra 28 |
| KALE ZAHARRA 31ko ETXEA | 37 | Kale Zaharra 31 |
| GERRANEKO ETXEA | 39 | Kale Zaharra 42 |
| SARRIA ETXEA | 40 | Kale Zaharra 60 |
| ALZAA ETXEA | 41 | Kale Zaharra 64 |
| SANTA KRUTZ ERMITA | 42 | Kale Zaharra 69 |
| ATZEKO KALEA 9ko ETXEA | 51 | Atzeko kalea 9 |
| AINGERU GOARDAKOAREN SANTUTXUA | 84 | Santxolopetegi auzoa 27 |
| ZELAIETA ETXEA | 80 | Santxolopetegi auzoa 16 |
| MILIKUA ETXEA | 79 | Arantzazu auzoa 10 |
| SAKRISTAUAREN ETXEA | 72 | Araotz auzoa 7 |
| ERROTABARRI | 70 | Araotz auzoa 33 |
| UGASTEGIKO SANTA KRUTZ ERMITA | 69 | Araotz auzoa 73 |
| SAN ELIAS ERMITA | 67 | Araotz auzoa 37B |

| Izena | Fitxa zenbakia | Kokalekua |
|--------------------------------|----------------|--|
| SANTA LUZIA ERMITA | 66 | Berezao auzoa 33 |
| SAN JUAN BAUTISTA ERMITA | 65 | Garagaltza auzoa 12 |
| AINGERU GOARDAKOAREN SANTUTXUA | 62 | San Juan kalea 21 |
| SAN ISIDRO ERMITA | 57 | Otadui Zuhaitzia 58 |
| SAN LORENZO ERMITA | 56 | San Lorentzo auzoa 41 |
| SAN ESTEBAN ERMITA | 55 | Lezesarri auzoa 14 |
| IGOKUNDEKO ERMITA | 54 | Murgia auzoa 15 |
| SAL KRISTOBAL SANTUTXUA | 44 | Olabarrieta auzoa 89 |
| ARRAZOLA AZPIKUA ETXEA | 43 | Olabarrieta auzoa 44 |
| LAZARRAGAKO SAN PEDRO ERMITA | 32 | Torreauzo 9 |
| SAN ANDRES ERMITA | 27 | Uribarri auzoa 12 |
| AINGERU SANTUAREN SANTUTXUA | 21 | Uribarri auzoa 42 |
| TABERNAKOA BASERRIA | 20 | Uribarri auzoa 9 |
| ZELAKUAKO SANTA KRUTZ ERMITA | 18 | Zañartu auzoa 5 |
| SAN JULIAN ERMITA | 16 | Zañartu auzoa 26 |
| APAIZ ETXEA | 73 | Araotz auzoa 3 |
| ARROLA BASERRIA | 95 | Arantzazu auzoa 23-24 |
| ENPARANTZAKOA BASERRIA | 117 | Araotz auzoa 44 |
| AGERRE GARAIKOA BASERRIA | 123 | Araotz auzoa 68 |
| ERRASTIKOA BASERRIA | 118 | Araotz auzoa 12 |
| URIARTE GARAIKOA BASERRIA | 119 | Araotz auzoa 13 |
| ANTZUENA BASERRIA | 120 | Araotz auzoa 11 |
| CASTILLOKOA BASERRIA | 108 | Garibai auzoa 1 |
| MURGIALDAI BASERRIA | 88 | Murgia auzoa 1-2 |
| UGARTE ERDIKOA BASERRIA | 86 | Olabarrieta auzoa 42-43 |
| ANDRA MARIAREN ERMITA | 240 | Araotz auzoa (Ugaran auzunea, hondamena) |
| SANTO KRISTOREN UMILTZEGUNEA | 241 | Arantzazu auzoa 3 |
| JAUREGI BASERRIA | 89 | Murgia auzoa 22-23 |
| AGERRE BASERRIA | 90 | Berezao auzoa 44 |
| URRUXOLA BEITI BASERRIA | 99 | Urruxola auzoa 8 |
| IXIBAI BASERRIA | 102 | Zañartu auzoa 13 |
| MAALAETXEBERRI BASERRIA | 110 | Santxolopetegi auzoa 4-5 |
| ERREMENTARIKOA BASERRIA | 115 | Zubillaga auzoa 46 |
| KALE ZAHARRA 6ko ETXEA | 242 | Kale Zaharra 6 |
| KALE ZAHARRA 13ko ETXEA | 243 | Kale Zaharra 13 |
| KALE ZAHARRA 17ko ETXEA | 244 | Kale Zaharra 17 |
| BERGANZO ETXEA | 245 | Kale Zaharra 24 |
| KALE ZAHARRA 32ko ETXEA | 246 | Kale Zaharra 32 |
| KALE ZAHARRA 48ko ETXEA | 248 | Kale Zaharra 48 |

| <i>Izena</i> | <i>Fitxa zenbakia</i> | <i>Kokalekua</i> |
|--|-----------------------|---|
| KANPANTXO 5eko ETXEA | 249 | Kanpantxo kalea 5 |
| LARRASTEGIKUA ETXEA | 250 | San Anton Kalea 4 |
| ASTORKIZA ETXEA | 251 | Unibertsitate Etorbidea 2 |
| EUJENIOKUA ETXEA | 253 | Kale Barria 7 |
| KIRRIN ETXEA | 254 | Kale Barria 14 |
| GOÑI ETXEA | 255 | Kale Barria 17 |
| ATZEKO KALEA 32ko ETXEA | 257 | Atzeko kalea 32 |
| BARRENZELAI ETXEA | 258 | Lope Agirre Kalea 2 |
| ARANTZAZUKO AMA 10eko ETXEA | 260 | Arantzazuko Ama kalea 10 |
| ARANTZAZUKO AMA 17ko ETXEA | 261 | Arantzazuko Ama kalea 17 |
| M. AOZARATZA 33ko ETXEA | 262 | M. Aozaratza kalea 33 |
| M. AOZARATZA 37ko ETXEA | 263 | M. Aozaratza kalea 37 |
| OÑATIKO PILOTALEKUA | 264 | Foruen Enparantza 12 |
| ITURRITXO | 266 | Atzeko kalea 32 ondoan |
| KORTAZAR BASERRIA | 267 | Zubillaga auzoa 65 |
| LAZKANOKOA BASERRIA | 113 | Zubillaga auzoa 48 |
| BALANTZATEGI BASERRIA | 112 | Santxolopetegi auzoa 6-7 |
| JATURABEKO ERROTA | 173 | Araotz auzoa 56 |
| ERROTABERRI ERROTA | 172 | Araotz auzoa 33 aurrean |
| USAOKOKO ERROTA | 168 | Zañartu auzoa 15 |
| AKUEGIKO ERROTA | 165 | Arantzazu auzoa 33 |
| LINAZIBAR ERROTA | 164 | Berezao auzoa 2 |
| MURGIAKO ERROTA | 163 | Murgia auzoa 3 |
| SANTA KRUTZ ERROTA | 162 | Murgia auzoa 5 |
| ELORREGI ERROTA | 160 | Zubillaga auzoa 76 |
| ZUBILLAGAKO ERROTA | 159 | Zubillaga auzoa 60-61 |
| ARANTZAZUKO BIDEZAINEN ETXEA | 147 | Uribarri auzoa 36 |
| BIDEZAINEN ETXEA | 148 | Uribarri auzoa 32 |
| TRENBIDE ANGLO- EUSKAL-NAFARREKO ZUBIA, Garibai-Goribar lotzen dituena | 151 | Garibai auzoa 18 ondoan |
| TRENBIDE ANGLO- EUSKAL-NAFARREKO ZUBIA, Garibai- Santxolopetegi lotzen dituena | 152 | Garibai auzoa 17 ondoan |
| TRENBIDE ANGLO- EUSKAL-NAFARREKO ZUBIA, ZUBILLA AUZOAN | 154 | Araotz auzoa 26 ondoan |
| TRENBIDE ANGLO- EUSKAL-NAFARREKO ZUBIA, ZUBILLA AUZOAN | 155 | Zubillaga auzoa 71 ondoan (Osinurdin) |
| TRENBIDE ANGLO- EUSKAL-NAFARREKO ZUBIA, ZUBILLA AUZOAN | 153 | Zubillaga auzoa 62 ondoan, Suhiltzaileen parkea |
| JOSE ANTONIO ELORZA ETA FAMILIAREN KAPERA | 61.5 | Hilerria. San Juan 47 |
| GERETA IRAZABAL PANTEOIA | 61.1 | Hilerria. Errosarioko Andre Maria 16 |

| Izena | Fitxa zenbakia | Kokalekua |
|---|----------------|------------------------------|
| ZULUETA KAPERA | 61.8 | Hilerria. San Miguel 10 |
| ZELAAKUA KAPERA | 61.4 | Hilerria. Santa María 11 |
| URREZTIETA FAMILIAREN PANTEOIA | 61.2 | Hilerria. Santa María 3 |
| ALZAA FAMILIAREN KAPERA | 61.3 | Hilerria. San Anton z/g |
| AGIRREZABAL PANTEOIA | 61.7 | Hilerria. San Juan 4 A-8 |
| CORNELIO GARAY ETA FAMILIAREN KAPERA | 61.9 | Hilerria. San Juan 26 |
| ARRAZOLA ETA ALTOLAGIRRE PANTEOIA | 61.6 | Hilerria. San Miguel 6 |
| AIASTUI ZUBIA | 181 | Olabarrieta auzoa 73 ondoan |
| UGARTE ZUBIA | 182 | Olabarrieta auzoa 41 ondoan |
| KORTABARRI ZUBIA | 183 | Olabarrieta auzoa |
| IRUBIDETAKO ZUBIA | 190 | Larraña auzoa 22 ondoan |
| SARATXO ZUBIA | 217 | Araotz auzoa (Zubia auzunea) |
| OLATE GOIKOA ZUBIA | 219 | Urruxola auzoa 3 ondoan |
| OLATE BEHEKOA ZUBIA | 220 | Urruxola auzoa (Olate) |
| ZUBILLAGAKO SAN PEDRO ZUBIA | 225 | Zubillaga auzoa 33 ondoan |
| ELORREGI ZUBIA | 230 | Zubillaga auzoa 79 ondoan |
| IRITEGI ZUBIA | 237 | Arantzazu auzoa |
| URZELAITTAKO ZUBIA | 239 | Arantzazu auzoa |

1.1. CONJUNTOS MONUMENTALES PROTEGIDOS EN OÑATI

| Denominación | Nº ficha | Ubicación | Protec. actual | Boletín |
|-----------------------------|----------|-----------|------------------------|----------------|
| CASCO HISTORICO DE OÑATI | | | Calificado. Incoado | BOE 05-12-1980 |

1.2. ELEMENTOS CALIFICADOS O INVENTARIADOS DE OÑATI

| Denominación | Nº ficha | Ubicación | Protec. actual | Boletín |
|-----------------------------------|----------|---------------------------|--------------------------|-----------------|
| IGLESIA DE SAN MIGUEL | 1 | Unibertsitate Etorbidea 1 | Calificado | BOPV 04-08-1984 |
| CASA CONSISTORIAL | 3 | Foruen Enparantza 1 | Calificado | BOPV 04-08-1984 |
| PALACIO LAZARRAGA | 4 | Foruen Enparantza 2 | Calificado | BOE 29-02-1964 |
| UNIVERSIDAD DE SANCTI SPIRITUS | 6 | Unibertsitate Etorbidea 8 | Calificado | BOPV 04-08-1984 |
| PALACIO ANTIA | 12 | Santa Marina Plaza 5 | Calificado | BOE 29-02-1964 |
| PALACIO DE MADINABEITIA | 13 | Santa Marina Plaza 6 | Inventariado. Incoado | BOE 29-11-1980 |
| CASA OTADUI | 24 | Kale Barria 30 | Calificado | BOE 29-02-1964 |
| TORRE DE LAZARRAGA | 45 | Foruen Enparantza 2 | Calificado | BOE 29-02-1964 |
| TORRE DE ZUBIAUR | 63 | Arantzazuko Ama kalea 1 | Calificado | BOE 29-02-1964 |
| CONVENTO DE SANTA ANA | 68 | San Juan kalea 1 | Calificado | BOE 29-02-1964 |

| <i>Denominación</i> | <i>Nº ficha</i> | <i>Ubicación</i> | <i>Protec. actual</i> | <i>Boletín</i> |
|---------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|-----------------|
| MONASTERIO DE BIDAURRETA | 75 | Lazarraga Kalea 10-12 | Calificado | BOPV 04-08-1984 |
| TORRE ZUMELZEGI | 81 | Larraña auzoa 35 | Calificado | BOPV 15-12-1998 |
| ERMITA DE LA MAGDALENA | 83 | Santxolopetegi auzoa 12 | Calificado | BOE 29-02-1964 |
| TORRE DE OLAKUA | 35 | Olakua auzoa 21 | Calificado. Incoado | BOE 15-10-1980 |
| PALACIO LARRAÑAGA (Donpedruena) | 5 | Kale Barria 12 | Calificado. Incoado | BOE 31-05-1977 |
| TORRE DE GARIBAI | 29 | Torreauzo 1 | Calificado | BOE 17-01-1964 |

1.3. ELEMENTOS DE OÑATI PROPUESTOS PARA SER PROTEGIDOS

| <i>Denominación</i> | <i>Número de ficha</i> | <i>Ubicación</i> |
|---|------------------------|-----------------------------------|
| CASERIO GARAIKOA | 100 | Urruxola auzoa 18 |
| CASERIO ZELAKOA | 101 | Zañartu auzoa 8 |
| CASERIO LARGOKOA | 103 | Zañartu auzoa 16 |
| CASERIO BELASKOA | 104 | Zañartu auzoa 22 |
| CASERIO ETXEAUNDI LAZARRAGA | 105 | Torreauzo 10 |
| CASERIO ELAZARRA | 106 | Torreauzo 12 |
| CASERIO ZUBIATE | 107 | Garibai auzoa 18 |
| CASERÍO MIKELEZKOA | 109 | Garibai auzoa 8 |
| PALACIO BARUENA | 11 | Santa Marina Plaza 4 |
| CASERÍO MIGELEN HAUNDIA | 111 | Garibai auzoa 15 |
| CASERÍO ZUBILLAGA AZPIKOA | 114 | Zubillaga auzoa 39-40 |
| CASERIO ELORREGI HAUNDI | 116 | Zubillaga auzoa 80 |
| CASERIO MADINABEITI y MADINAGOITIKOA | 121 | Araotz auzoa 58-59 |
| CASERIO ERRAMUENA | 122 | Araotz auzoa 42-43 |
| C.H. OLADE | 124 | Urruxola auzoa 2 |
| C.H. JATURABE | 125 | Araotz auzoa 55 |
| ESTACIÓN DEL FERROCARRIL. FERROCARRIL ANGLO - VASCO - NAVARRO | 149 | Unibertsitate Etorbidea 7-9 |
| MOLINO OLABARRIETA | 157 | Olabarrieta auzoa 4 |
| MOLINO GARIBAI | 158 | Torreauzo 17 |
| PALACIO DE ELORRIAGA | 17 | Kale Barria 2 |
| IGLESIA DE NUESTRA SEÑORA | 19 | Urruxola auzoa 10 |
| FORUEN ENPARANTZA | 2 | Foruen Enparantza 5-6-7-8-9-10-11 |
| PUENTE CLAUSTRO 1 | 203 | Unibertsitate Etorbidea 1 |
| PUENTE CLAUSTRO 2 | 204 | Unibertsitate Etorbidea 1 |
| PUENTE GARIBAI / TORREKUA | 209 | Junto a Torreauzo 1 |
| PUENTE JATURABE | 218 | Junto a Araotz auzoa 56 |
| CASA EGAÑENA | 252 | Maiatzaren 1.a Plaza 3 |
| CASA OKARITZ | 256 | Kale Barria 19 |
| CASA PATRUE 1 | 259 | Patrue kalea 1 |
| FUENTE DE KALE ZAHARRA | 265 | Junto a Kale Zaharra 58 |
| CASA OLAKUA | 33 | Kale Zaharra 15 |
| ERMITA DE SAN PEDRO | 38 | Zubillaga auzoa 44 |
| PALACIO AZKARRAGA | 48 | Atzeko kalea 6 |

| <i>Denominación</i> | <i>Número de ficha</i> | <i>Ubicación</i> |
|-------------------------------|------------------------|--|
| CASA DE ZUBIA | 50 | Atzeko kalea 8 |
| ERMITA DE SAN JOSE | 53 | Olabarrieta auzoa 38 |
| CASA PATRUEKUA | 58 | Patrue Kalea 2 |
| CASA PATRUE KALEA 4 | 59 | Patrue Kalea 4 |
| PALACIO ZARATEKOA | 60 | Maiatzaren 1.a Plaza 4 San Anton Kalea 2 Bakardadeko Ama kalea 1 |
| CEMENTERIO MUNICIPAL DE OÑATI | 61 | Garagaltza auzoa 7 |
| SANTUARIO DE ARANTZAZU | 7 | Arantzazu auzoa 7 |
| IGLESIA DE SAN MIGUEL | 76 | Araotz auzoa 4 |
| IGLESIA CORAZON DE JESUS | 77 | Aita Mortara kalea 1 |
| CASA PALACIO GALARTZA | 78 | Bakardadeko Ama kalea 2 |
| ERMITA DE SAN MARTIN | 82 | San Martin Zuhaiztia 1 |
| CASERIO KORTABARRI | 85 | Olabarrieta auzoa 86 |
| CASERIO BILLAR GOITI | 87 | Olabarrieta auzoa 61 |
| CASA DE HERNANI | 9 | Unibertsitate Etorbidea 4 |
| CASERIO LIZARRALDE | 91 | Berezao auzoa 28 |
| CASERIO AZKARRAGA HAUNDI | 92 | Uribarri auzoa 18 |
| CASERIO AINGERUKOA | 93 | Uribarri auzoa 26 |
| CASERIO GOITIKOA | 94 | Uribarri auzoa 8 |
| CASERIO GORIBAR GOITI | 96 | Goribar auzoa 1 |
| CASERIO ESTAÑUKOA | 97 | Urruxola auzoa 14-15 |
| CASERIO ANTxitena | 98 | Urruxola auzoa 16-17 |

1.4. ELEMENTOS PROPUESTOS PARA SER PROTEGIDOS A NIVEL LOCAL

| <i>Denominación</i> | <i>Número de ficha</i> | <i>Ubicación</i> |
|---------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| CASA MOYUA | 10 | Santa Marina Plaza 1 |
| ESCUELAS | 14 | Santa Marina Plaza 2 |
| CASA LOPE DE AGIRRE 8 | 15 | Lope Agirre Kalea 8 |
| CASA KALE BARRIA 26 | 22 | Kale Barria 26 |
| CASA ORBEA | 23 | Kale Barria 29 |
| CASA KALE BARRIA 33 | 25 | Kale Barria 33 |
| CASA KALE BARRIA 41 | 26 | Kale Barria 41 |
| CASA AGERRENA | 28 | Kale Barria 59 |
| CASA KALE ZAHARRA 1 | 30 | Kale Zaharra 1 |
| CASA KALE ZAHARRA 2 | 31 | Kale Zaharra 2 |
| CASA KALE ZAHARRA 20 | 34 | Kale Zaharra 20 |
| CASA KALE ZAHARRA 28 | 36 | Kale Zaharra 28 |
| CASA KALE ZAHARRA 31 | 37 | Kale Zaharra 31 |
| GERRANEKO ETXEA | 39 | Kale Zaharra 42 |
| CASA SARRIA | 40 | Kale Zaharra 60 |
| CASA DE LOS ALZAA | 41 | Kale Zaharra 64 |
| ERMITA DE SANTA CRUZ | 42 | Kale Zaharra 69 |
| CASA ATZEKO KALEA 9 | 51 | Atzeko kalea 9 |
| SANTUCHO DEL SANTO ANGEL DE LA GUARDA | 84 | Santxolopetegi auzoa 27 |
| CASA ZELAIETA | 80 | Santxolopetegi auzoa 16 |
| CASA MILIKUA | 79 | Arantzazu auzoa 10 |
| CASA DEL SACRISTAN | 72 | Araotz auzoa 7 |
| ERROTABARRI | 70 | Araotz auzoa 33 |

| <i>Denominación</i> | <i>Número de ficha</i> | <i>Ubicación</i> |
|----------------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| ERMITA DE SANTA CRUZ DE UGASTEGI | 69 | Araitz auzoa 73 |
| ERMITA DE SAN ELIAS | 67 | Araitz auzoa 37B |
| ERMITA DE SANTA LUCIA | 66 | Berezao auzoa 33 |
| ERMITA DE SAN JUAN BAUTISTA | 65 | Garagaltza auzoa 12 |
| SANTUTXO ANGEL DE LA GUARDA | 62 | San Juan kalea 21 |
| ERMITA DE SAN ISIDRO | 57 | Otadui Zuhaitzta 58 |
| ERMITA DE SAN LORENZO | 56 | San Lorentzo auzoa 41 |
| ERMITA DE SAN ESTEBAN | 55 | Lezesarri auzoa 14 |
| ERMITA DE LA ASCENSION | 54 | Murgia auzoa 15 |
| SANTUTXO DE SAN CRISTOBAL | 44 | Olabarrieta auzoa 89 |
| CASA ARRAZOLA AZPIKUA | 43 | Olabarrieta auzoa 44 |
| ERMITA DE SAN PEDRO DE LAZARRAGA | 32 | Torreauzo 9 |
| ERMITA DE SAN ANDRES | 27 | Uribarri auzoa 12 |
| SANTUTXO DEL SANTO ANGEL | 21 | Uribarri auzoa 42 |
| CASERIO TABERNAKOA | 20 | Uribarri auzoa 9 |
| ERMITA DE SANTA CRUZ DE ZELAKUA | 18 | Zañartu auzoa 5 |
| ERMITA DE SAN JULIAN | 16 | Zañartu auzoa 26 |
| CASA CURAL | 73 | Araitz auzoa 3 |
| CASERIO ARROLA | 95 | Arantzazu auzoa 23-24 |
| CASERIO ENPARANTZAKOA | 117 | Araitz auzoa 44 |
| CASERIO AGERRE GARAIKOA | 123 | Araitz auzoa 68 |
| CASERIO ERRASTIKOA | 118 | Araitz auzoa 12 |
| CASERIO URIARTE GARAIKOA | 119 | Araitz auzoa 13 |
| CASERIO ANTZUENA | 120 | Araitz auzoa 11 |
| CASERIO KASTILLOKOA | 108 | Garibai auzoa 1 |
| CASERIO MURGIALDAI | 88 | Murgia auzoa 1-2 |
| CASERIO UGARTE ERDIKOYA | 86 | Olabarrieta auzoa 42-43 |
| ERMITA ANDRA MARI | 240 | Araitz auzoa (Ugaran auzunea, Ruina) |
| HUMILLADERO DEL SANTO CRISTO | 241 | Arantzazu auzoa 3 |
| CASERIO JAUREGI | 89 | Murgia auzoa 22-23 |
| CASERIO AGERRE | 90 | Berezao auzoa 44 |
| CASERIO URRUXOLA BEITI | 99 | Urruxola auzoa 8 |
| CASERIO IXIBAI | 102 | Zañartu auzoa 13 |
| CASERIO MAALAETXEBERRI | 110 | Santxolopetegi auzoa 4-5 |
| CASERIO ERREMENTARIKOA | 115 | Zubillaga auzoa 46 |
| CASA KALE ZAHARRA 6 | 242 | Kale Zaharra 6 |
| CASA KALE ZAHARRA 13 | 243 | Kale Zaharra 13 |
| CASA KALE ZAHARRA 17 | 244 | Kale Zaharra 17 |
| CASA BERGANZO | 245 | Kale Zaharra 24 |
| CASA KALE ZAHARRA 32 | 246 | Kale Zaharra 32 |
| CASA KALE ZAHARRA 48 | 248 | Kale Zaharra 48 |
| CASA KANPANTXO 5 | 249 | Kanpantxo kalea 5 |
| CASA LARRASTEGIKUA | 250 | San Anton kalea 4 |
| CASA ASTORKIZA | 251 | Unibertsitate Etorbidea 2 |
| CASA EUJENIOKUA | 253 | Kale Barria 7 |
| CASA KIRRIN | 254 | Kale Barria 14 |
| CASA GOÑI | 255 | Kale Barria 17 |
| CASA ATZEKO KALEA 32 | 257 | Atzeko kalea 32 |
| CASA BARRENZELAI | 258 | Lope Agirre kalea 2 |
| CASA ARANTZAZUKO AMA 10 | 260 | Arantzazuko Ama kalea 10 |
| CASA ARANTZAZUKO AMA 17 | 261 | Arantzazuko Ama kalea 17 |

| <i>Denominación</i> | <i>Número de ficha</i> | <i>Ubicación</i> |
|---|------------------------|--|
| CASA M. AOZARATZA 33 | 262 | M. Aozaratza kalea 33 |
| CASA M. AOZARATZA 37 | 263 | M. Aozaratza kalea 37 |
| FRONTÓN DE OÑATI | 264 | Foruen Enparantza 12 |
| FUENTE DE ITURRITXO | 266 | Junto Atzeko kalea 32 |
| CASERIO KORTAZAR | 267 | Zubillaga auzoa 65 |
| CASERIO LAZKANOKOA | 113 | Zubillaga auzoa 48 |
| CASERIO BALANTZATEGI | 112 | Santxolopetegi auzoa 6-7 |
| MOLINO JATURABE | 173 | Araotz auzoa 56 |
| MOLINO ERROTABERRI | 172 | Frente a Araotz auzoa 33 |
| MOLINO USAKO | 168 | Zañartu auzoa 15 |
| MOLINO AKUEGI | 165 | Arantzazu auzoa 33 |
| MOLINO LINAZIBAR | 164 | Berezao auzoa 2 |
| MOLINO DE MURGIA | 163 | Murgia auzoa 3 |
| MOLINO SANTA CRUZ | 162 | Murgia auzoa 5 |
| MOLINO ELORREGI | 160 | Zubillaga auzoa 76 |
| MOLINO DE ZUBILLAGA | 159 | Zubillaga auzoa 60-61 |
| CASA DE CAMINEROS ARANTZAZU | 147 | Uribarri auzoa 36 |
| CASA DE CAMINEROS | 148 | Uribarri auzoa 32 |
| PUENTE. FERROCARRIL ANGLO - VASCO - NAVARRO, une Garibai-Goribar | 151 | Junto a Garibai auzoa 18 |
| PUENTE. FERROCARRIL ANGLO - VASCO – NAVARRO. Une Garibai-Santxolopetegi | 152 | Junto a Garibai auzoa 17 |
| PUENTE. FERROCARRIL ANGLO - VASCO - NAVARRO, BARRIO ZUBILLAGA | 154 | Junto a Zubillaga auzoa 26 |
| PUENTE. FERROCARRIL ANGLO - VASCO - NAVARRO, BARRIO ZUBILLAGA. | 155 | Junto a Zubillaga auzoa 71 (Osinurdin) |
| CAPILLA JOSÉ ANTONIO ELORZA Y FAMILIA | 61.5 | Cementerio. San Juan 47 |
| PANTEÓN GUERETA IRAZABAL | 61.1 | Cementerio. Nuestra Señora. del Rosario 16 |
| CAPILLA ZULUETA | 61.8 | Cementerio. San Migel 10 |
| CAPILLA ZELAAKUA | 61.4 | Cementerio. Santa Maria 11 |
| PANTEÓN DE LA FAMILIA URREZTIETA | 61.2 | Cementerio. Santa Maria 3 |
| CAPILLA FAMILIA DE ALZÁA | 61.3 | Cementerio. San Anton s/n |
| PANTEÓN AGUIRREZABAL | 61.7 | Cementerio. San Juan 4 A-B |
| CAPILLA CORNELIO GARAY Y FAMILIA | 61.9 | Cementerio. San Juan 26 |
| PANTEÓN ARRAZOLA Y ALTOLAGIRRE | 61.6 | Cementerio. San Migel 6 |
| PUENTE AIASTUI | 181 | Junto a Olabarrieta auzoa 73 |
| PUENTE UGARTE | 182 | Junto a Olabarrieta auzoa 41 |
| PUENTE KORTABARRI | 183 | Olabarrieta auzoa |
| PUENTE IRUBIDETA | 190 | Junto a Larraña auzoa 22 |
| PUENTE SARATXO | 217 | Araotz auzoa (Zubia auzunea) |
| PUENTE OLADE GOIKOA | 219 | Junto a Urruxola auzoa 3 |
| PUENTE OLADE BEHEKOYA | 220 | Urruxola auzoa (Olate) |
| PUENTE SAN PEDRO DE ZUBILLAGA | 225 | Junto a Zubillaga auzoa 33 |
| PUENTE ELORREGI | 230 | Junto a Zubillaga auzoa 79 |
| PUENTE IRITEGI | 237 | Arantzazu auzoa |
| PUENTE URZELAITTAKO | 239 | Arantzazu auzoa |

SEIGARREN IDAZPURUA

II. ERANSKINA

ONDARE ARKEOLOGIKOAREN KATALOGOA

1. *Balio Arkeologikoa izan dezaketen Zonak.*

Balio Arkeologikoa izan dezaketen Zonen mugak honako irizpide hauen arabera justifikatu dira:

- a) Orain arte ezagutzen diren material arkeologikoen banaketa.
- b) Zero kotatik gora dauden egituren kokapena.
- c) Egituren posizio topografikoa.
- d) Egituren tipologia ezaugarriak eta garrantzi historikoa.

Oñatin Balio Arkeologikoa izan dezaketen zonen mugak zehaztearren, aipatu irizpideei jarraituz eta beorien elkarreragaren arabera, honako babes esparru mota hauek bereizi dira:

A gakoa: Eraikinaren barrualdeko eremua.

B gakoa: Eraikinaren barrualdeko eremua + 15 metro beroen inguruan, ertzik kanporatuenetik neurtuta.

C gakoa: Elementuak hartzen duen eremua + 5 metro beroen inguruan, ertzik kanporatuenetik neurtuta.

D gakoa: Eraikinak eta berorri atxikitako instalazioek harzen duten eremua.

E gakoa: Planoan zehaztutako eremua.

Eskema horren arabera, Balio Arkeologikoa izan dezaketen Zonen zerrenda honetan zehazten da zona horietako bakoitzari dagokion babes esparrua ere. Honako hauek dira:

2. Lazarraga dorretxea (A)
3. Jesuiten ikastetxea eta eliza (bistako egituarik gabea) (E)
4. Santa Ana komentua (gaur ikastola eta zinea (A)
5. San Migel errota (gaur zerrategia) (D)
6. Santa Maria Madalenaren ospitalea (bistako egituarik gabea) (E)
7. San Anton ermita (bistako egituarik gabea) (E)
8. Zumeldegi dorrea (A)
9. Zumelzegiko ermita (bistako egituarik gabea) (E)
11. San Juan Ebanjelistaren ermita (bistako egituarik gabea) (E)
12. Santa Marina ermita (bistako egituarik gabea) (E)
13. Urain dorretxea (A)
14. San Martin eta San Roque ermita (A)
15. Bidaurreta monasterioa (A)
16. Bidaurreta dorretxea (A)
17. Bidaurreta errota eta burdinola (bistako egituarik gabea) (E)
18. San Lorenzo ermita (A)
19. Linazibar errota (D)
20. Okomardiako San Juan Bautista ermita (A)
21. Gazteluondo baseria (A)
22. Okunbardin baseria (A)
23. Garagaltza Haundi baseria (A)

TITULO SEXTO

ANEXO II

CATALOGO DE PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

1. *Zonas de Presunción Arqueológica.*

Los límites de las Zonas de Presunción Arqueológica se justifican en base a estos criterios:

- a) La distribución de los materiales arqueológicos que hasta el momento presente se conocen.
- b) La situación de las estructuras que se localizan por encima de la cota cero.
- c) La posición topográfica que presentan las estructuras.
- d) Las características tipológicas y la relevancia histórica del elemento.

Tratando de sistematizar la Delimitación de las Zonas de Presunción Arqueológica de Oñati, en atención a los criterios ya señalados y a la conjunción de los mismos, se definen las siguientes tipologías de área de protección:

Clave A: Área intramuros del edificio.

Clave B: Área intramuros del edificio + 15 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

Clave C: Área que ocupa el elemento + 5 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

Clave D: Área que ocupan el edificio y las instalaciones anexas al mismo.

Clave E: Área que se especifica en el Plano.

A tenor del esquema expuesto, la Enumeración de las Zonas de Presunción Arqueológica que se acompaña, concreta el ámbito de protección de cada una de ellas. Son las siguientes:

2. Casa-Torre Lazarraga (A).
3. Colegio e Iglesia de Jesuitas (sin estructuras visibles) (E)
4. Convento de Santa Ana (hoy Ikastola y cine) (A)
5. Molino San Miguel (hoy serrería) (D)
6. Hospital de Santa María Magdalena (hoy INB) (sin estructuras visibles) (E)
7. Ermita San Antón (sin estructuras visibles) (E)
8. Torre Zumelzegi (A)
9. Ermita de Zumelzegi (sin estructuras visibles) (E)
11. Ermita de San Juan Evangelista (sin estructuras visibles) (E)
12. Ermita de Santa Marina (hoy escuela) (sin estructuras visibles) (E)
13. Casa Torre de Uraín (A)
14. Ermita de San Martín y San Roque (A)
15. Monasterio de Bidaurreta (A)
16. Casa - torre de Bidaurreta (A)
17. Molino y Ferrería de Bidaurreta (sin estructuras visibles) (E)
18. Ermita San Lorenzo (A)
19. Molino Linazibar (D)
20. Ermita de San Juan Bautista de Okomardia (A)
21. Caserío Gazteluondo (A)
22. Caserío Okunbardin (A)
23. Caserío Garagaltza - Haundi (A)

- | | |
|--|--|
| 24. San Krutz ermita (bistako egiturarik gabea) (E) | 24. Ermita de Santa Cruz (sin estructuras visibles) (E) |
| 25. Arregi baseria (A) | 25. Caserío Arregi (A) |
| 26. Errrotatxo (bistako egiturarik gabea) (E) | 26. Molino Errrotatxo (sin estructuras visibles) (E) |
| 27. Lamiategi Goikoa errota (gaur etxebizitza) (D) | 27. Molino Lamiategi Goikoa (hoy vivienda) (D) |
| 28. Lamiategi Bekoa errota (bistako egiturarik gabea) (E) | 28. Molino Lamiategi Bekoa (sin estructuras visibles) (E) |
| 29. Zuazola errota (gaur etxebizitza) (D) | 29. Molino Zuazola (hoy vivienda) (D) |
| 30. Belaskua baseria (A) | 30. Caserío Belaskua (A) |
| 31. Etxe Nagusi baseria (A) | 31. Caserío Etxe - Nausi (A) |
| 32. Santipillau baseria / San Pelaio (A) | 32. Caserío Santipillau / San Pelayo (A) |
| 33. San Bartolome ermita (bistako egiturarik gabea) (E) | 33. Ermita de San Bartolomé (sin estructuras visibles) (E) |
| 34. Exibai baseria (A) | 34. Caserío Exibai (A) |
| 35. Upaingua baseria (A) | 35. Caserío Upaingua (A) |
| 36. Bidania teileria (bistako egiturarik gabea) (E) | 36. Tejería Bidania (sin estructuras visibles) (E) |
| 37. San Julian ermita (A) | 37. Ermita San Julián (A) |
| 38. San Pedro ermita (B) | 38. Ermita de San Pedro (B) |
| 39. Etxe Aundi baseria (A) | 39. Caserío Etxe Aundi (A) |
| 40. Artiako San Juan ermita (A) | 40. Ermita de San Juan de Artia (A) |
| 41. Garibai dorrea (A) | 41. Torre de Garibai (A) |
| 42. Munazategi baseria (A) | 42. Caserío Munazategi (A) |
| 43. Azkoniza baseria (A) | 43. Caserío Azkonitza (A) |
| 44. Anduagakua baseria (A) | 44. Caserío Anduagakua (A) |
| 45. Balatzategi baseria (A) | 45. Caserío Balatzategi (A) |
| 46. Arantzazu errota (D) | 46. Molino Arantzazu (D) |
| 48. Ergiñako San Bartolome ermita (bistako egiturarik gabea) (E) | 48. Ermita de San Bartolomé de Ergiña (sin estructuras visibles) (E) |
| 49. Zubillaga Azpikua baseria (A) | 49. Caserío Zubillaga Azpikua(A) |
| 50. Zubillaga errota (D) | 50. Molino Zubillaga (D) |
| 51. Elorregiko errota (D) | 51. Molino de Elorregi (D) |
| 52. Elorregi baseria (A) | 52. Caserío Elorregi (A) |
| 53. Aumategi baseria (A) | 53. Caserío Aumategi (A) |
| 54. Zubillagako San pedro eliza (B) | 54. Templo San Pedro de Zubillaga (B) |
| 55. Kortazar baseria (A) | 55. Caserío Kortazar (A) |
| 56. Alkorta baseria (A). | 56. Caserío Alkorta (A) |
| 57. Askazubi baseria (A) | 57. Caserío Askazubi (A) |
| 58. Duruan baseria (A) | 58. Caserío Duruan (A) |
| 59. Antuena baseria (A) | 59. Caserío Antuena (A) |
| 60. Urtegako Mari Madalenaren ermita (A) | 60. Ermita Santa María Magdalena de Urtega (A) |
| 62. Garibarren baseria (A) | 62. Caserío Garibarren (A) |
| 64. Garibigoiti baseria (A) | 64. Caserío Garibigoiti (A) |
| 65. Kanpia baseria (A) | 65. Caserío Kanpia (A) |
| 66. Kanpizelai baseria (A) | 66. Caserío Kanpizelai (A) |
| 67. Errrotabarri Goikoa errota (gaur etxebizitza) (D) | 67. Molino Errrotabarri Goikoa (hoy vivienda) (D) |
| 68. Errrotabarri Bekoa errota (bistako egiturarik gabea) (E) | 68. Molino Errrotabarri Bekoa (sin estructuras visibles) (E) |
| 69. Ugartondo baseria (A) | 69. Caserío Ugartondo (A) |
| 70. Antzokua baseria (A) | 70. Caserío Antzokua (A) |
| 71. San isidro edo Santa Katalina ermita (A) | 71. Ermita San Isidro o Sta. Catalina (A) |
| 73. Irazabal Aundi baseria (A) | 73. Caserío Irazabal Aundi (A) |
| 74. Urubil baseria (A) | 74. Caserío Urubil (A) |
| 75. Elordui baseria (A) | 75. Caserío Elordui (A) |
| 77. Ogiaga baseria (A) | 77. Caserío Ogiaga (A) |
| 78. Leibar baseria (A) | 78. Caserío Leibar (A) |
| 79. Pollangua baseria (A) | 79. Caserío Pollangua (A) |

- | | |
|--|--|
| 80. Arantzazuko Andre Mariaren eliza (A) | 80. Templo de Nuestra Sra. de Arantzazu (A) |
| 81. Arizmuño baserria (A) | 81. Caserío Arizmuño (A) |
| 82. Errotazar (hondamena) (E) | 82. Molino Errotazar (ruinas) (E) |
| 83. Sustiabe baserria (A) | 83. Caserío Sustiabe (A) |
| 84. Errosta Erdikoa baserria (A) | 84. Caserío Errosta Erdikoa (A) |
| 85. Arrazola Garaikoa baserria (A) | 85. Caserío Arrazola Garaikoa (A) |
| 86. Arrazola Azpikoa baserria (A) | 86. Caserío Arrazola Azpikoa (A) |
| 87. Ugarteaudi baserria (A) | 87. Caserío Ugarteaudi (A) |
| 88. Arantzazuko monasterioa (A) | 88. Monasterio de Arantzazu (A) |
| 89. Borraxena baserria (A) | 89. Caserío Borraxena (A) |
| 90. San Jose ermita (A) | 90. Ermita de San José (A) |
| 91. Muñokua baserria (A) | 91. Caserío Muñokua (A) |
| 92. Altzibar Azpikoa baserria (A) | 92. Caserío Altzibar - Azpikoa (A) |
| 93. Billar Goiti baserria (A) | 93. Caserío Billar Goiti (A) |
| 94. Arantzazuko komentu-ostatua (bistako egiturarik gabea) (E) | 94. Hospería Conventual de Arantzazu (sin estructuras visibles) (E) |
| 95. Aldaikua baserria (A) | 95. Caserío Aldaikua (A) |
| 96. San Kristobal ermita (bistako egiturarik gabea) (E) | 96. Ermita de San Cristobal (sin estructuras visibles) (E) |
| 97. Murguzur baserria (A) | 97. Caserío Murguzur (A) |
| 98. Maiztegi baserria (A) | 98. Caserío Maiztegi (A) |
| 99. Umerezkua baserria (A) | 99. Caserío Umerezkua (A) |
| 100. Estenaga baserria (A) | 100. Caserío Estenaga (A) |
| 101. Murgialdai baserria (A) | 101. Caserío Murgialdai (A) |
| 102. San Andres ermita (bistako egiturarik gabea) (E) | 102. Ermita de San Andrés (sin estructuras visibles) (E) |
| 103. San Roman ermita (bistako egiturarik gabea) (E) | 103. Ermita de San Román (sin estructuras visibles) (E) |
| 104. San Esteban ermita (A) | 104. Ermita de San Esteban (A) |
| 105. Lezesarri baserria (A) | 105. Caserío Lezesarri (A) |
| 106. Gaztiasoro baserria (A) | 106. Caserío Gaztiasoro (A) |
| 107. Goixenetxe baserria (A) | 107. Caserío Goixenetxe (A) |
| 108. Kipuetxe baserria (A) | 108. Caserío Kipuetxe (A) |
| 109. Mendikua baserria (A) | 109. Caserío Mendikua (A) |
| 110. Landeta baserria (A) | 110. Caserío Landeta (A) |
| 111. Zelabarren baserria (A) | 111. Caserío Zelabarren (A) |
| 112. Lizarralde baserria (A) | 112. Caserío Lizarralde (A) |
| 113. Santa Luzia ermita (A) | 113. Ermita de Santa Lucía (A) |
| 114. San Krutz ermita (bistako egiturarik gabea) (E) | 114. Ermita de Santa Cruz (sin estructuras visibles) (E) |
| 115. Agirre baserria (A) | 115. Caserío Agirre (A) |
| 116. Santa Krutz errota (gaur etxebizitza) (D) | 116. Molino de Santa Cruz (hoy vivienda) (D) |
| 117. Elorrixa baserria (A) | 117. Caserío Elorrixa (A) |
| 118. Murgia dorretxea? /Jauregi baserria (A) | 118. Casa-Torre ? Murgia / Caserío Jauregi (A) |
| 119. Bixain baserria (A) | 119. Caserío Bixain (A) |
| 120. Arretxe baserria (A) | 120. Caserío Arretxe (A) |
| 121. Auntz Erreka Zarra baserria (A) | 121. Caserío Auntz - Erreka - Zarra (A) |
| 122. Gorostolako Mari Madalenaren ermita (gaur Maala baserria) (A) | 122. Ermita Santa María Magdalena de Gorostola (hoy caserío Maala) (A) |
| 123. Azkarreta baserria (A) | 123. Caserío Azkarreta (A) |
| 124. San Jorge ermita (gaur San Jurgi baserria) (A) | 124. Ermita de San Jorge (hoy caserío San Jurgi) (A) |
| 125. Tokillo errota (D) | 125. Molino Tokillo (D) |
| 126. Arantzazuko Benta / Goikobenta (A) | 126. Venta de Arantzazu / Goikobenta (A) |
| 127. Artxuixa baserria (A) | 127. Caserío Artxuixa (A) |
| 128. Baltzategi baserria (A) | 128. Caserío Baltzategi (A) |
| 129. Aingerukoa baserria (A) | 129. Caserío Aingerukua (A) |

130. Sagastizabal baserria (A)
 131. Azkarraga Haundi baserria (A)
 132. Azkarraga errota (gaur etxebizitza-landetxea) (D)
 133. San Andres ermita (A)
 134. Latostegi baserria (A)
 135. Otadui Aundi baserria (A)
 136. Uriarri dorrea (bistako egiturarik gabea) (E)
 137. Erruxola errota (gaur etxebizitza) (D)
 138. Santa Koloma ermita (bistako egiturarik gabea) (E)
 139. Urruxola Beiti baserria (A)
 141. Ariztegi baserria (A)
 142. San Martin ermita (bistako egiturarik gabea) (E)
 143. Baltzola baserria (A)
 144. Ugastegiko Santa Krutz ermita (A)
 145. Saratxo errota (hondamena) (D)
 146. Gasparrena errota (bistako egiturarik gabea) (E)
 147. San Martin ermita (bistako egiturarik gabea) (E)
 148. Andramari ermita (hondamena) (A)
 149. Sindikoen etxea (A)
 151. Aizkorbe Azpikua baserria (A)
 152. Errastikua baserria (A)
 154. Jausoro Garaikua baserria (A)
 155. Elorto baserria (A)
 157. Santa Ana ermita (bistako egiturarik gabea) (E)
 158. Zubia-Erramuena baserria (A)
 160. Boliño errota (hondamena) (E)
 161. San Elias ermita (A)
 162. Jaturabe errota (D)
 164. Madina Garaikua baserria (A)
 165. Arrikutzeko Benta (E)
 166. Gesaltzako San Martin Benta (A)
 167. Gesaltzako San Martin ermita (bistako egiturarik gabea) (E)
 168. Artiako San Juan Benta (hondamena) (A)
 170. Anton koba (C)
 173. Artzen koba (C)
 174. Gaztiasoroko koba (C)
 177. Urtao II koba (C)
 180. Jaturabeko koba (C)
 187. Aloña I koba (C)
 200. Erroitegiko auzunea (E)
 203. Zabalitzeko koba (C)

XEDAPEN IRAGANKORRAK

Lehena.

Ordenantza hauek indarrean jarri aurretik Udaletxeen aurkezen diren lizentzia eskaerak, udal erabakia ematen den unean indarrean dagoen araudiarekin bat ebatziko dira.

Bigarrena.

Lur Legearen 137. artikuluan aurreikusitakoarekin bat, Hiri Antolaketako Arau hauek indarrean jartzeraoan antolaketatik kanpokotzat jotzen diren eraikin eta instalazioetan, finkatzeko lanak egin ahal izango dira hondamen egoerara iristea galarras-

130. Caserío Sagastizabal (A)
 131. Caserío Azkarraga - Haundi (A)
 132. Molino Azkarraga (hoy vivienda-granja) (D)
 133. Ermita de San Andrés (A)
 134. Caserío Latostegi (A)
 135. Caserío Otadui - Aundi (A)
 136. Torre Uriarri (sin estructuras visibles) (E)
 137. Molino Urruxola (hoy vivienda) (D)
 138. Ermita de Santa Coloma (sin estructuras visibles) (E)
 139. Caserío Urruxola Beiti (ruinas) (A)
 141. Caserío Ariztegi (A)
 142. Ermita de San Martín (sin estructuras visibles) (E)
 143. Caserío Baltzola (A)
 144. Ermita de Santa Cruz de Ugastegi (A)
 145. Molino Saratxo (ruinas) D
 146. Molino Gasparrena (sin estructuras visibles) (E)
 147. Ermita de San Martín (sin estructuras visibles) (E)
 148. Ermita de Andramari (ruinas) (A)
 149. Casa Síndica (A)
 151. Caserío Aizkorbe - Azpikua (A)
 152. Caserío Errastikua (A)
 154. Caserío Jausoro - Garaikua (A)
 155. aserío Elorto (A)
 157. Ermita de Santa Ana (sin estructuras visibles) (E)
 158. Caserío Zubia-Erramuena (A)
 160. Molino Boliño (ruinas) (E)
 161. Ermita de San Elías (A)
 162. Molino Jaturabe (D)
 164. Caserío Madina Garaikua (A)
 165. Venta de Arrikutz (E)
 166. Venta de San Martín de Gesaltza (A)
 167. Ermita San Martín de Gesaltza (sin estructuras visibles) (E)
 168. Venta de San Juan de Artia (ruinas) (A)
 170. Cueva de Anton Koba (C)
 173. Cueva de Artzen Koba (C)
 174. Cueva de Gaztiasoro (C)
 177. Cueva de Urtao II (C)
 180. Cueva de Jaturabe (C)
 187. Cueva de Aloña I (C)
 200. Asentamiento de Erroitegi (E)
 203. Cueva de Zabalaitz (C)

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.

Las solicitudes de licencia presentadas en el Ayuntamiento con anterioridad a la entrada en vigor de estas Ordenanzas, serán resueltas conforme a la normativa que rija al tiempo de ser dictado el acuerdo municipal resolutorio.

Segunda.

En los edificios e instalaciones que, conforme a lo previsto por el Artículo 137 de la Ley del Suelo, quedan calificados como fuera de ordenación a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias, podrán efectuarse las obras de consolidación que

teko ezinbestekoak baldin badira, eta betiere, eraisketa edo desjabetzapena berariaz aginduta ez badaude Arauak indarrean jarri eta hamabost urtetik beherako epearen barruan.

Hirugarrena.

Aldatze bidean dauden Alorreko Planek eta Plan Bereziek, Hiri Antolaketako Arau hauek xedatutakoari egokitu beharko dizkiete beren zehaztapenak.

Laugarrena.

Egun dauden industri lokalak ezin izango ditu enpresa berri batek hartu, honek Hiri Antolaketako Arauetako zehaztapenak betetzen ez dituen bitartean eta, hala egokituz gero, Ordenantza hauei egokitzeko beharrezko doiketak egin artean.

AZKEN XEDAPENAK

Lehena.

Hiri Antolaketako Arau hauek berrikusi eta egokitu egiten dituzte egun indarrean dauden eta 1997ko maiatzaren 13an onartutakoak diren Oñatiako Hiri Antolaketako Arauak.

Bigarrena.

Babes ofizialeko araudiaren edo beste araudi berezi baten babesean altzatzen diren eraikinek Ordenantza hauetan eta aipatu araudiak ezarritako kontu guztiak bete beharko dituzte.

Hirugarrena.

Halaber, indarrik gabe geratzen dira Hiri Antolaketako Arau hauetan ezarritakoarekin kontraesanean dauden Udal Ordenanzetako xedapen guztiak.

I. HIRIGINTZAKO ARLOA

SARRERA

Jarraian erabilera desberdin tarako banandutako lur eremu hiritar bakoitzeko Hirigintzako Arlo bakoitzaren Araugintzako koadroak erantsi dira. Koadro bakoitzean bildutako xedapenen artean adierazpeneko edo orientazioko izaerako batzuk biltzen dira, eta beste batzuk arau-izaerakoak eta derrigorrez bete beharrekoak dira. Lehenengo artean, hau da arau-izaera ez duteen artean, guztizko azalerak edo partzialak proiektuaren plano guztien gainean neurrita azaltzen dira eta, ondorioz, lan horretan erabilitako eskalen berezko akatsei lotuta. Era berean, aurakorik adierazten ez denean orientagarritzat hartuko dira erabilera dentitatearen edo intentsitatearen datuak, edo eraikigarritasunarenak, horren murripenean akatsak dituzten azalerako datuek hartzan dute parte eta ondorioz agiria adierazpen-izaerarekin planteatzen da.

Ez dira horrela bildu irabazi asmoko probetxamenduaren datuak, adibidez, alorren probetxamendu globala, erabilera bakoitzerako eraikitako gehieneko azalerak, gehieneko etxebitza kopurua, baimendutako gehieneko bolumenak, etab., bai eta eraikuntzaren solidoa bolumetrico definitzent duten parametro guztiak (lerrokadurak, altuerak, profilak, sestra, etab.) edo antlamenduko eta kudeaketako baldintzak ere.

Horrez gain, arau-izaera dute, gutxienero bezala hartzan diren erabilera bakoitzerako lagapen-azalerek (gune berdeak, zerbitzuak, aparkaleku tarako exijentziak, etab.).

Hala eta guztiz ere, jarduketa sistema ez aldatzeak ez du Arau Subsidiarioetako Elementuen Aldaketa suposatuko eta Hirigintza Kudeaketako Araudiaren 155. artikuluan aurreikusitako izapidea jarraituz egin ahal izango da.

resultasen estrictamente indispensables para evitar que lleguen a una situación de ruina, siempre que el derribo o la expropiación no estén explícitamente ordenados para dentro de un plazo inferior a quince años desde dicha entrada en vigor de las Normas.

Tercera.

Los Planes Parciales y los Planes Especiales que estuviesen en curso de modificación, deberán ajustar sus determinaciones a lo dispuesto por las presentes Normas Subsidiarias.

Cuarta.

Los locales industriales existentes no podrán ser ocupados por una nueva empresa, mientras ésta no cumpla las determinaciones de las Normas Subsidiarias y efectúe, en su caso, las adaptaciones que sean precisas para ajustarse a las presentes Ordenanzas.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.

Las Normas Subsidiarias revisan y adaptan las determinaciones de las vigentes Normas Subsidiarias de Oñati, aprobadas por la C.P.U. de fecha 13 de mayo de 1997.

Segunda.

Los edificios que se construyan conforme al régimen de viviendas de protección oficial u otro especial, deberán cumplir las presentes Ordenanzas y además las propias de dicho régimen.

Tercera.

Quedan asimismo derogadas todas aquellas disposiciones de las Ordenanzas Municipales que se hallen en contradicción con lo establecido en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

AREA URBANISTICA I

INTRODUCCION

Se adjuntan a continuación los Cuadros Normativos de cada una de las Areas Urbanísticas en que ha sido dividido el suelo Urbano para los distintos usos. Entre las determinaciones contenidas en cada cuadro se dan algunas con carácter indicativo u orientativo, y otras con carácter normativo y de cumplimiento obligatorio. Entre las primeras, es decir aquellas cuyo contenido no es normativo, se incluyen las superficies totales o parciales medidas en general sobre los planos de proyecto, y sujetas por tanto a errores propios de las escalas utilizadas en este trabajo. Asimismo, cuando no se indique lo contrario se considerarán orientativos los datos de densidad o intensidad de uso, o edificabilidad, en cuya deducción intervienen los datos superficiales sujetos a error, y que por lo tanto se plantean en el documento con carácter indicativo.

No así los datos que impliquen aprovechamientos lucrativos, tales como el aprovechamiento global del área, superficies máximas construidas para cada uso, número máximo de viviendas, volúmenes máximos permitidos, etc. Asimismo, todos aquellos parámetros que definen volumétricamente el sólido de la edificación (alineaciones, alturas, perfiles, rasante, etc.) o las condiciones de planeamiento y gestión.

Además, tienen este carácter normativo, las superficies de cesión para cada uno de los usos (zonas verdes, servicios, exigencias de aparcamientos, etc.) que se considerarán como mínimos.

No obstante, la modificación del sistema de actuación no constituirá una Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias y podrá realizarse siguiendo el trámite previsto por el artículo 155 del Reglamento de Gestión Urbanística.

HIRIGINTZA ALORRA

I.1 - LARRAÑAKO ESKOLA GUNEA

Azalera: 27.047 m²

Lurzoruanen Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Espazio Libre Sistema Orokorra.

Azalera: 5.009 m²

— Bide Komunikabideen Sistema Orokorra.

Azalera: 4.189 m²

— F.- Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra.

F.1.- Irakaskuntzarako ekipamendua: 17.849 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Alorrean dauden eraikuntza eta erabilera finkatzea, gaur egungo eraikuntzak zabaltzea ahalbidetuz.

— Olakua eta San Lorentzoko zerbitzurako hiriko parke bat sortzea.

Antolamendu Baldintzak.

Ez da mendeko antolamendurik idazteko beharrik ezartzen, beraz, zabaltzen kasuetan dagokion gauzatze proiektua aurkeztuz jardun ahal izango da. Oñatiako Udalak sustatu eta egi-karitutako parkearen hiritartze proiektua idatziko da.

Kalifikazio Xehetua.

— Ekipamendu Komunitarioko Lurzatia.

F.1.- Irakaskuntzarako ekipamendua.

Lurzatiaren Azalera: 17.849 m²

Gehieneko azalera eraikia: 18.740 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

— Ekipamendu Komunitarioko Lurzatia:

Lerrokadurak:

Gehieneko lerrokadura lurzatiaren mugatik bost (5,00) metrora.

Eraikuntzaren definizio bolumétrikoa:

Dauden altuerak finkatzen dira eta zabaltzen kasuetan teilaratu hegalera 15,70 metroko gehieneko altuera baimentzen da.

Profilo: Erdisotoa, beheko solairua eta bi solairu.

Estalkiaren malda: %35.

Lurzatiaren gehieneko okupazioa: %35.

AREA URBANISTICA

I.1 - LARRAÑAKO ESKOLA GUNEA

Superficie: 27.047 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Sistema General de Espacios Libres.

Superficie: 5.009 m²

— Sistema General de Comunicaciones Viarias.

Superficie: 4.189 m²

— F.- Sistema General de Equipamiento Comunitario.

F.1.- Equipamiento Docente: 17.849 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de la edificación y de los usos existentes en el área, permitiendo la ampliación de las construcciones actuales.

— Creación de un parque urbano para servicio de Olakúa y San Lorenzo.

Condiciones de Planeamiento.

No se establece la necesidad de redacción de planeamiento subordinado, por lo que en caso de ampliaciones podrá actuarse con la presentación del correspondiente proyecto de ejecución. Se redactará un proyecto de urbanización del parque promovido y ejecutado por el Ayuntamiento de Oñati.

Calificación Pormenorizada.

— Parcela de Equipamiento Comunitario:

F.1.- Equipamiento Docente.

Superficie de Parcela: 17.849 m²

Superficie Construida Máxima: 18.740 m²

Condiciones de la Edificación.

— Parcela de Equipamiento Comunitario:

Alineaciones:

Alineación máxima a los cinco (5,00) metros de los límites de la parcela.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Se consolidan las alturas existentes, permitiéndose en caso de ampliaciones una altura máxima de 15,70 metros al alero.

Perfil: Semisótano, Planta Baja y dos plantas de pisos.

Pendiente de Cubierta: 35%.

Ocupación máxima de la parcela: 35%.

HIRIGINTZA ALORRA

I.2 - SAN LORENZO

Azalera: 66.105 m²

Lurzoruan Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Etxebizitza Gune Intentsiboa.

Azalera: 65.445 m²

Probetxamendu globala:

Alorreko Planerako aurreikusitako etxebizitzak: 564 etxebizitza.

— Eraikitako etxebizitzak: 526 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 86 etx./Ha.

— Bide Komunikabideen Sistema Orokorra.

Azalera: 660 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Dauden eraikuntza, espacio libre eta hiritartzeak finkatzea.

Antolamendu Baldintzak.

Hirigintza alor horrek behin betiko Hirigintzako Probintzia Batzordeak 1968ko apirilaren 26an onartutako Alorreko Plana du, behin betiko 1971ko urriaren 8an onartu zen aldaketa izan duena.

Hiritartzea eginda dago eta Alorreko Plana guztiz garatua. Poligonoko gizarte ekipamendua osatzen duten eraikinak daude eraikitzeko.

Era berean, poligonoaren ardatz nagusian hainbat aparkaleku eraiki dira sestra azpian, erabilera publikoa biltzen dutenak azaleran dagokionbide bidezorren bitartez.

Ezarritako xedapenak finkatzen dira, bai eta onartutako Alorreko Planak ezarritakoak ere.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilera Lurzatiak:

Azalera eraikia: 13.000 m²

Aurreikusitako bolumena: 191.378 m³

Guztizko etxebizitza kopurua: 561.

Beheko solairuan erabilera erantsia:

Merkataritza erabilera: 3.673 m²

Garaje erabilera baimentzen dira beheko solairuetan. Horien azalera merkataritza erabilerei dagokien datuan bilduta dago.

— Gizarte Ekipamenduko Tokiko Sistema:

Gizarte ekipamenduaren Azalera: 1.500 m²

Erlificio ekipamendua (Ermita): 160 m²

— Espazio Libre eta Gune Berdeen Tokiko Sistema:

Azalera: 4.271 m²

AREA URBANISTICA

I.2 - SAN LORENZO

Superficie: 66.105 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Intensiva.

Superficie: 65.445 m²

Aprovechamiento Global:

— Viviendas previstas en el Plan Parcial: 564 viviendas.

— Viviendas construidas: 526 viviendas.

Intensidad de Uso: 86 viv/Ha.

— Sistema General de Comunicaciones Viarias.

Superficie: 660 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de la edificación, de los espacios libres y de la urbanización existentes.

Condiciones de Planeamiento.

Esta área urbanística cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha de 26 de abril de 1968, que fue objeto de una modificación aprobada definitivamente con fecha de 8 de octubre de 1971.

La urbanización se encuentra ejecutada y el Plan Parcial desarrollado en su totalidad. Queda pendiente la construcción del conjunto de edificios que constituyen el equipamiento social del polígono.

Asimismo, en el eje central del polígono se han construidos varios aparcamientos bajo rasante que contemplan el uso público en superficie mediante la servidumbre correspondiente.

Se consolidan las determinaciones ya ejecutadas, así como las establecidas por el Plan Parcial aprobado.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Superficie construida: 13.000 m²

Volumen previsto: 191.378 m³

Número total de viviendas: 561.

Usos Anejos en Planta Baja:

Usos Comerciales: 3.673 m²

Se permiten los usos de garaje en plantas bajas. Su superficie está incluida en el dato correspondiente a usos comerciales.

— Sistema Local de Equipamiento Social:

Superficie de Equipamiento Social: 1.500 m²

Equipamiento Religioso (Ermita): 160 m²

— Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes:

Superficie: 4.271 m²

— Aparkalekuak:

Bideei lotutako azaleran: 201 leku.

Eraikuntzari lotutako sotoko garajeak: 561 leku.

Aurrekositako lekuengoa guztizko: 762 leku.

Estandarra: 1,36 leku/etxebizitza.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Orain egikaritzeko dauden eraikuntzak Hirigintzako Probintzia Batzordearek onartutako 10.A Poligonoaren Alorrekoko Planean eta hori aldatzeko beranduago aurkeztutako aldaketan bildutako lerrokadura, profil, sestra, kokaleku, hegal eta gainerako zehaztapeneak zehaztuko dituzte.

Etxebizitza Erabilera.

Etxebizitza erabilera baimentzen da lehen solairuan San Lorenzo kaleko 51 eta 52. zenbakietan.

HIRIGINTZA ALORRA

I.3 - OLAKUA

Azalera: 43.200 m²

Lurzoruanen Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Etxebizitza Gune Intentsiboa.

Azalera: 43.094 m²

Probetxamendu globala:

— Dauden etxebizitzak: 520 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 120,67 etx./Ha.

— F.- Ekipamendu Komunitario Sistema Orokorra.

F.5.- Ekipamendu sozio-kulturala: 106 m²

Antolamendua Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Guztiz garatua dagoen etxebizitza alorra finkatzea, hala eraikuntzan nola Alorrekoko Planean aurrekositako hiritartzea egikaritzean.

— Etxebizitzetan igogailuak eraikitza ahalbidetzea, nahiz eta fatxadatik atera behar izan.

Antolamendu Baldintzak.

Hirigintzako alor hori ondoren bi aldaketa izan zituen Alorrekoko Planaren bitartez garatu zen. Bere onarpenean datak honakoak dira: 19 Poligonoaren Alorrekoko Plana, 1965eko abenduaren 7an onartua (onarpenean akordioa 1967ko apirilaren 27ko ministro ebazpenaren bitartez ezeztatua); 19 Poligonoaren Alorrekoko Plana, 1971ko abuztuaren 18an onartua, eta 19 Poligonoaren Alorrekoko Planaren aldaketa, 1974ko otsailaren 6ko onarpenean datarekin.

Era berean, poligonoko gune desberdinietan aparkalekuak eraiki dira sestra azpian, erabilera publikoa biltzen dutenak azaleran dagokion bidezorraren bitartez.

Ezarritako xedapenak finkatzen dira, bai eta onartutako antolamenduak ezarritakoak ere.

— Aparcamientos:

En superficie ligado a viales: 201 plazas.

Garajes en sótano ligado a edificación: 561 plazas.

Total plazas previstas: 762 plazas.

Estándar: 1,36 plazas/vivienda.

Condiciones de la Edificación.

Las edificaciones que quedan por edificar vendrán determinadas por las alineaciones, perfiles, rasantes, ubicación, vuelos y demás determinaciones contenidas en el Plan Parcial del Polígono 10.A, y en la modificación al mismo tramitado con posterioridad y aprobados ambos con carácter definitivo por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Usos de Vivienda.

Se permite el uso de vivienda en planta primera en los números 51 y 52 de la calle de San Lorenzo.

AREA URBANISTICA

I.3 - OLAKUA

Superficie: 43.200 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Clasificación General.

— Zona Residencial Intensiva.

Superficie: 43.094 m²

Aprovechamiento Global:

— Viviendas existentes: 520 viviendas.

Intensidad de Uso: 120,67 viv./Ha.

— F.- Sistema General de Equipamiento Comunitario.

F.5.- Equipamiento Socio-Cultural: 106 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de un área residencial que se encuentra desarrollada en su totalidad, tanto en la edificación como en la ejecución de la urbanización prevista por el Plan Parcial.

— Posibilitar la construcción de ascensores en las viviendas, aún a costa de sacarlos en fachada.

Condiciones de Planeamiento.

Esta área urbanística fue desarrollada por medio de un Plan Parcial que fue objeto de dos modificaciones posteriores. Sus fechas de aprobación son las siguientes: Plan Parcial del Polígono 19 aprobado el 7 de diciembre de 1965 (revocado el acuerdo de aprobación por resolución ministerial de 27 de abril de 1967), Plan Parcial del Polígono 19 aprobado el 18 de agosto de 1971, y remodelación del Plan Parcial del Polígono 19 con fecha de aprobación de 6 de febrero de 1974.

Asimismo, en varias zonas del polígono se han construidos aparcamientos bajo rasante que contemplan el uso público en superficie mediante la servidumbre correspondiente.

Se consolidan las determinaciones ya ejecutadas, así como las establecidas por el planeamiento aprobado.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-61) eta (A-64) kodeekin identifikatzen diren eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketen jarduerak dituzten tokien inventarioak eragin eta biltzen dituen lurzatiak biltzen ditu, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharra ezartzen du.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilerako Lurzatiak:

Azalera eraikia: 7.520 m²

Aurreikusitako bolumena: 175.556,76 m³

Guztizko etxebizitza kopurua: 520.

Beheko solairuan erabilera erantsia:

Merkataritza erabilera: 2.400 m²

— Gizarte Ekipamenduko Tokiko Sistema:

Lurzatiaren Azalera: 763 m²

— Espazio Libre eta Gune Berdeen Tokiko Sistema:

Espazio libreen tokiko sistemaren guztizko Azalera: 4.003 m²

— Aparkalekuak:

Azalerako aparkalekuak: 106 leku.

Eraikuntzaren azpiko aparkalekuak: 711 leku.

Aurreikusitako leku guztizko: 817 leku.

Estandarra: 1,57 leku/etxebizitza.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Dauden eraikuntzak finkatzen dira altuerei, solairu kopuari, profilei, hegalei eta abarrei dagokienez. Ordezkapenen bat geratuko balitz, eraikuntza berria «19 Poligonoko Alorreko Planeko» eta 1974ko otsailaren 6an onartu zen horren aldaketako xedapenei erregulatuko dute.

Igogailuen Eraikuntza.

Dauden eraikuntzeta igogailuak eraikitza baimentzen da. Horretarako fatxadan hutsunea eta kabina dituen elementu bat atxiki ahal izango da, espaloian oinezkoen pasabidea bermatzeko horren kokalekuaz aztertzeari.

Sarrerak beti elementu komunen bitartez egingo dira, horretarako eskailerako tarteko eskailera-burua erabiliz, eta kaleko sarrera beti espazio itxi bat izango da, ezkaratzaren zabaltzea, eta inoiz ez du kanpotik sarrera zuzenik izango. Udalak kasu bakoitza aztertuko du, horren eraikuntzak espazio publikoa inbaditzea suposatzen duelako, auzoko oinezkoen pasabidea ez eragozteko.

HIRIGINTZA ALORRA

I.4 - OLAPOTO

Azalera: 49.007 m²

Lurzoruan Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— E.- Espazio Libre Sistema Orokorra.

E.1.- Hiriko parkea: 49.007 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Por otra parte, la presente Área Urbanística incluye las parcelas identificadas con los códigos (A-61) y (A-64) afectadas e incluidas en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para las que se establece la obligación de investigar la calidad de los suelos antes de la redacción de los planes y proyectos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Superficie construida: 7.520 m²

Volumen previsto: 175.556,76 m³

Número total de viviendas: 520.

Usos Anejos en Planta Baja:

Usos Comerciales: 2.400 m²

— Sistema Local de Equipamiento Social:

Superficie de Parcela: 763 m²

— Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes:

Total superficie sistema local de espacios libres: 4.003 m²

— Aparcamientos:

Plazas de aparcamiento en Superficie: 106 plazas.

Plazas de aparcamiento bajo la edificación: 711 plazas.

Total plazas previstas: 817 plazas.

Estándar: 1,57 plazas/vivienda

Condiciones de la Edificación.

Se consolidan las edificaciones existentes en cuanto alturas, número de plantas, perfiles, vuelos, etc. Caso de producirse alguna sustitución, la nueva edificación vendrá regulada por las determinaciones del «Plan Parcial del Polígono 19», y de la modificación al mismo aprobada con fecha de 6 de febrero de 1974.

Construcción de Ascensores.

Se permite la construcción de ascensores en las edificaciones ya existentes. Para ello podrá adosarse en fachada un elemento que contenga el hueco y la cabina, estudiando su emplazamiento para garantizar el paso peatonal en la acera.

Los accesos serán siempre a través de los elementos comunes, utilizando para ello el descansillo intermedio de la escalera, y su acceso desde la calle será siempre a través de un espacio cerrado, ampliación del portal, y nunca con acceso directo desde el exterior. El Ayuntamiento estudiará cada caso, de forma que su construcción que conlleve una invasión del espacio público, no impida el paso peatonal del barrio.

AREA URBANISTICA

I.4 - OLAPOTO

Superficie: 49.007 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— E.- Sistema General de Espacios Libres.

E.1.- Parque Urbano: 49.007 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Antolamendu irizpideak:

— Landa izaerako gune horren erabilera eta jabetza publikoak mantentzea, Olakuako Alorreko Planarekin batera kudeatzen dena.

— Ibaiaren aldamenean dagoen irakaskuntza erabilera tokiko sistemaren erabilera finkatzea.

Kalifikazio Xehetua.

— Espazio Libreen Sistema.

Azalera: 48.089 m²

— Ekipamendu Komunitarioko Tokiko Sistema.

Irakaskuntza ekipamendua.

Azalera: 918 m²

Eraikin horretan gizarte eta laguntza zerbitzuen erabilera kokatzea baimentzen da.

HIRIGINTZA ALORRA**I.5 - BIDAURRETA**

Azalera: 38.567 m²

Lurzoruan Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Dentsitate Baxuko Etxebitzitza Gunea.

Azalera: 1.847 m²

— Etxebitzitza Kolektiboko Gunea.

Azalera: 23.982 m²

— F.- Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra.

F.4.- Laguntza ekipamendua (Zaharren egoitza): 10.142 m²

F.6.- Erlilio ekipamendua: 1.163 m²

— Ibai Ibilguak.

Azalera: 1.433 m²

*Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.***Helburuak:**

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrear ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Guneko erabilera eta eraikinak finkatzea.

— Multzoaren izaera monumentala mantentzea, dauden eraikinak finkatu edo birgaitzeko lanak bakarrik baimenduz.

Antolamendu Baldintzak.

Ez da tarteko antolamendurik idazteko beharrik ezartzen.

Kalifikazio Xehetua.

— Espazio Libreen Tokiko Sistema.

Azalera: 1.593 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

— Etxebitzitza Kolektiboko eta Erlilio Ekipamenduko Gunea:

Dauden eraikuntzak finkatzen dira eta ez da baimentzen komentu eraikuntzak eraistea, beraz, horiek hobetu eta finkatzeko lanak bakarrik egin ahal izango dira.

Criterios de Ordenación:

— Conservación del uso y propiedad públicas de esta zona de carácter rural, gestionada conjuntamente con el Plan Parcial de Olakúa.

— Consolidación del uso de sistema local de equipamiento docente existente junto al río.

Calificación Pormenorizada.

— Sistema de Espacios Libres.

Superficie: 48.089 m²

— Sistema Local de Equipamiento Comunitario.

Equipamiento Docente.

Superficie: 918 m²

Se permite en este edificio la ubicación de usos de servicios de tipo social y asistencial.

AREA URBANISTICA**I.5 - BIDAURRETA**

Superficie: 38.567 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial de Baja Densidad.

Superficie: 1.847 m²

— Zona de Residencia Colectiva.

Superficie: 23.982 m²

— F.- Sistema General de Equipamiento Comunitario.

F.4.- Equipamiento Asistencial (Residencia de Ancianos): 10.142 m²

F.6.- Equipamiento Religioso: 1.163 m²

— Cauces Fluviales.

Superficie: 1.433 m²

*Objetivos y Criterios de Ordenación.***Objetivos:**

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de los usos y edificios de la zona.

— Conservación del carácter monumental del conjunto, permitiendo únicamente obras de consolidación o rehabilitación de los edificios existentes.

Condiciones de Planeamiento.

No se establece la necesidad de redacción de planeamiento intermedio.

Calificación Pormenorizada.

— Sistema Local de Espacios Libres:

Superficie: 1.593 m²

Condiciones de la Edificación.

— Zona de Residencia Colectiva y Equipamiento Religioso:

Se consolidan las edificaciones existentes, no permitiéndose el derribo de los edificios convencionales, por lo que solamente serán posibles obras de mejora y consolidación de los mismos.

Era berean, jabetza pribatuko espazio libreen erabilera finkatzen da, baratzek eta lorategi pribatuak kasu.

— Laguntza Ekipamendua:

Zaharren egoitzara eta Zentro sozialera zuzendutako lurzarian zabaltzeak egin daitezke ondoko parametroekin:

Lurzatiaren Azalera: 10.370,00 m²

Gehieneko azalera eraikia: 9.333,00 m²

Lurzatiaren izkinetarako gutxieneko distantzia: 3 metro.

Lurzatiaren gehieneko okupazioa: %30.

Eraikuntzaren gehieneko altuera: 12 metro.

Eraikuntzaren gehieneko profila: Erdisotoa eta hiru solairu.

— Dentsitate Baxuko Etxebizitza Gunea:

Dentsitate baxuko egoitzara zuzendutako gunean, dagoen familia etxebizitzako eraikina finkatzen da, planoan adierazten den eta beheko solairuan okupazioaren 27,24 m²-ko gehieneko handitzearekin eraikitzeo aukerari erreferentzia egiten dion zabaltzea baimenduz. Eraikuntzaren 10 metroko gehieneko altuera definitzen da, beheko solairua eta bi solairuren profilari dagokionez.

HIRIGINTZA ALORRA

I.6 - SAN MARTIN

Azalera: 38.894 m²

Lurzoruanen Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Kalifikazio Orokorra.

— E.- Espazio Libreen Sistema Orokorra.

E.1.- Hiriko parkea: 38.077 m²

— F.- Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra.

F.6.- Erlizio ekipamendua: 307 m²

— G.- Ibai Ibilguen Sistema Orokorra.

Azalera: 510 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— San Martin parkea mantendu eta zabaltzea.

— Alde zaharretik baselizarako oinezko sarrera hobetzea.

Antolamendu Baldintzak.

Ez da mendeko antolamendurik idazteko beharrik ezartzen.

Kudeaketa Baldintzak.

Beharrezko zabaltzeak desjabetze sistemaren bitartez egingo dira.

Eraikuntzaren Baldintzak.

San Martin baselizako eraikina eta aldameneko eraikuntzak parkeko zerbitzuetarako erabilerekin finkatzen dira.

Ordenantza Orokoretako 83. artikuluau bildutako eraikuntzak baimentzen dira.

Se consolida asimismo el uso de los espacios libres de propiedad privada, como huertas y jardines privados.

— Equipamiento Asistencial:

En la parcela destinada a Residencia de Ancianos y Centro Social se permiten ampliaciones con los siguientes parámetros:

Superficie de Parcela: 10.370,00 m²

Superficie Construida Máxima: 9.333,00 m²

Distancia mínima a los bordes de parcela: 3 metros.

Ocupación máxima de la parcela: 30%.

Altura máxima de la edificación: 12 metros.

Perfil máximo de la edificación: Planta de semisótano y tres plantas de pisos.

— Zona Residencial de Baja Densidad:

En la zona destinada a Residencial de Baja Densidad, se consolida el edificio de residencia familiar existente, permitiéndose la ampliación señalada en el plano y referida a la posibilidad de edificar en planta baja con un incremento de ocupación máximo de 27,24 m². Se define una altura máxima de la edificación de 10 metros, correspondiente a un perfil de planta baja y dos plantas de pisos.

AREA URBANISTICA

I.6 - SAN MARTIN

Superficie: 38.894 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— E.- Sistema General de Espacios Libres.

E.1.- Parque Urbano: 38.077 m²

— F.- Sistema General de Equipamiento Comunitario.

F.6.- Equipamiento Religioso: 307 m²

— G.- Sistema General de Cauces Fluviales.

Superficie: 510 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Conservación y ampliación del parque de San Martín.

— Mejora del acceso peatonal desde el casco hacia la ermita.

Condiciones de Planeamiento.

No se establece la necesidad de redacción de planeamiento subordinado.

Condiciones de Gestión.

Las ampliaciones necesarias se llevarán a cabo por el sistema de expropiación.

Condiciones de la Edificación.

Se consolida el edificio de la ermita de San Martín y edificaciones anexas con usos de servicios del parque.

Se permiten las edificaciones contempladas en el artículo 83 de las Ordenanzas Generales.

HIRIGINTZA ALORRA

I.7 - ERREKALDEKO ESKOLA GUNEA

Azalera: 7.730 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Kalifikazio Orokorra.

— F.- Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra.

F.1.- Irakaskuntzarako ekipamendua: 7.730 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Gunearen erabilera Irakaskuntza Ekipamenduko Sistema Orokor gisa finkatzea.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Dagoen eraikunta finkatzen da, gaur egun duen eskola zerbitzuetako erabilera berarekin eta Eusko Jaurlaritzaren Hezkuntza Sailaren programetan oinarritutako instalazioen zabaltzeak ahalbidetuz.

Zabaltzeen kasuetan, horiek ondoko parametroen arabera erregulatuko dira:

Lurzatiaren Azalera: 7.730,00 m²

Gehieneko azalera eraikia: 9.276,00 m²

Orubearren gehieneko okupazioa: %40.

Eraikuntzaren gehieneko altuera: 12 metro.

Materialak eta osaketa dagoen eraikinaren antzekoak izango dira.

HIRIGINTZA ALORRA

I.8 - ERREKALDE

Azalera: 41.558 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Etxebizitza Gune Intentsiboa.

Azalera: 40.992 m²

Probetxamendu globala:

— Dauden etxebizitzak: 599 etxebizitza.

— Baimendutako etxebizitzak: 604 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea:

— Dentsitate gordina: 145,34 etx./Ha.

— Dentsitate garbia: 147,34 etx./Ha.

— F.- Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra.

F.3.- Ekipamendu zibiko-administratiboa (Telefónica): 566 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

AREA URBANISTICA

I.7 - ERREKALDEKO ESKOLA GUNEA

Superficie: 7.730 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— F.- Sistema General de Equipamiento Comunitario.

F.1.- Equipamiento Docente: 7.730 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación del uso de la zona como Sistema General de Equipamiento Docente.

Condiciones de la Edificación.

Se consolida la edificación existente, permitiéndose la ampliación de las instalaciones con el mismo uso de servicios escolares que tiene en la actualidad y sobre la base de los programas del Departamento de Educación del Gobierno Vasco.

En caso de ampliaciones, éstas se regularán por los siguientes parámetros:

Superficie de Parcela: 7.730,00 m²

Superficie Construida Máxima: 9.276,00 m²

Ocupación máxima del solar: 40%.

Altura máxima de la edificación: 12 metros.

Los materiales y composición serán similares al edificio existente.

AREA URBANISTICA

I.8 - ERREKALDE

Superficie: 41.558 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Intensiva.

Superficie: 40.992 m²

Aprovechamiento Global:

— Viviendas existentes: 599 viviendas.

— Viviendas permitidas: 604 viviendas.

Intensidad de Uso:

— Densidad Bruta: 145,34 viv/Ha.

— Densidad Neta: 147,34 viv/Ha.

— F.- Sistema General de Equipamiento Comunitario.

F.3.- Equipamiento Cívico-Administrativo (Telefónica): 566 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Antolamendu irizpideak:

— Errekalde Poligonoa finkatzea, bai eta horren eta alde zaharraren arteko loturaguneak ere.

— Dauden erabilera eta eraikuntzak mantentzea.

Antolamendu Baldintzak.

Hirigintzako alorra Hirigintzako Probintzia Batzordeak 1964ko martxoaren 10eko datarekin onartutako «11 Poligonoaren Alorreko Planaren» idazketaren eta behin betiko 1971ko maiatzaren 25eko datarekin onartu zen horren aldaketaren bitartez garatu da.

Era berean, eta orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek ezarritakoari jarraiki, plaza berriaren aldamenean dagoen eraikina zabaldu da, antolamendu orokor horrek ezarritako baldintzetan.

Onartutako antolamenduan ezarritako xedapenak finkatzen dira. Ordezkapeneko balizko jardueretarako orube bakartuetan eta onartutako antolamenduan ezarritakoaren babesean jardungo da.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-52) kodearekin identifikatzen den eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketen jarduerak dituzten tokien inventarioak eragin eta biltzen duen lurzatua biltzen du, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharra ezartzen du.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilerako Lurzatiak:

Guztizko etxebizitza kopurua: 604.

Beheko solairuko erabilera erantsiak: Merkataritzako erabilera eta garajeak.

— Ekipamenduen Tokiko Sistema:

Haurtzaindegia, Zentro soziala.

Azalera: 180 m²

Eskolaurrea.

Azalera: 1.227 m²

— Ekipamenduen Sistema Orokorra:

Telefónica.

Azalera: 566 m²

— Espazio Libreen Tokiko Sistema:

Azalera: 2.096 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Hirigintza alor hori guztiz garatua dago. Era berean, plaza berriaren aldamenean dagoen eraikinaren zabaltzea egin da, planoan adierazitako lerrokadurekin, 11,60 metroko altuerarekin eta beheko solairua eta hiru solairuko profilarekin.

Dagoen eraikuntza ordezkatzearren kasuan, eraikin berriak ordezkatzen duenaren ezaugarri bolumétrico, perfil, altuera, solairu kopuru, lerrokadura eta gainerako ezaugarri berak izango ditu.

Igogailuen Eraikuntza.

Dauden eraikuntzatan igogailuak eraikitzea baimentzen da. Horretarako fatxadan hutsunea eta kabina dituen elementu bat atxiki ahal izango da, espaloian oinezkoen pasabidea bermatzeko horren kokalekua aztertuz.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación del Polígono de Errekalde, así como de las zonas de soldadura entre este polígono y el casco antiguo.

— Mantenimiento de los usos y edificaciones existentes.

Condiciones de Planeamiento.

Esta área urbanística se ha desarrollado por medio de la redacción del «Plan Parcial del Polígono 11» aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha de 10 de marzo de 1964, y de la modificación del mismo aprobada definitivamente con fecha de 25 de mayo de 1971.

Asimismo, y en correspondencia con lo establecido por las Normas Subsidiarias ahora en revisión, se ha ejecutado la ampliación del edificio existente junto a la nueva plaza, en las condiciones establecidas por este planeamiento general.

Se consolidan las determinaciones ya establecidas por el planeamiento aprobado. Para posibles actuaciones de sustitución se actuará por solares aislados y al amparo de lo establecido en el planeamiento aprobado.

Por otra parte, la presente Área Urbanística incluye la parcela identificada con el código (A-52) afectada e incluida en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para las que se establece la obligación de investigar la calidad de los suelos antes de la redacción de los planes y proyectos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Número total de viviendas: 604.

Usos Anejos en Planta Baja: Usos Comerciales y garajes.

— Sistema Local de Equipamientos:

Guardería, Centro Social.

Superficie: 180 m²

Parvulario.

Superficie: 1.227 m²

— Sistema General de Equipamientos:

Telefónica.

Superficie: 566 m²

— Sistema Local de Espacios Libres:

Superficie: 2.096 m²

Condiciones de la Edificación.

Esta área urbanística se encuentra desarrollada en su totalidad. Asimismo se ha realizado la ampliación del edificio existente junto a la nueva plaza, con la alineaciones señaladas en el plano, altura de 11,60 metros y con un perfil de planta baja y tres plantas de pisos

En caso de sustitución de la edificación existente, el nuevo edificio tendrá las mismas características volumétricas, perfil, altura, n.º de plantas, alineaciones, etc., que aquel al que sustituye.

Construcción de Ascensores.

Se permite la construcción de ascensores en las edificaciones ya existentes. Para ello podrá adosarse en fachada un elemento que contenga el hueco y la cabina, estudiando su emplazamiento para garantizar el paso peatonal en la acera.

Sarrerak beti elementu komunen bitartez egingo dira, horretarako eskailerako tarteko eskailera-burua erabiliz, eta kaleko sarrera beti espazio itxi bat izango da, ezkaratzaren zabaltzea, eta inoiz ez du kanpotik sarrera zuzenik izango. Udalak kasu bakotza aztertuko du, horren eraikuntzak espazio publikoa inbaditzea suposatzen duelako, auzoko oinezkoen pasabidea ez eragozteko.

HIRIGINTZA ALORRA

I.9 - MOIUA KALEA

Azalera: 2.560 m²

Lurzoruanen Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Etxebitzta Gune Intentsiboa.

Azalera: 2.560 m²

Probetxamendu globala:

— Dauden etxebizitzak: 35 etxebizitza.

— Baimendutako etxebizitzak: 44 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea:

— Dentsitate gordina: 172 etx./Ha.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Errekalde auzoa eta alde zaharra lotzea, dauden eraikuntzak ordezkatzea baimendu eta erregulatuz.

— Errekalde auzoaren amaieran dagoen espazio publiko txikia finkatzea.

Antolamendu Baldintzak.

Hirigintza alorra Udalak 1992ko urtarrilaren 20ko osoko bilkuran behin betiko onartutako Azterlan Xehatuaren bitartez garatu da. Era berean, Hirigintza Alorrak Oñatiako Udalak 1992ko urtarrilaren 30eko osoko bilkuran behin betiko onartutako Hiritartzeko Proiektua du.

Hirigintza alor hori ia guztiz garatua dago. Xehetasun azterlan honetan bildutako zehaztapen eta xedapenak finkatzen dira alorreko hirigintzako erregulaziorako izapideutako antolamendu agirietan ezarritakora igorri.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebitzta Erabilera Lurzatiak:

Azalera eraikia:

— 1. blokea: 855 m²

— 2. blokea: 2.580 m²

Etxebitzta kopurua:

— 1. blokea: 12 etxebizitza.

— 2. blokea: 32 etxebizitza.

— Guztizko etxebitzta kopurua: 44 etxebizitza.

Los accesos serán siempre a través de los elementos comunes, utilizando para ello el descansillo intermedio de la escalera, y su acceso desde la calle será siempre a través de un espacio cerrado, ampliación del portal, y nunca con acceso directo desde el exterior. El Ayuntamiento estudiará cada caso, de forma que su construcción que conlleve una invasión del espacio público, no impida el paso peatonal del barrio.

AREA URBANISTICA

I.9 - MOIUA KALEA

Superficie: 2.560 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Intensiva.

Superficie: 2.560 m²

Aprovechamiento Global:

— Viviendas Existentes: 35 viviendas.

— Viviendas Permitidas: 44 viviendas.

Intensidad de Uso:

— Densidad Bruta: 172 viv/Ha.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Solución de encuentro entre el barrio de Errekalde y el casco permitiendo y regulando la sustitución de las edificaciones actuales.

— Consolidación del pequeño espacio público localizado junto al barrio de Errekalde.

Condiciones de Planeamiento.

Este Area Urbanística se ha desarrollado a través de un Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión plenaria de 30 de enero de 1992. Asimismo, este Area Urbanística cuenta con Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Oñati en sesión plenaria de 30 de enero de 1992.

Esta Area Urbanística se ha desarrollado prácticamente en su totalidad. Se consolidan las determinaciones y disposiciones contenidas en este Estudio de Detalle remitiendo la regulación urbanística del área a lo ya establecido en los documentos de planeamiento ya tramitados.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Superficie construida:

— Bloque 1: 855 m²

— Bloque 2: 2.580 m²

Número de Viviendas:

— Bloque 1: 12 viviendas.

— Bloque 2: 32 viviendas.

— Número total de viviendas: 44 viviendas.

Beheko solairuko erabilera erantsiak eta etxebizitzakoa etxabean:

- 1. blokea: 285 m²
- 2. blokea: 860 m²

Garaje erabilera:

- 1. blokea: 460 m²
- 2. blokea: 1.320 m²

— Espazio Libreen Tokiko Sistema:

Haur jolasetarako espazioa.

Azalera: 390 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Planoan marraztu eta Xehetasun Azterlanak definiturikoak.

Hiritartzeko sestrak:

Errekalde eta Jose Moiua kaleetan dauden eta Hiritartzeko Proiektuan definituriko sestrak mantenduko dira.

Eraikuntzaren definizio bolumétrikoa:

A profila: Sotoa, beheko solairua eta hiru solairu.

B profila: Erdisotoa eta lau solairu.

Gehieneko altuera kasu bietan 11,80 metrokoa da.

Estalkiaren malda: %35.

Hegalak: Arau Orokoretako 105. artikulan erregulatuak.

Ataripeak: 3,00 metroko hondoa gutxienez.

Espazio Libreen tokiko sistemaren aldamenean kokatua.

Tratamendu eta baldintza estetikoak:

Errekalde kalean dagoen hareharriz estalitako eustorma mantendu egin beharko da, garajeetara sartzeko ate bakar bat irekitzea baimenduz.

Garajeen estalkiaren azalerako tratamendua baratze gisa aprobetxatu edo erabiltzea ahalbidetzeko landare-lurreko geruza nahiko batena izango da.

Errekalde kaleko kotan kokatutako merkataritza etxabeek espazio libreen tokiko sistema osatzen duen plazatik bakarrik izango dute sarrera.

HIRIGINTZA ALORRA

I.10 - MENDIKO KALEA

Azalera: 5.409 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Alde Zaharra Etxebizitza Gunea.

Azalera: 5.409 m²

Probetxamendu globala:

— Dauden etxebizitzak: 76 etxebizitza.

— Baimendutako etxebizitzak (profilaren aplikazioa): 86 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 158,99 etx./Ha.

Usos Anejos en Planta Baja y residencial en Bajo:

- Bloque 1: 285 m²
- Bloque 2: 860 m²

Uso de Garajes:

- Bloque 1: 460 m²
- Bloque 2: 1.320 m²

— Sistema Local de Espacios Libres:

Espacio de juego de niños.

Superficie: 390 m²

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Las dibujadas en el plano y definidas por el Estudio de Detalle.

Rasantes de Urbanización:

Se mantendrán las rasantes existentes en las calles Errekalde y José Moiua y definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil A: Sótano, planta baja y tres plantas de pisos.

Perfil B: Semisótano y cuatro plantas de pisos.

La altura máxima en ambos casos es de 11,80 metros.

Pendiente de Cubierta: 35%.

Vuelos: Regulados en el art. 105 de las Normas Generales.

Porches: 3,00 metros de fondo mínimo.

Situado junto al sistema local de Espacios Libres.

Tratamiento y Condiciones Estéticas:

El muro de contención chapado con piedra arenisca existente en la calle Errekalde deberá mantenerse, permitiéndose solamente la apertura de una única puerta de acceso a garajes.

El tratamiento superficial de la cubierta de los garajes será de una capa de tierra vegetal suficiente para permitir su aprovechamiento o utilización como huertas.

Los bajos comerciales situados a la cota de la calle Errekalde tendrán acceso solamente desde la plaza que constituye el sistema local de espacios libres.

AREA URBANISTICA

I.10 - MENDIKO KALEA

Superficie: 5.409 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Casco Antiguo.

Superficie: 5.409 m²

Aprovechamiento Global:

— Viviendas existentes: 76 viviendas.

— Viviendas permitidas (aplicación perfil): 86 viviendas.

Intensidad de Uso: 158,99 viv/Ha.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrean eza-rritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Alde zaharraren eta Errekalde auzoaren arteko lotura, altxatzeko edo ordezkatzea eragiketak erregulatuz.

— Gunearen gaur egungo egoera mantendu eta Bakardadeko AMA kalearen Errekaldeko bide berrira ematen duten atzeko fatxadak hobetzea.

Antolamendu Baldintzak.

Ez da mendeko antolamendurik idazteko beharrik ezartzen. Beraz, gune guztian orubekako jarduketa baimentzen da.

Bakardadeko Ama kalearen eta Zumelzegiko Dorrerako igoeraren arteko eraikuntzen kasu berezirako, eta batera jarduteko kasuan, lerrokadura berriak eta Xehetasun Azterketa bat idazteko derrigortasuna ezartzen da.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilera Lurzatiak:

Pisuen solairuetan etxebizitza erabilera baimentzen da.

Merkataritza erabilera baimentzen dira behoko solairuetan.

Etxebizitzen kokalekua eta banaketa:

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Solución de encuentro entre el casco y el Barrio de Errekalde, regulando las operaciones de levante o sustitución.

— Mantenimiento del estado actual de la zona y mejora de las fachadas traseras de la calle Soledad, que dan al nuevo vial de Errekalde.

Condiciones de Planeamiento.

No se establece la necesidad de redacción de planeamiento subordinado. Se permite, por lo tanto, la actuación directa por solares en toda la zona.

Para el caso particular de las edificaciones localizadas entre la calle Bakardadeko Ama y la subida a la Torre de Zumelzegi, y caso de actuar conjuntamente, se establecen unas nuevas alineaciones y la obligatoriedad de redactar un Estudio de Detalle.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Se permite el uso residencial en planta de pisos.

Se permiten los usos comerciales en plantas bajas.

Localización y distribución de viviendas:

| Localización | Número máximo de viviendas a construir | Número de viviendas actual | Incremento del número de viviendas |
|--------------------------------|--|----------------------------|------------------------------------|
| Bakardadeko Ama Kalea 11-13 | 8 | 5 | 3 |
| Mendiko Kalea 2 | 5 | 3 | 2 |
| Mendiko Kalea 4 | 8 | 7 | 1 |
| Mendiko Kalea 5-7 | 6 | 2 | 4 |
| Total | | | 10 |

| Kokalekua | Eraikiko diren etxebizitzen gehieneko kopurua | Gaur egungo etxebizitzen kopurua | Etxebizitza kopurua handitza |
|--------------------------------|---|----------------------------------|------------------------------|
| Bakardadeko Ama Kalea 11-13 | 8 | 5 | 3 |
| Mendiko Kalea 2 | 5 | 3 | 2 |
| Mendiko Kalea 4 | 8 | 7 | 1 |
| Mendiko Kalea 5-7 | 6 | 2 | 4 |
| Guztizkoa | | | 10 |

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Dauden lerrokadurak mantentzen dira, hala behoko solairuetan nola gainerakoetan. Dagokion planoan bildutako xehetasun aldaketa batzuk sartzen dira.

Era berean, kalearen aurreko lerrokaduren erregulazioa ziurtatzeko helburuarekin, eta dauden eraikuntzak ordezkatzen-aren kasuan, lerrokadura berria aldameneko fatxadako lerroen jarraitasunak definituko du. Mendiko kaleko 5, 7, eta 9. zenbakietan kokatutako eraikuntzen kasua da, ordezkatzen-berria aldameneko 3 eta 11. zenbakietako eraikuntzen jarraitasunak definitutako lerrokaduran kokatu beharko dutenak fatxada berria.

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Se mantienen las alineaciones existentes, tanto en plantas bajas como en plantas de pisos. Se introducen algunas modificaciones de detalle recogidas en el plano correspondiente.

Asimismo, con el objeto de asegurar la regularización de las alineaciones de frente de calle, y caso de sustitución de las edificaciones existentes, la nueva alineación vendrá definida por la continuidad de las líneas de fachada colindantes. Es el caso de las edificaciones sitas en los números 5, 7 y 9 de Mendiko Kalea, que caso de sustitución deberán localizar la nueva fachada en la alineación definida por la continuidad de las edificaciones colindantes y sitas en los números 3 y 11.

Beste alde batetik, eta hegoaldeko alorreko Xehetasun Azterketaren kasu berezirako, eraikuntza berriaren lerrokadurek 3,00 metroko gutxieneko zabalera ziurtatu beharko dute Zumelzegiko Dorrerako igoerako ibilbide guztirako.

Hiritartzeko sestrak:

Dauden sestrak mantentzen dira.

Eraikuntzaren beheko solairuen eta Errekaldeko bide berriaren koten arteko sestren differentziagatik sortutako patio ingelesa estaltzea baimentzen da. Horretarako honako baldintzak ezartzen dira:

— Estalketa patio guztiarentzat batera egin beharko da.

— Erabilera publikoko bidezorra ezartzen da estalki horretan eta bere tratamendua dagoen alorren luzapena edo lortegia izan beharko du.

— Hortik sortutako sotoaren pribatizazioa baimentzen da, eraikuntzaren sotoei baterako lokal gisa eta horren erabilera berarekin anexionatuko zaiena.

Eraikuntzaren definizio bolumétrikoa:

Profilo: Beheko solairua eta hiru solairu.

Gehieneko altuera: 11,80 metro.

Estalkiaren maldia: %35.

Hegalak: Ikus ordenantza orokoren 150. artikulua.

Tratamendu eta baldintza estetikoak:

Errekalde kaleko fatxadaren tratamendu egokia gomendatzen da, funtsean zurgintza konpondu eta fatxadako pintura lur koloreetan margotzea (okrea, horia, siena, etab.).

Ildo horretan, Bakardadeko Ama kaleko 6 eta 8. zenbakietan dauden terrazak ixtea baimentzen da, betiere itxitura hori begiratoki itxurako zurgintzan, zur edo aluminio margotuz eta etxe guztirako batera egiten bada. Horretarako egoki den itxitura proiekta aurkeztu beharko da, Udalak onartu beharko duena.

Mendiko kalearen atzealdean kokatuko diren garajeen estalkiaren azaleko tratamendua, bai eta aurreikusitako Xehetasun Azterketan eta Bakardadeko Ama kalearen eta Zumelzegiko Dorrerako igoeraren arteko eraikuntzei erreferentzia egiten diena ere, baratz gisa aprobetxatzea edo erabiltzea ahalbidetzeko nahikoa landare lurreko geruza bat izango da.

Era berean, eta Xehetasun Azterketan aipatutako kasuan eta tokiko ingurumen balioak kontserbatuko direna ziurtatzeko helburuarekin, dauden harrizko hormak zaintza bildu beharko da.

HIRIGINTZA ALORRA

I.11 - PORTU KALEA

Azalera: 4.831 m²

Lurzoruanen Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Etxebitzitza Gune Intentsiboa.

Azalera: 4.831 m²

Probetxamendu globala:

— Etxebitzitza kopurua: 50 etxebitzitza.

Erabilera intentsitatea: 103,5 etx./Ha.

Por otra parte, y para el caso particular del Estudio de Detalle a realizar al sur del área, las alineaciones de la nueva edificación deberán asegurar una anchura mínima de 3,00 metros para todo el recorrido de la subida a la Torre de Zumelzegi.

Rasantes de Urbanización:

Se mantienen las rasantes existentes.

Se permite la cubrición del patio inglés producido por la diferencia de rasantes entre el suelo de las plantas inferiores de la edificación y las cotas del nuevo vial de Errekalde. Para ello se establecen las siguientes condiciones:

— La cubrición deberá efectuarse de manera conjunta y simultánea para todo el patio.

— Se establece una servidumbre de uso público sobre dicha cubierta y su tratamiento deberá ser o bien prolongación de la área existente o bien ajardinado.

— Se permite la privatización del sótano resultante, que será anexionado a los sótanos de la edificación como un local unitario y con el mismo uso que éste.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil: Planta Baja y tres Plantas de pisos.

Altura Máxima: 11,80 metros.

Pendiente de cubierta: 35%.

Vuelos: Ver artículo 150 de las ordenanzas generales.

Tratamiento y Condiciones Estéticas:

Se recomienda un tratamiento adecuado de la fachada de la calle Errekalde, consistente básicamente en la reparación de carpintería y pintura de fachada en colores terrosos (ocre, amarillo, siena, etc.).

Se permite en este sentido el cierre de las terrazas existentes en los números 6 y 8 de la calle Soledad, siempre que el cierre se efectúe en carpintería tipo mirador, en madera o aluminio pintados, y de manera conjunta para la totalidad de cada casa. A tal efecto deberá presentarse el correspondiente proyecto de cierre, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

El tratamiento superficial de la cubierta de los garajes a ubicar en la trasera de Mendiko kalea así como en el ámbito del Estudio de Detalle previsto y referido a las edificaciones localizadas entre la calle Bakardadeko Ama y la subida a la Torre de Zumelzegi, será de una capa de tierra vegetal suficiente para permitir su aprovechamiento o utilización como huertas.

Asimismo, y en el caso del referido Estudio de Detalle, y con el objetivo de asegurar la conservación de los valores ambientales del lugar, se deberá contemplar la conservación de los muros de piedra existentes.

AREA URBANISTICA: I.11

PORTU KALEA

Superficie: 4.831 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Intensiva.

Superficie: 4.831 m²

Aprovechamiento Global:

— Número de Viviendas: 50 viviendas.

Intensidad de Uso: 103,5 viv/Ha.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Errekalde auzoaren eta hirigunearen arteko topagunea, Errekalde Auzoa kalea Udalaren atzetik Barria Kalearekin elkartzea lortu arte luzatuz.

— Kale berriaren aldamenean plaza bat egin eta orubean dauden zuhaitzak mantentzea ahalbidetzen duen bloke irekiko antolamendua finkatzea.

Antolamendu Baldintzak.

Hirigintzako alor hori behin betiko 1987ko urriaren 1eko dатarekin onartutako Xehetasun Azterketa baten babesean egin da. Era berean, Hiritartzeko Proiektu bat izapidetu da 1987ko urriaren 1eko dатarekin behin betiko onartu zena eta guztiz egitarria dagoena.

Onartutako antolamenduan ezarritako xedapenak finkatzen dira. Ordezkapeneko balizko jardueretarako onartutako antolamenduan ezarritakoaren babesean jardungo da.

Kudeaketa Baldintzak.

Konpentsazio Proiektu bat idatzi da, behin betiko 1990eko otsailaren 8ko dатarekin onartu zena.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilera Lurzatiak:

Azalera eraikia: 4.509,67 m²

Guztizko etxebizitza kopurua: 50 etxebizitza.

Beheko solairuaren erabilera erantsiak:

— Merkataritza erabilera: 1.179,22 m²

— Ataripeak: 117,30 m²

Lurrazpian eraikigarria den eta azaleran erabilera publikoko bidezorra duen etxebizitzako lurzatia eraikigarria. Haur jolasak.

Azalera: 628 m²

— Aparkalekuak:

Garaje azalera sotoan: 3.336,45 m²

Azalerako aparkalekuak: 19 leku.

Garaje lekuak sotoan: 80 leku.

Lekuen guztizkoak: 99 leku.

Aparkaleku en estandar orokorra: 1,98 leku/etxe.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Planoetan grafiatu diren eta onartutako Xehetasun Azterketa definitu dituen lerrokadurak.

Hiritartzeko sestrak:

Daudenak eta onartutako antolamenduak definiturikoak.

Eraikuntzaren definizio bolumétrica:

Profilo: Sotoa, beheko solairua eta hiru solairu.

Eraikuntzaren gehieneko altuera: 12,50 m.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Solución de encuentro entre el barrio de Errekalde y el casco, con la prolongación de la calle Errekalde Auzoa hasta conseguir su empalme con Kale Barria por detrás del Ayuntamiento.

— Consolidación de la ordenación en bloque abierto que permite la creación de una plazoleta junto a la calle nueva y la conservación de los árboles existentes en el solar.

Condiciones de Planeamiento.

Esta área urbanística se ha desarrollado en su totalidad al amparo de un Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha de 1 de octubre de 1987. Asimismo, se ha tratado un Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente con fecha de 1 de octubre de 1987, y que se encuentra totalmente ejecutado.

Se consolidan las determinaciones ya establecidas por el planeamiento aprobado. Para posibles actuaciones de sustitución se actuará al amparo de lo establecido en el planeamiento aprobado.

Condiciones de Gestión.

Se ha redactado un Proyecto de Compensación aprobado definitivamente con fecha de 8 de febrero de 1990.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Superficie construida: 4.509,67 m²

Número total de viviendas: 50 viviendas.

Usos Anejos en Planta Baja:

— Usos Comerciales: 1.179,22 m²

— Porches: 117,30 m²

Parcela residencial edificable en subsuelos y con Servidumbre de uso público en superficie. Juego de niños.

Superficie: 628 m²

— Aparcamientos:

Superficie de Garaje en sótano: 3.336,45 m²

Aparcamientos en Superficie: 19 plazas.

Plazas de garaje en sótano: 80 plazas.

Total de plazas: 99 plazas.

Estándar global de aparcamientos: 1,98 plazas/viv.

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Alineaciones grafiadas en planos y definidas por el Estudio de Detalle aprobado.

Rasantes de Urbanización:

Las existentes y definidas por el planeamiento aprobado.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil: Sótano, Planta baja y tres plantas de pisos.

Altura Máxima de la Edificación: 12,50 m.

Estalkipeko etxebizitza erabilera baimentzen da Bakargunea kaleko eraikinean baimendutako bolumenera iritsi bitarte, ordenanza orokoren 120. artikuluak erregulatu bezala. Xehetasun Azterketak erakinaren profila altuera ahal den neurriaren murriztearen ildoan doitzen du, sestren definizio zehatzaren bitartez.

Gehieneko altuerak:

- Sotoa: 2,80 m.
- Beheko solairua: 3,80 m.
- Solairuak: 2,80 m.

Guztizko altuera: Planoetan adierazitakoa.

Estalkiaren malda: %35.

Hegalak: Xehetasun Azterketak definiturikoa.

Ataripea: Gutxienez 3,00 metroko hondoa.

— Baimendutako bolumenak (gehieneakoak):

Etxebizitza bolumena: 12.627,09 m³

Beheko solairuetako bolumena: 4.481,03 m³

Bakardadeko Amara Iristeko Bitarteko Konponbidea.

Foruen plazako 8. zenbakiko etxearen atzeko aldeko lurzatiak, I.11 Hirigintza Alorrean bildutakoak, titulartasun publiko-koak dira alor horren Konpentsazio Proiektua behin betiko onartzeko akordioaren ondorioz.

8. zenbakiko etxeko titularrek beren eraikuntzako eskubidea eskatzen duten momentuan lurzati horiek okupatzeari utziko diote, horrela Portu Kaleari eta horren espaloiei jarraitasuna emanez.

HIRIGINTZA ALORRA

I.12 - BAKARDADEKO AMA KALEA

Azalera: 4.892 m²

Lurzoruanen Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Alde Zaharra Etxebizitza Gunea

Azalera: 4.892 m²

Probetxamendu globala:

— Dauden etxebizitzak: 34 etxebizitza.

— Baimendutako etxebizitzak (profilaren aplikazioa): 34 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 69,5 etx./Ha.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorean eza-rritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Gunearen egungo egoera mantentzea, lehentasunez bir-moldaketako eragiketen eta dauden eraikuntzak hobetzearen bitartez.

Antolamendu Baldintzak.

Alor horri orain berrikusten ari diren Arauen 1. aldaketak eragiten dio, bai eta behin betiko 1992ko irailaren 8an onartutako Hirigune Historikoaren Plan Bereziak ere.

Se permite la utilización residencial del bajo cubierto en el edificio a la calle Bakargunea hasta alcanzar el volumen permitido, en la forma regulada por el artículo 120 de las ordenanzas generales. El Estudio de Detalle ajusta el perfil del edificio en el sentido de reducir la altura en la medida de lo posible, mediante la definición precisa de rasantes.

Alturas máximas:

- Sótano: 2,80 m.
- Planta baja: 3,80 m.
- Planta de pisos: 2,80 m.

Altura total: La señalada en los planos.

Pendiente de cubierta: 35%.

Vuelos: Definidos por el Estudio de Detalle.

Porche: 3,00 m. de fondo mínimo.

— Volúmenes Permitidos (Máximos):

Volumen Residencial: 12.627,09 m³

Volumen en Bajos: 4.481,03 m³

Solucion Transitoria de Encuentro con Bakardadeko Ama.

Los terrenos sitos en la parte posterior de la casa n.º 8 de la plaza de los Fueros, incluidos dentro del Área Urbanística I.11, son de titularidad pública como consecuencia del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación de dicha Área.

En el momento que los titulares de la casa n.º 8 exijan su derecho edificatorio cesarán en la ocupación de dichos terrenos, dando de esta forma continuidad a la calle Portu Kale y sus ace-ras.

AREA URBANISTICA

I.12 - BAKARDADEKO AMA KALEA

Superficie: 4.892 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Casco Antiguo.

Superficie: 4.892 m²

Aprovechamiento Global:

— Viviendas existentes: 34 viviendas.

— Viviendas permitidas (aplicación perfil): 34 viviendas.

Intensidad de Uso: 69,5 viv/Ha.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Mantenimiento del estado actual de la zona, por medio preferentemente de operaciones de remodelación y mejora de la edificación existentes.

Condiciones de Planeamiento.

Este Área está afectada por la Modificación n.º 1 de las Normas ahora en revisión, y por el Plan Especial del Casco Histórico aprobado definitivamente con fecha de 8 de setiembre de 1992.

Hirigune Historikoaren Plan Bereziak ezarritako xedapenak finkatzen dira. Gune guztian orube bakartuetako zuzeneko jarduketa baimentzen da, onartutako antolamenduan ezarritakoaren babesean.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilerako Lurzatiak:

Pisuen solairuetan etxebizitza erabilera baimentzen da.

Merkataritza erabilerak baimentzen dira beheko solairuetan.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Dauden lerrokadurak mantentzen dira, hala beheko solairuetan nola gainerakoetan.

Hiritartzeko sestrak:

Dauden sestrak mantentzen dira.

Eraikuntzaren definizio bolumétricoa:

Profilo: Beheko solairua eta bi solairu.

Gehieneko altuera: 9 metro.

Estalkiaren maldia: %35.

Hegalak: Ikus ordenantza orokoren 150. artikulua.

Partzelazioa:

Eraikuntzaren gaur egungo egitura tipologikoa mantendu beharko da (horma bitartekoak eta fatxadaren aurreak).

Nahiz eta lurzatiengandik taldekatzeak egin, taldekatsetik sortutako lurzatiaren gaineko proiektu unitarioen eraikuntza debekatzen da. Edonola ere eraikuntza unitatea gaur egungo lurzatiekin bat etorriko da eta aldameneko unitateekin argi patioak bakarrik banatu ahal izango ditu. Banaketa hori fatxadetan ikusi beharko da.

Betekizun horretatik salbuesten dira 6,00 metro baino gutxiagoko aurreak dituzten lurzatiak, eraikin bakar gisa eraiki ahal izango direnak aldameneko tariko batekin batera.

HIRIGINTZA ALORRA

I.13 - SANTA MARINA

Azalera: 17.677 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Alde Zaharra Etxebizitza Gunea:

Azalera: 14.885 m²

Probetxamendu globala:

— Dauden etxebizitzak: 46 etxebizitza.

— Baimendutako etxebizitzak: 52 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea (batez bestekoa): 34,93 etx./Ha.

— F.- Ekipamendu Komunitario Sistema Orokorra.

F.1.- Irakaskuntzarako ekipamendua

Guztizko Azalera: 802 m²

F.5.- Ekipamendu sozio-kulturala.

Guztizko Azalera: 1.990 m²

Se consolidan las determinaciones establecidas por el Plan Especial del Casco Histórico. Se permite la actuación directa por solares aislados en toda la zona y al amparo de lo establecido en el planeamiento aprobado.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Se permite el uso residencial en plantas de pisos.

Se permiten los usos comerciales en planta baja.

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Se mantienen las alineaciones existentes, tanto en plantas bajas como en plantas de pisos.

Rasantes de Urbanización:

Se mantienen las rasantes existentes.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil: Planta baja y dos plantas de pisos.

Altura Máxima: 9 metros.

Pendiente de cubierta: 35%.

Vuelos: Ver artículo 150 de las Ordenanzas Generales.

Parcelación:

Deberá mantenerse la actual estructura tipológica de la edificación (muros medianeros y frentes de fachada).

Aún y cuando se realicen agrupaciones parcelarias, se prohíbe la construcción de proyectos unitarios sobre la parcela total resultante de la agrupación. En cualquier caso la unidad edificatoria coincidirá con las parcelas actuales, pudiendo compartir con la unidades vecinas exclusivamente los patios de luces. Esta división deberá acusarse en fachadas.

Se exceptúan de este requisito las parcelas con frentes menores de 6,00 metros, que podrán construirse conjuntamente como un edificio con una de las colindantes.

AREA URBANISTICA

I.13 - SANTA MARINA

Superficie: 17.677 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Casco Antiguo:

Superficie: 14.885 m²

Aprovechamiento Global:

— Viviendas existentes: 46 viviendas.

— Viviendas permitidas: 52 viviendas.

Intensidad de Uso (media): 34,93 viv./Ha.

— F.- Sistema General de Equipamiento Comunitario.

F.1.- Equipamiento Docente.

Superficie Total: 802 m²

F.5.- Equipamiento Socio-Cultural.

Superficie Total: 1.990 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Era berean, sestra azpian aparkalekuak eraikitzeko aukera sartzen da eraikuntzarik gabeko etxebizitza lurzatietan.

Antolamendu irizpideak:

— Gunean erabilera eta eraikuntzak finkatzea, eta ondare historiko-artísticoa, bere ingurumen balioak mantentzea lortzeko ideia orokorrarekin, konplexu monumentala delako.

— Sestapeko aparkalekuak egiteko aukera etxebizitzako lurzatietako eraiki gabeko espazioetan; lorategi azalera berreskuratu dena ziurtatzu egin beharko dira horrela lurzoruan eraibileraren eta eraikuntzaren arteko erlazioa mantenduz.

— Santa Marina plazako 5. zenbakiko eraikinean (Antia etxea) birgaitza egin da dagokion eraiki gabeko lurzatian, aldameneko eraiki gabeko lurzatiekin batera (Kalebarriako 21-27. zenbakiek) ekipamendu komunitarioko sistema orokorraren parte izatera pasatzeko.

Antolamendu Baldintzak.

Alor horri orain berrikusten ari diren Arauen 1. aldaketak eragiten dio, bai eta behin betiko 1992ko irailaren 8an onartutako Hirigune Historikoaren Plan Bereziak ere.

Hirigune Historikoaren Plan Bereziak ezarritako xedapenak finkatzen dira. Orube bakartuetako zuzeneko jarduketa baimentzen da, onartutako antolamenduan ezarritakoaren babesean. Hirigintza alor horretarako aurreikusitako jarduketek funtsean dauden eraikuntzen finkapen eta birgaitzeari egiten diete erreferentzia, dagokion Eraikuntza Proektua aurkezearren bitartez erregulatutako jarduketei, eta ez da beharrezkoa izango mendeko beste antolamendu bat egitea.

Eraiki gabeko etxebizitza lurzatiengoa egingo diren sestapeko garajeen kasu berezian, dauden lurzatiengoa baterako Xehetasun Azterketa bat egin beharko da horrela aparkaleku horren funtzionamendu egokia ziurtatzu.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilerako Lurzatiak:

Dauden etxebizitzen kopurua: 46 etxebizitza.

Ordezkatutako etxebizitzen kopurua: 6 etxebizitza.

Gutzizko etxebizitza kopurua: 52 etxebizitza.

Beheko solairuaren erabilera erantsiak:

Eraikuntza guztietako beheko solairuetan merkataritzako erabilerak baimentzen dira, betiere fatxadaren hasierako egoera eta itxura mantentzen badira. Era berean, erabilera hori Lope de Aguirre kaleko 8. zenbakiko eraikinean ere baimentzen da.

— Ekipamendu Komunitarioko Lurzatia.K:

Irakaskuntzako ekipamendua (Eskolak).

Azalera: 595 m²

Irakaskuntza ekipamendua.

Azalera: 207 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Asimismo, se incorpora la posibilidad de edificar aparcamientos bajo rasante en las parcelas residenciales libres de edificación.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de los usos y construcciones en la zona, y del patrimonio histórico-artístico, bajo la idea genérica de conseguir el mantenimiento de sus valores ambientales, ya que se trata de un conjunto monumental.

— Posibilidad de ejecutar aparcamientos bajo rasante en los espacios no edificados de las parcelas residenciales, los cuales deberán realizarse asegurando la recuperación de la superficie ajardinada favoreciendo de esta forma el mantenimiento de la relación existente entre el uso del suelo y la edificación.

— Rehabilitación ya realizada del edificio n.º5 de la plaza de Santa Marina (casa Antia) de su correspondiente parcela no edificada, junto con las parcelas no edificadas contiguas (finca n.º21 a n.º27 de Kalebarria) para pasar a formar parte del sistema general de equipamiento comunitario.

Condiciones de Planeamiento.

Este Área está afectada por la Modificación n.º1 de las Normas ahora en revisión, y por el Plan Especial del Casco Histórico aprobado definitivamente con fecha de 8 de setiembre de 1992.

Se consolidan las determinaciones establecidas por el Plan Especial del Casco Histórico. Se permite la actuación directa por solares aislados y al amparo de lo establecido en el planeamiento aprobado. Las actuaciones previstas para esta área urbanística se refieren básicamente a operaciones de consolidación y rehabilitación de la edificación existente, actuaciones reguladas mediante la presentación del correspondiente Proyecto de Edificación, no siendo necesaria la realización de otro planeamiento subordinado.

Para el caso particular de los garajes bajo rasante a realizar en el interior de las parcelas residenciales no edificadas, se deberá realizar un Estudio de Detalle conjunto de las parcelas existentes, asegurando de esta forma el adecuado funcionamiento de este aparcamiento.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Número de viviendas existentes: 46 viviendas.

Número de viviendas por sustitución: 6 viviendas.

Número total de viviendas: 52 viviendas.

Usos Anejos en Planta Baja:

Se permiten usos comerciales en planta baja en todas las edificaciones, siempre que se mantenga el estado y aspecto inicial de la fachada. Se permite asimismo este uso en el edificio n.º 8 de la calle Lope de Aguirre.

— Parcelas de Equipamiento Comunitario:

Equipamiento Docente (Escuelas).

Superficie: 595 m²

Equipamiento Docente.

Superficie: 207 m²

| | |
|--|---|
| Ekipamendu sozio-kulturala. | Equipamiento Socio-Cultural. |
| Azalera: 588 m ² | Superficie: 588 m ² |
| Ekipamendu sozio-kulturala (Kultur Etxea). | Equipamiento Socio-Cultural (Casa de Cultura). |
| Azalera: 1.402 m ² | Superficie: 1.402 m ² |
| — Espazio Libreen Tokiko Sistema: | — Sistema Local de Espacios Libres: |
| Lorategiak eta gune berdeak. | Jardines y Zonas Verdes. |
| Azalera: 3.725 m ² | Superficie: 3.725 m ² |
| <i>Eraikuntzaren Baldintzak.</i> | <i>Condiciones de la Edificación.</i> |
| Lerrokadurak: | Alineaciones: |
| Dauden eraikinen lerrokadurak finkatzen dira. | Se consolidan las alineaciones de los edificios existentes. |
| Lope de Aguirre kaleko 3. zenbakian dagoen eraikuntzaren kasu berezian, eta Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezian ezarritakoaren babesean, eta ordezkatzearen kasuan, Xehetasun Azterketa bat idatzi beharko da eraikuntza berriaren lerrokadurak ezartzeko helburuarekin. Hortik ateratak azalera askea aldameneko espazio libreei jarraiki hiritartuko da eta Udalari lagako zaio. | En el caso particular de la edificación sita en el número 3 de la calle Lope de Aguirre, y al amparo de lo establecido en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico, y caso de sustitución, deberá redactarse un Estudio de Detalle con el objeto de fijar las alineaciones de la nueva edificación. La superficie libre resultante se urbanizará de acuerdo con los espacios libres adyacentes y será cedida al Ayuntamiento. |
| Hirartzeko sestrak: | Rasantes de Urbanización: |
| Gune guztian dauden sestrak finkatzen dira. | Se consolidan las rasantes existentes en toda la zona. |
| Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa: | Definición Volumétrica de la Edificación: |
| Dauden eraikinen altuera eta profilak finkatzen dira. Monumentuak ez diren eraikuntzak ordezkatzearen kasuan honako parametroak ezartzen dira: | Se consolidan las alturas y perfiles de los edificios existentes. En casos de sustitución de las edificaciones no monumentales se establecen los siguientes parámetros: |
| Profilak: Beheko solairua eta bi solairu. | Perfil: Planta Baja y dos plantas de pisos. |
| Gehieneko altuera: 9,50 m. | Altura máxima: 9,50 m. |
| Erdisotoko eta bi solairuko profila baimentzen da, betiere hegalerako 9,00 metroko gehieneko altuera mantentzen bada. | Se permite un perfil de semisótano y dos plantas de pisos, siempre que se conserve la altura máxima de 9,00 metros al alero. |
| Dauden eraikuntzak finkatzen dira, nahiz eta gehieneko profila gainditzen duten. | Se consolidan las edificaciones existentes a pesar de que exceden este perfil máximo. |
| Estalkiaren malda: %35. | Pendiente de cubierta: 35%. |
| Hegalak: Ikus ordenantza orokoren 150. artikulua. | Vuelos: Ver art. 150 de las Ordenanzas Generales. |
| Partzelazioa: | Parcelación: |
| Eraikuntzaren gaur egungo egitura tipologikoa mantendu beharko da (horma bitartekoak eta fatxadaren aurreak). | Deberá mantenerse la actual estructura tipológica de la edificación (muros medianeros y frentes de fachada). |
| Nahiz eta lurzatiengatik egin, taldekatzeak sortutako lurzatiengatik gaineko proiektu unitarioen eraikuntza debekatzen da. Edonola ere eraikuntza unitatea gaur egungo lurzatiengatik bat etorriko da eta aldameneko unitateekin argi patioak bakarrik banatu ahal izango ditu. Banaketa hori fatxadetan ikusi beharko da. | Aún y cuando se realicen agrupaciones parcelarias, se prohíbe la construcción de proyectos unitarios sobre la parcela total resultante de la agrupación. En cualquier caso la unidad edificatoria coincidirá con las parcelas actuales, pudiendo compartir con las unidades vecinas exclusivamente los patios de luces. Esta división deberá acusarse en fachadas. |
| Betekizun horretatik salbuesten dira 6,00 metro baino gutxiagoko aurreak dituzten lurzatiak, eraiki bakar gisa eraiki ahal izango direnak aldamenekoetarako batekin batera. | Se exceptúan de este requisito las parcelas con frentes menores de 6,00 metros, que podrán construirse conjuntamente como un edificio con una de las colindantes. |
| Sestrapeko aparkalekuak: | Aparcamientos bajo rasante: |
| Komentatu den moduan, eta eraiki gabeko etxebizitzak lurzatiengatik barnean egin beharreko sestrapeko garajeen kasurako, dauden lurzatiengatik baterako Xehetasun Azterketa egin beharko da. | Como ya se ha comentado, y para el caso de los garajes bajo rasante a realizar en el interior de las parcelas residenciales no edificadas, se deberá realizar un Estudio de Detalle conjunto de las parcelas existentes. |
| Xehetasun azterketa horrek aparkalekuaren funtzionamendu egokia ziurtatu beharko du, bai eta bertara Gerriko Kantoitik bakarrik sartu ahal izango dela biltzea ere. Era berean, garajeak azaleran landaren lurreko geruza baten bitartez estaltzea ere bildu beharko da, jarduketa alorren egungo lorategi itxura berreskuratzea ziurtatu beharko duena. | Este Estudio de Detalle, deberá asegurar el adecuado funcionamiento del aparcamiento, así como contemplar el acceso al mismo exclusivamente desde el Cantón de Gerriko. Asimismo, se deberá contemplar el tratamiento superficial de la cubierta de los garajes mediante una capa de tierra vegetal, que deberá asegurar la recuperación del aspecto ajardinado actual del área de actuación. |

HIRIGINTZA ALORRA

I.14 - PATRUE KALEA

Azalera: 3.324 m²

Lurzoruanen Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Alde Zaharra Etxebizitza Gunea.

Azalera: 3.324 m²

Probetxamendu globala:

— Dauden etxebizitzak: 22 etxebizitza.

— Baimendutako etxebizitzak: 27 etxebizitza.

Etxebizitza gunearren erabilera intentsitatea: 81,22 etx./Ha.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorean eza-rritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Gunean dauden eraikuntzak finkatzea.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Kantonosteren aurrealdera ematen duten orube guztien Xehetasun Azterketa egingo da, lerrokadurak zehaztu, eraikuntzen lorategien atzeko lerrokadura aldatu eta eraikitako altuera eta bolumenak aztertzen. Gune guztian orubekako jarduketa baimentzen da.

Alor horri orain berrikusten ari diren Arauen 1. aldaketak eragiten dio, bai eta behin betiko 1992ko irailaren 8an onartutako Hirigune Historikoaren Plan Bereziak ere.

Plan berezi honek bere baldintza guztietan ezarritako xedapenak finkatzen dira.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-62) kodearekin identifikatzen den eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketen jarduerak dituzten tokien inventarioak eragin eta biltzen duen lurzatia biltzen du, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzen betebeharra ezartzen du.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilerako Lurzatiak:

Gehieneko etxebizitza kopurua: 27 etxebizitza.

Merkataritzako erabilera:

Merkataritza erabilerak baimentzen dira beheko solairuetan.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Dauden lerrokadurak finkatzen dira. Lerrokadura berria definitzen da Patruekaleko 6. zenbakirako eta planoetan definitoria dago (10 x 20 metro).

Hiritartzeko sestrak:

Kalerako dauden sestrak finkatzen dira.

Eraikuntzaren definizio bolumétricoa:

Profilo: Beheko solairua eta bi solairu.

Gehieneko altuera: 9 metro.

AREA URBANISTICA

I.14 - PATRUE KALEA

Superficie: 3.324 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Casco Antiguo.

Superficie: 3.324 m²

Aprovechamiento Global:

— Viviendas existentes: 22 viviendas.

— Viviendas permitidas: 27 viviendas.

Intensidad de Uso de la zona residencial: 81,22 viv/Ha.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de las construcciones existentes en la zona.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

Se redactará un Estudio de Detalle del conjunto de los solares que dan frente a Kantonoste, con objeto de precisar alineaciones, modificar la alineación trasera al jardín de las edificaciones y estudiar alturas y volúmenes construidos. Se permite la actuación directa por solares en toda la zona.

Este Area está afectada por la Modificación n.º1 de las Normas ahora en revisión, y por el Plan Especial del Casco Histórico aprobado definitivamente con fecha de 8 de setiembre de 1992.

Se consolidan las determinaciones establecidas por este Plan Especial en todos sus términos.

Por otra parte, la presente Area Urbanística incluye la parcela identificada con el código (A-62) afectada e incluida en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para las que se establece la obligación de investigar la calidad de los suelos antes de la redacción de los planes y proyectos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Número máximo de viviendas: 27 viviendas.

Uso Comercial:

Se permiten los usos comerciales en planta baja.

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Se consolidan las alineaciones existentes. Se define una nueva alineación para el edificio n.º 6 de Patruekale, y definida en los planos (10 x 20 metros).

Rasantes de Urbanización:

Se consolidan las rasantes existentes a la calle.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil: Planta Baja y dos plantas de pisos

Altura máxima: 9 metros.

Estalkiaren malfa: %35.

Hegalak: Ikus ordenantza orokoren 150. artikulua.

Partzelazioa:

Eraikuntzaren gaur egungo egitura tipologikoa mantendu beharko da (horma bitartekoak eta fatxadaren aurreak).

Nahiz eta lurzatien taldekatzeak egin, taldekatzetik sortutako lurzatiaren gaineko proiektu unitarioen eraikuntza debekatzen da. Edonola ere eraikuntza unitatea gaur egungo lurzatiekin bat etorriko da eta aldameneko unitateekin argi patioak bakarrik banatu ahal izango ditu. Banaketa hori fatxadetan ikusi beharko da.

Betekizun horretatik salbuesten dira 6,00 metro baino gutxiagoko aurreak dituzten lurzatiak, eraikin bakar gisa eraiki ahal izango direnak aldamenekoetarako batekin batera.

Kantonosteko Xehetasun Azterketa.

Kantonosteko Xehetasun Azterketa idazteko ondoko parametroak ezartzen dira:

Gehieneko lerrokadurak:

Eraikin berriaren lerrokadurak egungo hormaren trazatua errespetatu beharko du eta ez da dagoen galtzada itxiko.

Profilak:

Gehieneko profila beheko solairua eta bi solairukoa izango da, galtzadaren beheeneko zatitik hasita.

Probetxamendua:

Gehieneko probetxamendua eraikitako sabaiko 510 m²-koa da, beheko solairuko eta etxebizitzeta solairuetako erabilera guztia bilduz.

HIRIGINTZA ALORRA

I.15 - MATINGUA-ETXALUZE

Azalera: 26.138 m²

Lurzoruan Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Etxebizitzeta Gune Intentsiboa.

Azalera: 26.138 m²

Gunearren probetxamendu globala: 283 etxebizitzeta.

Erabilera intentsitatea: 108,27 etx./Ha.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Gunean dauden erabileren eta eraikuntzen finkatzea.

— Egikaritutako hiritartzearen mantenua.

Antolamendu Baldintzak.

Alor hori antolamendu desberdinak idaztearen bitartez gauzatu da:

5 Poligono (Martingoa) Alorreko Plana, behin betiko 1960ko azaroaren 10ean onartua. Martingoako Alorreko Planaren Aldaketa, behin betiko 1964ko otsailaren 7an onartua, eta Etxaluzeko Alorreko Plana, behin betiko 1961eko irailaren 29an onartua.

Pendiente de cubierta: 35%.

Vuelos: Ver artículo 150 de las Ordenanzas Generales.

Parcelación:

Deberá mantenerse la actual estructura tipológica de la edificación (muros medianeros y frentes de fachada).

Aún y cuando se realicen agrupaciones parcelarias, se prohíbe la construcción de proyectos unitarios sobre la parcela total resultante de la agrupación. En cualquier caso la unidad edificatoria coincidirá con las parcelas actuales, pudiendo compartir con las unidades vecinas exclusivamente los patios de luces. Esta división deberá acusarse en fachadas.

Se exceptúan de este requisito las parcelas con frentes menores de 6,00 metros, que podrán construirse conjuntamente como un edificio con una de las colindantes.

Estudio de Detalle de Kantonoste.

Para la redacción del Estudio de Detalle de Kantonoste se establecen los siguientes parámetros:

Alineaciones Máximas:

La alineación del nuevo edificio deberá respetar el trazado del muro actual, de forma que no se cerrará la calzada existente.

Perfiles:

El perfil máximo será de planta baja y dos plantas de pisos, perfil desde la parte más baja de la calzada.

Aprovechamiento:

Aprovechamiento máximo de 510 m² construidos de techo, que incluyen el conjunto de los usos de planta baja y residenciales en planta de pisos.

AREA URBANISTICA

I.15 - MATINGUA-ETXALUZE

Superficie: 26.138 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Intensiva.

Superficie: 26.138 m²

Aprovechamiento Global de la zona: 283 viviendas.

Intensidad de Uso: 108,27 viv/Ha.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de los usos y construcciones existentes en la zona.

— Mantenimiento de la urbanización ejecutada.

Condiciones de Planeamiento.

Esta área se ha ejecutado por medio de la redacción de diferentes planeamientos:

Plan Parcial del Polígono 5 (Martingoa) aprobado definitivamente el 10 de noviembre de 1960. Modificación Plan Parcial Martingoa aprobado definitivamente el 7 de febrero de 1964, y Plan Parcial Etxaluze aprobado definitivamente el 29 de setiembre de 1961.

Era berean, Lazarraga Kaleko 1, 3 eta 5. zenbakietan kokatutako eraikina aldatu egin da eta orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioetan ezarritakoaren arabera egindako jarduketa izan da.

Era berean, hainbat aparkaleku eraiki dira sestrapean, erabilera publikoa biltzen dutenak azaleran dagokion bidezorraren bitartez.

Egindako xedapenak finkatzen dira, bai eta antolamenduak ezarritakoak ere. Ordezkapeneko balizko jardueretarako onartutako antolamenduan ezarritakoaren babesean jardungo da.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-63) kodearekin identifikatzen den eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketen jarduerak dituzten tokien inventarioak eragin eta biltzen duen lurzatia biltzen du, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitateik ikertzeko betebeharra ezartzen du.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilerako Lurzatiak:

Etxebizitza kopurua: 283 etxebizitza.

Beheko solairuko erabilera erantsiak: Merkataritza erabilerak.

Lurrazpiko erabilera: Garaje kolektiboen erabilera.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Dagoen eraikuntza ordezkatzearen kasuan, eraikin berriak ordezkatzen duenaren ezaugarri bolumétriko berak (profila, altuera, solairu kopurua, lerrokadurak, etab.) izango ditu.

Lerrokadurak:

Dauden eraikuntzak mantentzen dira, onartutako alorreko antolamenduena eta orain berrikusten ari diren Arau subsidiarioek eta Lazarraga Kaleko 1, 3 eta 5. zenbakien inguruan ezarritakoaren ondorioz.

Profilak:

Onartutako alorreko antolamenduak eta orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek eta Lazarraga Kaleko 1, 3 eta 5. zenbakien inguruan definitzen dituztenak mantentzen dira (beheko solairua eta lau solairu, 14,40 metroko gehieneko altuerarekin).

Garajeak:

Jabe desberdinaren artean egoki diren bidezorrak ezartzen dira, edozein garaje lekuk aurreikusitako arrapalatik sarrera izan dezan. Era berean, azaleran erabilera publikoko bidezor bat ezartzen da.

Igogailuen Eraikuntza.

Dauden eraikuntzetan igogailuak eraikitza baimentzen da. Horretarako fatxadan hutsunea eta kabina dituen elementu bat atxiki ahal izango da, espaloian oinezkoen pasabidea bermatzeko horren kokalekua aztertzaz.

Sarrerak beti elementu komunen bitartez egingo dira, horretarako eskailerako tarteko eskailera-burua erabiliz, eta kaleko sarrera beti espazio itxi bat izango da, ezkaratzaren zabaltzea, eta inoiz ez du kanpotik sarrera zuzenik izango.

Udalak kasu bakoitzaz aztertuko du, horren eraikuntzak espazio publikoa inbaditzea suposatzen duelako, auzoko oinezkoen pasabidea ez eragozteko.

Asimismo, se ha procedido a la sustitución del edificio sito en los números 1, 3 y 5 de Lazarraga Kalea, actuación realizada en correspondencia con lo establecido en las Normas Subsidiarias ahora en revisión.

Igualmente se ha procedido a la construcción de varios aparcamientos bajo rasante que contemplan el uso público en superficie mediante la servidumbre correspondiente.

Se consolidan las determinaciones ya ejecutadas, así como las establecidas por el planeamiento. Para posibles actuaciones de sustitución se actuará al amparo de lo establecido en el planeamiento aprobado.

Por otra parte, la presente Área Urbanística incluye la parcela identificada con el código (A-63) afectada e incluida en el inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para las que se establece la obligación de investigar la calidad de los suelos antes de la redacción de los planes y proyectos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Número de viviendas: 283 viviendas.

Usos Anejos en Planta Baja: Usos Comerciales.

Usos en Subsuelo: Usos de Garajes Colectivos.

Condiciones de la Edificación.

En caso de sustitución de la edificación existente, el nuevo edificio tendrá las mismas características volumétricas, (perfil, altura, n.º de plantas, alineaciones, etc), que aquel al que sustituye.

Alineaciones:

Se mantienen las edificaciones existentes, resultado de lo establecido por el planeamiento parcial aprobado y por las Normas Subsidiarias ahora en revisión y referido a los números 1, 3 y 5 de Lazarraga Kalea.

Perfiles:

Se mantienen los existentes definidos por el planeamiento parcial aprobado y por las Normas Subsidiarias ahora en revisión y referido a los números 1, 3 y 5 de Lazarraga Kalea (perfil de planta baja y cuatro plantas de pisos, con una altura máxima de 14,40 metros).

Garajes:

Se establecen las oportunas servidumbres de paso recíprocas entre los diversos propietarios, de forma que cualquier plaza de garaje resulte con acceso desde la rampa planteada. Asimismo, se establece una servidumbre de uso público en superficie.

Construcción de Ascensores.

Se permite la construcción de ascensores en las edificaciones ya existentes. Para ello podrá adosarse en fachada un elemento que contenga el hueco y la cabina, estudiando su emplazamiento para garantizar el paso peatonal en la acera.

Los accesos serán siempre a través de los elementos comunes, utilizando para ello el descansillo intermedio de la escalera, y su acceso desde la calle será siempre a través de un espacio cerrado, ampliación del portal, y nunca con acceso directo desde el exterior.

El Ayuntamiento estudiará cada caso, de forma que su construcción que conlleve una invasión del espacio público, no impida el paso peatonal del barrio.

HIRIGINTZA ALORRA

I.16 - M. ZELAIA KALEA

Azalera: 1.495 m²*Lurzoruanen Sailkapena:* Lur eremu hiritarra.*Sailkapen Orokorra.*

— Alde Zaharra Etxebizitza Gunea.

Azalera: 1.495 m²*Probetxamendu globala:* 29 etxebizitza.*Erabilera intentsitatea:* 193,97 etx./Ha.*Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.**Helburuak:*

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu Baldintzak.

Ez da beharrezkoa mendeko antolamendu bat idaztea. Dagokion eraikuntza proiektua aurkeztuta baimentzen da orube bakartuetan jarduketak egitea.

Hiritartzearen kargak:

Sustapen bakoitzak bere jabetzaren barnean dagoen espaloi zatia edo espacio público laga beharko du. Espacio horien lagapena hiritartzea behar bezala egin ondoren egingo da.

Antolamendutik kanpoko eraikuntzak:

Nahiz eta dauden eraikuntzariko bat ere ez den antolamendutik kanpo aitortzen, eraikuntza berrieik beren lerrokadurak planoetan definiturikoetara egokitzenkoan horietatik kanpo geratzen diren eraikinaren zatiak eraitsi beharko dituzte.

Martzelino Zelaiako 4. zenbakiren gehiegizko altuera ez da antolamendutik kanpo dagoela ulertuko, nahiz eta eraistearren kasuan eraikin berriak profila arau hauetan baimendutakora egokitu beharko duen.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilerako Lurzatiak:

Eraikitako guztizko Azalera: 2.623 m²*Gehieneko etxebizitza kopurua:* 29 etxebizitza.*Dauden etxebizitzak:* 14 etxebizitza.*Etxebizitzen ugaritzea:* 15 etxebizitza.*Etxebizitzen kokalekua eta banaketa:*

| Localización | Número máximo de viviendas a construir | Número de viviendas actual | Incremento del número de viviendas |
|----------------------|--|----------------------------|------------------------------------|
| Terreno junto a nº 4 | 5 | - | 5 |
| M. Zelaia nº 4 | 6 | 3 | 3 |
| M. Zelaia nº 8 | 5 | 1 | 4 |
| M. Zelaia nº 10 | 4 | 1 | 3 |
| Total | | | 15 |

| Kokalekua | Eraikiko diren etxebizitzen gehieneko kopurua | Gaur egungo etxebizitzen kopurua | Etxebizitza kopuruaren handitza |
|--------------------------------|---|----------------------------------|---------------------------------|
| 4. zk.aren aldameneko lurzatia | 5 | - | 5 |
| M. Zelaia 4. zk. | 6 | 3 | 3 |
| M. Zelaia 8. zk. | 5 | 1 | 4 |
| M. Zelaia 10. zk. | 4 | 1 | 3 |
| Guztizkoa | | | 15 |

AREA URBANISTICA

I.16 - M. ZELAIA KALEA

Superficie: 1.495 m²*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbano.*Calificación General.*

— Zona Residencial Casco Antiguo.

Superficie: 1.495 m²*Aprovechamiento Global:* 29 viviendas.*Intensidad de Uso:* 193,97 viv/Ha.*Objetivos y Criterios de Ordenación.**Objetivos:*

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Condiciones de Planeamiento.

No es necesaria la redacción de planeamiento subordinado. Se permite la actuación por solares aislados con la presentación del correspondiente proyecto de construcción.

Cargas de Urbanización:

Cada promoción deberá ceder el tramo de acera o espacio público que resulte incluido dentro de su propiedad. La cesión de estos espacios se efectuará debidamente realizada su urbanización.

Edificaciones Fueras de Ordenación:

Si bien no se declara ninguno de los edificios existentes fuera de ordenación, las nuevas edificaciones, al adecuar sus alineaciones a las definidas en los planos deberán derribar aquellas partes del edificio que queden fuera de las mismas.

El exceso de altura del n.º 4 de Martzelino Zelaia no se considerará fuera de ordenación, si bien en caso de derribo el nuevo edificio deberá ajustar su perfil al permitido en estas normas.

*Calificación Pormenorizada.**Parcelas de Uso Residencial:**Superficie total construida:* 2.623 m²*Número máximo de viviendas:* 29 viviendas.*Viviendas existentes:* 14 viviendas.*Incremento de viviendas:* 15 viviendas.*Localización y distribución de viviendas:*

— Beheko solairuaren erabilera erantsiak:

Merkataritza erabilera: 874 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Dagokion planoan adierazitakoak.

Era berean, kalearen aurreko lerrokaduren erregulazioa ziurtatzeko helburuarekin, eta dauden eraikuntzak ordezkatzenaren kasuan, lerrokadura berria aldameneko fatxadako lerroen jarraitasunak definituko du.

Hiritartzeko sestrak:

Martzelino Zelaia kaleko egungo sestrak mantenduko dira.

Eraikuntzaren definizio bolumétrikoak:

Profilo: 3,20 metroko beheko solairua eta 2,80 metroko hiru solairu.

Gehieneko altuera: 11,80 metro.

Estalkiaren malda: %35.

Gehieneko teilitu hegala: 1,00 metro.

Hegalak: Ikus ordenantza orokoren 150. artikulua.

Tratamendu eta baldintza estetikoak:

Martzelino Zelaia kalearen atzealdean kokatu beharreko garajeen estalkiaren azalerako tratamendua baratze gisa aprobeta txuto edo erabiltzea ahalbidetzeko landare lurreko geruza nahi-koarena izango da.

HIRIGINTZA ALORRA

I.17 - KALEGOIENA

Azalera: 12.060 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Etxebizitza Gune Intentsiboa.

Azalera: 12.060 m²

Eraikuntza probetxamendua (Eraikuntza berria): 9.862 m²c.

Gehieneko etxebizitzeta kopurua:

— Daudenak: 2 etxebizitzeta.

— Eraikuntza berria: 85 etxebizitzeta.

Erabilera intentsitatea: 70,48 etx./Ha.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorean eza-rritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Jarduketa horrekin Foruenaren aurkako plaza berria Atzeko Kalera irekita egitea biltzen da eta hirigunearen atzeoihal gisa planteatu da. Proposatutiko antolamendua, dagokion garapen antolamenduan definiturikoa, zeharkako blokea luze-ran ataripe baten bitartez plaza berrira irekitzen den oinezkoen kale batetik osatutako bi bloke irekiengorri bat da.

— Usos Anejos en Planta Baja:

Usos Comerciales: 874 m²

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Las indicadas en el plano correspondiente.

Asimismo, con el objeto de asegurar la regularización de las alineaciones de frente de calle, y caso de sustitución de las edificaciones existentes, la nueva alineación vendrá definida por la continuidad de las líneas de fachada colindantes.

Rasantes de Urbanización:

Se mantendrán las rasantes actuales de la calle Martzelino Zelaia.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil: Planta Baja de 3,20 m. y tres plantas de pisos de 2,80 m.

Altura máxima: 11,80 metros.

Pendiente de cubierta: 35%.

Alero máximo: 1,00 metro.

Vuelos: Ver artículo 150 de las Ordenanzas Generales.

Tratamiento y Condiciones Estéticas:

El tratamiento superficial de la cubierta de los garajes a ubicar en la trasera de Martzelino Zelaia será de una capa de tierra vegetal suficiente para permitir su aprovechamiento o utilización como huertas.

AREA URBANISTICA

I.17 - KALEGOIENA

Superficie: 12.060 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Intensiva.

Superficie: 12.060 m²

Aprovechamiento Edificatorio (Nueva construcción): 9.862 m²c.

Número Máximo de Viviendas:

— Existentes: 2 viviendas.

— Nueva construcción: 85 viviendas.

Intensidad de Uso: 70,48 viv/Ha.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Con la presente actuación se contempla la realización nueva plaza opuesta a la de los Fueros, abierta a Atzeko Kalea, y planteada como telón de fondo del casco. La ordenación propuesta, definida en el correspondiente planeamiento de desarrollo, consiste en un peine de dos bloques abiertos formado por una calle peatonal que abre a la nueva plaza a través de un porche que recorre longitudinalmente el bloque transversal, conectando además la plaza con Kale Barria.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Xehetasun azterketa.

Berrikusten ari diren antolamendu orokorrean definituriko Hirigintza Alorra. Antolamendua garatzen duen Xehetasun Azterketa, ekimen partikularreko, behin betiko onartu da 2002ko irailaren 26an. Antolamendu honetan bildutako xedapen finkatzen dira.

Kudeaketa Baldintzak.

Dagokion Konpentsazio Proiektua idatzi da, Oñatiako Udalak behin betiko 2993ko uztailaren 29ko datarekin onartutakoa, erreferentziako antolamendu orokorrek adierazitako xedapen eta kudeaketa baldintzei jarraiki egin dena.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilerako Lurzatiak:

Finkatutako etxebizitza lurzatiaren Azalera: 545 m²

A eraikinaren lurzatiaren Azalera: 2.320 m²

B eraikinaren lurzatiaren Azalera: 2.414 m²

Etxebizitza lurzatiaren guztizko Azalera: 5.279 m²

Azalera eraikia (Eraikuntza berria):

Etxebizitzen azalera eraikia: 8.676 m²

Merkataritzako azalera eraikia: 1.186 m²

Guztizko azalera eraikia: 9.862 m²

Gehieneko etxebizitza kopurua: 85 etxebizitza.

— Beheko solairuaren erabilera erantsiak:

Merkataritza erabilerak.

Azalera: 1.689 m²

Gehieneko merkataritza bolumena: 5.404 m²

— Espazio Libre Eta Kirol Ekipamenduen Tokiko Sistema:

Azalera: 3.958 m²

— Aparkalekuaren Tokiko Sistema:

Bide sareari erantsitako lekuak: 32 leku.

Eraikuntzaren barneko lekuak (Aparkalekuko estandar globala): 1 leku/etxe.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Planoetan marraztutako antolamendua onartutako Xehetasun Azterketak definiturikoarekin bat dator.

Hiritartzeko sestrak:

Xehetasun Azterketak eta dagokion Hiritartzeko Proiektuak definitzen ditu.

Eraikuntzaren definizio bolumétricoa:

Profilo: Sotoa, beheko solairua eta hiru solairu.

Gehieneko altuera:

Sotoa: Plaza berriaren (Arantzazuko Ama Kalea) eta aldeetako kaleen (Kale Barria eta saihestidearen zeharkalea) artean dagoen desibelak zehaztua.

Beheko solairua: 3,20 metroko gehieneko altuera.

Solairuak: 2,80 metroko gehieneko altuera.

Estalkiaren malda: %35.

Ataripeak: 3 metroko gutxieneko zabalera.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

Estudio de Detalle.

Área Urbanística ya definida por el planeamiento general en revisión. El Estudio de Detalle que desarrolla la ordenación, de iniciativa particular, ha sido aprobado definitivamente con fecha de 26 de setiembre de 2002. Se consolidan las determinaciones ya contempladas en este planeamiento.

Condiciones de Gestión.

Se ha redactado el correspondiente Proyecto de Compensación, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Oñati con fecha de 29 de julio de 2003, el cual se ha realizado en correspondencia con las determinaciones y condiciones de gestión ya expuestas por el planeamiento general de referencia.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Superficie de parcela residencial consolidada: 545 m²

Superficie de parcela edificio A: 2.320 m²

Superficie de parcela edificio B: 2.414 m²

Total superficie de parcelas residenciales: 5.279 m²

Superficie construida (Nueva construcción):

Superficie construida viviendas: 8.676 m²

Superficie construida comercial: 1.186 m²

Total superficie construida: 9.862 m²

Número máximo de viviendas: 85 viviendas.

— Usos Anejos en Planta Baja:

Usos Comerciales.

Superficie: 1.689 m²

Volumen comercial máximo: 5.404 m²

— Sistema Local de Espacios Libres y Equipamiento:

Superficie: 3.958 m²

— Sistema Local de Aparcamiento:

Plazas anejas a la red viaria: 32 plazas.

Plazas en interior edificación (Estándar global de aparcamiento): 1 plaza/viv.

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

La ordenación dibujada en los planos de corresponde con la ya definida por el Estudio de Detalle aprobado.

Rasantes de Urbanización:

Quedan definidas por el Estudio de Detalle y por el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil: Sótano, Planta Baja y tres plantas de pisos.

Altura máxima:

Sótano: Determinado por el desnivel existente entre la nueva plaza (Aranzazuko Ama Kalea) y las calles laterales (KaleBarria y travesía variante)

Planta Baja: Altura máxima de 3,20 m.

Planta de pisos: Altura máxima de 2,80 m.

Pendiente de cubierta: 35%.

Porches: 3 m. de anchura mínima.

Mantendu Beharreko Elementuak.

Atzeko kaleko 15. zenbakian dagoen portale dintelduna mantendu eta hiritartzeko elementu bezala berrerabili beharko da. Urain dorretxea inguratuko duen gune berdean sartuz.

Babes Ofizialeko Etxebizitzak.

Ekainaren 30eko 17/94 Legean, «Etxebizitza gaietako gaien eta hirigintzako antolamendu eta kudeaketako tresnen izapide-tzeari buruzko premiazko neurriei buruzkoan» ezarritakoaren arabera, unitateko horretako etxebizitzen %20k Babes Ofizialekoa izan beharko du. Konpentsazio proiektuak mota horretako etxebizitzak eraikitzeko orubeak kokatu eta horien esleipena egiten du.

HIRIGINTZA ALORRA

I.18 - ARANTZAZU KALEA

Azalera: 1.739 m²

Lurzoruanen Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Alde Zaharra Etxebizitza Gunea.

Azalera: 1.739 m²

Gunearen probetxamendu globala: 28 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 161,01 etx./Ha.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek defínitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorean eza-rritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu Baldintzak.

Ez da beharrezkoa izango mendeko antolamenduko inolako agiririk idaztea.

Eraikuntzako proiektuaren aurkezpenarekin eraiki ahal izango da, baina aurreko horrek baimendutako lerrokadura eta altueretara egokitu beharko du.

Kudeaketa Baldintzak.

Hiritartzearen kargak:

Sustapen bakoitzan sustatzen zen lurzatiaren mugakin bat datorren espaloi zatia Udalak ezarritako materialein eraikitza behartua dago.

Lagapenak eta bidezorrak:

Udalari lagako zaio, behar bezala hiritartu ondoren, Arantzazuko Ama kaleko lerrokadura berria definitzen duen 2,50 metroko gutxieneko espaloia.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilera Lurzatiak:

Guztizko azalera eraikia: 2.394 m²

Baimendutako gehieneko etxebizitza kopurua: 28 etxebizitza.

Dauden etxebizitzen kopurua: 23 etxebizitza.

Etxebizitzen ugaritzearen guztizkoa: 5 etxebizitza.

Etxebizitzen kokalekua eta banaketa:

Elementos a conservar.

Deberá mantenerse la portada adintelada existente en el edificio n.º 15 de Atzoko Kalea y reutilizarlo como elemento de urbanización, integrándolo en la zona verde que rodeará a la casa torre de Urain.

Viviendas de Protección Oficial.

En aplicación de lo dispuesto en la Ley 17/94 de 30 de junio de «Medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística» el 20% de las viviendas de esta unidad deberán ser de Protección Oficial. El Proyecto de Compensación localiza los solares para construir este tipo de viviendas y procede a su adjudicación.

AREA URBANISTICA

I.18 - ARANTZAZU KALEA

Superficie: 1.739 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Casco Antiguo.

Superficie: 1.739 m²

Aprovechamiento Global de la zona: 28 viviendas.

Intensidad de Uso: 161,01 viv/Ha.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Condiciones de Planeamiento.

No es necesaria la redacción de ningún documento de planeamiento subordinado.

Podrá construirse con la presentación del proyecto de construcción, que deberá ajustarse a las alineaciones y alturas permitidas.

Condiciones de Gestión.

Cargas de Urbanización:

Cada promoción está obligada a la construcción del tramo de acera que coincide con los límites de la parcela que se promociona con los materiales que fije el Ayuntamiento.

Cesiones y Servidumbres:

Será cedida al Ayuntamiento, debidamente urbanizada, la acera mínima de 2,50 metros que define la nueva alineación a la calle AranTzazuko Ama.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Superficie total construida: 2.394 m²

Número de viviendas máximo permitido: 28 viviendas.

Número de viviendas existentes: 23 viviendas.

Total aumento de viviendas: 5 viviendas.

Localización y distribución de viviendas:

| Localización | Número máximo de viviendas a construir | Número de viviendas actual | Incremento del número de viviendas |
|-------------------------------------|--|----------------------------|------------------------------------|
| Arantzazuko Ama Kalea nº 5 | 4 | 2 | 2 |
| Arantzazuko Ama Kalea nº 7 | 4 | 2 | 2 |
| Arantzazuko Ama Kalea nº 15-nº17 | 5 | 4 | 1 |
| Total | | | 5 |

| Kokalekua | Eraikiko diren etxebizitzen gehieneko kopurua | Gaur egungo etxebizitzen kopurua | Etxebitzitza kopuruaren handitzea |
|-------------------------------------|---|----------------------------------|-----------------------------------|
| Arantzazuko Ama kalea 5. zk. | 4 | 2 | 2 |
| Arantzazuko Ama kalea 7. zk. | 4 | 2 | 2 |
| Arantzazuko Ama kalea 15-17. zk. | 5 | 4 | 1 |
| Guztizkoa | | | 5 |

— Beheko solairuaren erabilera erantsiak:

Gehieneko Azalera: 798 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Erantsitako planoetan adierazitakoak.

Eraikuntza berriak Arantzazuko Ama kalerako gutxienez 2,50 metroko espaloia utzi beharko du. Ondorengo lerrokadurak planoetan adierazita daude.

Eraikuntzaren definizio bolumétrikoa:

Profilo: Beheko solairua eta hiru solairu.

Gehieneko altuera: 11,80 metro.

Solairuen altuera:

Beheko solairua: 3,20 metro.

Solairuak: 2,80 metro.

Estalkiaren malda: %35.

Hegalak: Ikus ordenantza orokoren 150. artikulua.

HIRIGINTZA ALORRA

I.19 - ARRUENA

Azalera: 2.500 m²

Lurzoruaaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Alde Zaharra Etxebitzitza Gunea

Azalera: 2.500 m²

Probetxamendu globala:

— Etxebitzitza kopurua: 30 etxebitzitza.

Erabilera intentsitatea: 120 etx./Ha.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

— Usos Anejos en Planta Baja:

Superficie Máxima: 798 m²

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Las señaladas en los planos adjuntos.

La nueva edificación deberá dejar una acera a la calle Aranzazuko Ama de 2,50 metros mínimos. Las alineaciones posteriores quedan señaladas en los planos.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil: Planta Baja y tres plantas de pisos.

Altura Máxima: 11,80 metros.

Altura de Plantas:

Planta baja: 3,20 metros.

Plantas de pisos: 2,80 metros.

Pendiente de cubierta: 35%.

Vuelos: Ver artículo 150 de las Ordenanzas Generales

AREA URBANISTICA

I.19 - ARRUENA

Superficie: 2.500 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Casco Antiguo.

Superficie: 2.500 m²

Aprovechamiento Global:

— Número de Viviendas: 30 viviendas.

Intensidad de Uso: 120 viv/Ha.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Antolamendu irizpideak:

— Dagoen eraikuntza finkatu egiten da onartutako antolamenduan ezarritako baldintzetan.

Antolamendu Baldintzak.

Hirigintzako alor horren garapenerako egoki diren Xehetasun Azterketa (behin betiko 1989ko otsailaren 23an onartua), Hiritartzeko Proiektua (behin betiko 1989ko apirilaren 27an onartu) eta Konpentsazio Proiektua (behin betiko 1991ko martxoaren 7an onartua) idatzi dira eta hori guztia 1986ko Arau Subsidiarioek ezarritakoari jarraiki.

Jarduketa hori guztiz amaitua dago eta Udalak jaso du hiritartzea. Dagoen eraikuntza finkatzea aurreikusten da onartutako antolamenduan ezarritako baldintzetan.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-67) kodearekin identifikatzen den eta Euskal Autonomía Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketen jarduerak dituzten tokien inventarioak eragin eta biltzen duen lurzatia biltzen du, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharra ezartzen du.

Kalifikazio Xehetua.**— Etxebizitzeta Erabilera Lurzatiak:**

Etxebizitzetan eraikitako Azalera: 3.000 m²

Etxebizitzta kopurua: 30 etxebizitzta.

Dentsitate globala: 120 etx./Ha.

— Bestelako erabilera:

Etxebizitzta erabilera hartuz gero beheko solairuetan merkataritza erabilera baimentzen dira, gehienez 1.000 m² eraikiko zenbatekoarekin.

Sotoan garajeak eraikitzea baimentzen da, betiere sarrera zentralizatua badute. Erabilera horretarako gehieneko okupazioa Xehetasun Azterketan zehaztutakoa izango da. Leku kopurua: 30.

— Eraikigarritasuna:

Sestra gainean eraikitako guztizko Azalera: 4.000 m²

Gutxi gorabeherako bolumena: 11.800 m³

Eraikigarritasuna:

— Azalerari dagokionez: 1,6 m²/m²

— Bolumenari dagokionez: 4,72 m³/m³

Eraikuntzaren Baldintzak.**Lerrokadurak:**

Dauden lerrokadurak mantenduko dira.

Hiritartzeko sestrak:

Dauden sestrak mantenduko dira.

Eraikuntzaren definizio bolumetricoa:

Profilo: Beheko solairua eta hiru solairu.

Gehieneko altuera: 11,80 metro.

Estalkiaren maldia: %35.

Gehieneko teilitu hegala: 1,20 m.

Hegalak: Daudenak finkatzen dira.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de la edificación existente en los términos ya establecidos por el planeamiento aprobado.

Condiciones de Planeamiento.

Para el desarrollo de este Área Urbanística se han redactado los correspondientes Estudio de Detalle (aprobado definitivamente el 23 de febrero de 1989), Proyecto de Urbanización (aprobado definitivamente el 27 abril de 1989) y Proyecto de Compensación (aprobado definitivamente el 7 de marzo de 1991), y todo ello en relación con lo ya establecido por las Normas Subsidiarias de 1986.

Esta actuación se encuentra totalmente terminada y la urbanización recibida por el Ayuntamiento. Se prevé la consolidación de la edificación existente en los términos ya establecidos por el planeamiento aprobado.

Por otra parte, la presente Área Urbanística incluye la parcela identificada con el código (A-67) afectada e incluida en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para las que se establece la obligación de investigar la calidad de los suelos antes de la redacción de los planes y proyectos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

Calificación Pormenorizada.**— Parcelas de Uso Residencial:**

Superficie construida en viviendas: 3.000 m²

Número de viviendas: 30 viviendas.

Densidad Global: 120 viv/Ha.

— Otros usos:

En caso de acogerse al uso residencial se permite los usos comerciales en bajos, con una cuantía máxima de 1000 m² construidos.

Se permite la construcción de garajes en sótano, siempre que su acceso resulte centralizado. La ocupación máxima para este uso será determinada por el Estudio de Detalle. Número de plazas: 30.

— Edificabilidad:

Superficie construida total sobre rasante: 4.000 m²

Volumen Aproximado: 11.800 m³

Edificabilidad:

— Referida a la Superficie: 1,6 m²/m²

— Referida al Volumen: 4,72 m³/m³

Condiciones de la Edificación.**Alineaciones:**

Se mantendrán las alineaciones existentes.

Rasantes de Urbanización:

Se mantendrán las rasantes existentes.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil: Planta Baja y tres plantas de pisos.

Altura máxima: 11,80 metros.

Pendiente de cubierta: 35%.

Alero máximo: 1,20 m.

Vuelos: Se consolidan los existentes.

HIRIGINTZA ALORRA

I.20¹ - LEKUNBARRI

Azalera: 5.707 m²

Lurzoruanen Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Alde Zaharra Etxebizitza Gunea.

Azalera: 5.707 m²

Probetxamendu globala: 112 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 196,25 etx./Ha.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Alorraren mugaketa aldatzen da saihesbidearen lehen aldikoarekin lotzekoarekin batera, horrela I.20² «Portaleku» Hirigintza Alor berriaren definizioa ahalbidetuz.

Hirigintza alor horren gainerakorako aurreko antolamendu orokorrean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Erabilera eta eraikuntzari dagokionez auzoaren gaur egungo baldintzak mantentzea.

— Eraikuntza ordezkatzenko eragiketak erregulatzea.

— Sarreren sistema aldatzea, M. Aozaratxa kalea oinezkoentzako bihurtuz eta ibilgailuentzako sarrera perimetroko tráficoaren kaleetatik jarriaz.

Antolamendu Baldintzak.

Mendeko antolamendua:

Ez da beharrezkoa izango mendeko antolamendu bat idaztea eta egikaritze proiektuen bitartez orube bakartuetan jardun ahal izango da.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-68) kodearekin identifikatzen den eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketen jarduerak dituzten tokien inventarioak eragin eta biltzen duen lurzatia biltzen du, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharra ezartzen du.

Hiritartzeko proiektua:

M. Aozaratxe kalearen oinezkoentzako izaera eta gaur egungo eraikuntzen atzeko aldeen tratamendua biltzen duen Hiritartzeko Proiektua idatzi beharko da, era berean, Bidebarrietako Hirigintza Alorreko perimetroko kaleekin topatzea konponduz.

Antolamendua idazteko ekimena:

Hiritartzeko Proiektuaren idatzeta Oñatiako Udalari egokiutu zaio.

Antolamendutik kanpoko eraikinak:

Dauden eraikin guztiak finkatzen dira, bai eta baimendutako gehieneko profila gainditzen dutenak ere. Horiek eraistearren kasuan bakarrik eraikuntza berriak arau hauetan baimendutako profil eta lerrokaduretara egokitu beharko du.

Kudeaketa Baldintzak.

Hiritartzeko lanen finantzazioa Oñatiako Udalaren kargurakoa izango da eta horrek egikaritzeko egoki deritzon finantzazio sistema proposatu ahal izango du (kontribuzio bereziak, dirulaguntzak, etab.).

AREA URBANISTICA

I.20¹ - LEKUNBARRI

Superficie: 5.707 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Casco Antiguo.

Superficie: 5.707 m²

Aprovechamiento Global: 112 viviendas.

Intensidad de Uso: 196,25 viv/Ha.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se modifica la delimitación este del área junto a la de conexión con la primera fase de la variante, posibilitando de esta forma la definición de la nueva Area Urbanística I.20² «Portaleku».

Para el resto de la presente Area Urbanística se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Mantenimiento de las condiciones actuales del barrio en cuanto a usos y edificación.

— Regulación de las operaciones de sustitución de la edificación.

— Modificación del sistema de accesos, peatonalizando la calle M.Aozaratxa, y dando el acceso rodado desde las calles de tráfico perimetrales.

Condiciones de Planeamiento.

Planeamiento Subordinado:

No será necesaria la redacción de planeamiento subordinado, pudiendo actuarse por solares aislados por medio de proyectos de ejecución.

Por otra parte, la presente Area Urbanística incluye la parcela identificada con el código (A-68) afectada e incluida en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para las que se establece la obligación de investigar la calidad de los suelos antes de la redacción de los planes y proyectos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

Proyecto de Urbanización:

Deberá redactarse un Proyecto de Urbanización que recoja el carácter peatonal de la calle M.Aozaratxa y el tratamiento de las traseras de las edificaciones actuales, resolviendo igualmente el encuentro con las calles perimetrales del Area Urbánistica de Bidebarrieta.

Iniciativa de la Redacción del Planeamiento:

La redacción del Proyecto de Urbanización corresponderá al Ayuntamiento de Oñati.

Edificios Fuera de Ordenación:

Se consolidan la totalidad de los edificios existentes incluso aquellos que superen el perfil máximo permitido. Únicamente en caso de derribo de los mismos la nueva edificación deberá ajustarse al perfil y alineaciones permitido en estas normas.

Condiciones de Gestión.

La financiación de las obras de urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento de Oñati el cual podrá proponer el sistema de financiación que crea conveniente para la ejecución (contribuciones especiales, subvenciones, etc.)

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilerako Lurzatiak:

Dauden etxebizitzen kopurua: 72 etxebizitza.

Baimendutako etxebizitza kopurua: 112 etxebizitza.

Etxebizitzen ugaritzea: 40 etxebizitza.

Etxebizitzen kokalekua eta banaketa:

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Número de viviendas existentes: 72 viviendas.

Número de viviendas permitidas: 112 viviendas.

Incremento de viviendas: 40 viviendas.

Localización y distribución de viviendas:

| <i>Localización</i> | <i>Número máximo de viviendas a construir</i> | <i>Número de viviendas actual</i> | <i>Incremento del número de viviendas</i> |
|----------------------|---|-----------------------------------|---|
| M. Aozaratza 2 y 4 | 14 | 3 | 11 |
| M. Aozaratza 6 | 19 | 8 | 11 |
| M. Aozaratza 11 y 13 | 10 | 5 | 5 |
| M. Aozaratza 12 | 3 | 2 | 1 |
| M. Aozaratza 15 y 17 | 9 | 4 | 5 |
| M. Aozaratza 20 | 7 | 2 | 5 |
| M. Aozaratza 35 y 37 | 4 | 4 | 2 |
| Total | | | 40 |

| <i>Kokalekua</i> | <i>Eraikiko diren etxebizitzen gehieneko kopurua</i> | <i>Gaur egungo etxebizitzen kopurua</i> | <i>Etxebizitza kopuruaren handitza</i> |
|-----------------------------|--|---|--|
| M. Aozaratza 2 eta 4 | 14 | 3 | 11 |
| M. Aozaratza 6 | 19 | 8 | 11 |
| M. Aozaratza 11 eta 13 | 10 | 5 | 5 |
| M. Aozaratza 12. zk. | 3 | 2 | 1 |
| M. Aozaratza 15 eta 17. zk. | 9 | 4 | 5 |
| M. Aozaratza 20. zk. | 7 | 2 | 5 |
| M. Aozaratza 35 eta 37. zk. | 4 | 4 | 2 |
| Guztizkoa | | | 40 |

— Beheko solairuaren erabilera erantsiak:

Merkataritza erabilera.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Dagokion planoan marraztutakoak.

Hiritartzeko sestrak:

Plano orokorretan adierazitakoak, gaur egun M. Aozaratza kalean daudenekin bat datozenak.

Eraikuntzaren definizio bolumétrica:

Profilo: Beheko solairua eta hiru solairu.

Gehieneko altuera: 11,80 metro.

Estalkiaren malda: %35.

Hegalak: Ordenantza Orokoretako 150. artikuluan erregulatua.

HIRIGINTZA ALORRA

I.20² - PORTALEKUA

Azalera: 2.204 m²

Lurzoruaen Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Alde Zaharra Etxebizitza Gunea.

Azalera: 1.919 m²

— Bideen Sistema Orokorra.

Azalera: 285 m²

— Usos Anejos en Planta Baja:

Usos Comerciales.

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Las dibujadas en el plano correspondiente.

Rasantes de Urbanización:

Las indicadas en los planos generales, correspondientes a las existentes en la actualidad en la calle M.Aozaratza.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil: Planta Baja y tres plantas de pisos.

Altura máxima: 11,80 metros.

Pendiente de cubierta: 35%.

Vuelos: Regulados por el art. 150 de las Ordenanzas Generales.

AREA URBANISTICA

I.20² - PORTALEKUA

Superficie: 2.204 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Casco Antiguo.

Superficie: 1.919 m²

— Sistema General de Redes Viarias.

Superficie: 285 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Hirigintzako alor berria eta saihesbidearen lehen aldiarekin lotzen duen bidearen inguruko espacio público zabaltzea ahalbidetzeko helburuarekin definiturikoa.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamendu xehatua:

Helburu hori lortzeko M. Aozaratzza kaleko 22. zenbakian eta Arantzazuko Ama kaleko 4, 6 eta 10. zenbakietan dauden eraikuntzak biltzen dituen jardun unitate bat zehaztu da.

Ez da beharrezkoa izango mendeko antolamendu bat idaztea.

Hiritartzeko proiektua:

Alorraren oinezkoentzako izaera eta espacio berdearen izaera biltzen duen hiritartzeko proiektu bat idatzi beharko da. Hiritartzeko Proiektua idazteko ekimena Oñatiako Udalari egotikoa zaio.

Kudeaketa Baldintzak.

Jarduketa Sistema:

Jardun Unitate hori garatzeko Desjabetze Sistema ezarri da.

Hiritartzearen kargak:

Hiritartzeko lanen finantzazioa Oñatiako Udalaren kargurakoa izango da eta horrek egikaritzeko egoki deritzon finantzazio sistema proposatu ahal izango du.

Antolamendutik kanpo aitortutako eraikinak:

M. Aozaratzza kaleko 22. zenbakian eta Arantzazuko Ama kaleko 4, 6 eta 10. zenbakietan dauden eraikuntzak, beheko solairua, goiko solairua eta ganbarako eta beheko solairua eta bi solairuko profilekin, hirigintzako antolamendutik kanpo aitorzen dira.

Kalifikazio Xehetua.

Ondoko kalifikazio xehatua ezartzen da Hirigune Historikoa Etxebitzitza bezala definituriko gunean:

— Espazio Libreen Tokiko Sistema:

Azalera: 1.579 m²

— Bide Komunikabideen Sistema Orokorra:

Azalera: 285 m²

— Bide Komunikabideen Tokiko Sistema:

Azalera: 340 m²

HIRIGINTZA ALORRA

I.21 - ROKE AZKUNE

Azalera: 14.815 m²

Lurzoruanen Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Etxebitzitza Gune Intentsiboa.

Azalera: 14.815 m²

Gunearen probetxamendu globala: 106 etxebitzitza.

Erabilera intentsitatea: 71,55 etx./Ha.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística de nueva creación y definida con el objetivo de posibilitar la ampliación del espacio público en torno al arranque del viario de conexión con la primera fase de la variante.

Condiciones de Planeamiento.

Planeamiento Pormenorizado:

Para la consecución de este objetivo se delimita una Unidad de Ejecución que incluye las edificaciones localizadas en el número 22 de la calle M. Aozaratzza y en los números 4, 6 y 10 de la calle Arantzazuko Ama.

No será necesaria la redacción de planeamiento subordinado.

Proyecto de Urbanización:

Deberá redactarse un Proyecto de Urbanización que recoja el carácter peatonal y de espacio libre del área. La iniciativa para la redacción del Proyecto de Urbanización corresponderá al Ayuntamiento de Oñati.

Condiciones de Gestión.

Sistema de Actuación:

Para el desarrollo de esta Unidad de Ejecución se establece el sistema de Expropiación.

Cargas de Urbanización:

La financiación de las obras de urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento de Oñati, el cual podrá proponer el sistema de financiación que crea conveniente para su ejecución.

Edificios Declarados Fuera de Ordenación:

Las edificaciones localizadas en el número 22 de la calle M. Aozaratzza y en los números 4, 6 y 10 de la calle Arantzazuko Ama, con perfiles variables de planta baja, planta alta y desván, y planta baja y dos plantas altas, se declaran fuera de ordenación urbanística.

Calificación Pormenorizada.

Se establece la siguiente calificación pormenorizada en la zona definida como Residencial Casco Antiguo:

— Sistema Local de Espacios Libres:

Superficie: 1.579 m²

— Sistema General de Comunicaciones Viarias:

Superficie: 285 m²

— Sistema Local de Comunicaciones Viarias:

Superficie: 340 m²

AREA URBANISTICA

I.21 - ROKE AZKUNE

Superficie: 14.815 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Intensiva.

Superficie: 14.815 m²

Aprovechamiento Global de la zona: 106 viviendas.

Intensidad de Uso: 71,55 viv/Ha.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

- Roke-Azkune auzoaren finkatzea.
- Arantzazuko errepidearen lehen aurreko etxebizitza pantaila finkatzea, Industrialdea ezkuta dezan, eta lehen aurre horretan etxebizitza eraikuntzak finkatzea.
- Roke-Arkuneko antolamenduaren ardatz nagusia errematatzea Arantzazuko errepidearekin lotzeko hiruki plaza txiki baten bitartez.

Antolamendu Baldintzak.

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek Roke-Azkune auzoan dagoen eraikuntza finkatzea eta alorren hegoaldearen etxebizitza hazkundea erregulatuko zuten bi Xehetasun Azterketen beharra biltzen zuten. Antolamendu orokor horren indarraldian aurreikusi ziren eta A eta B sektoreei erreferentzia egiten dieten Xehetasun Azterketak idatzi dira.

— A Sektorea:

Sektore hori guztiz eraikia dago eta Udalak jaso du hiritar-tea. Sektore hori behin betiko 1990eko uztailaren 14an onartu zen dagokion Xehetasun Azterketaren eta behin betiko 1991ko maiatzaren 5ean onartu zen Hiritartzeko Proiektuaren babesean garatu da.

— B Sektorea:

Sektore hori partzialki eraikia dago. Sektore hori behin betiko 1991ko apirilaren 5ean onartu zen dagokion Xehetasun Azterketaren, behin betiko 1991ko maiatzaren 5ean onartu zen Hiritartzeko Proiektuaren eta behin betiko 1991ko uztailaren 24an onartutako Poligonoak Mugatzeko Proiektuaren babesean garatu da.

Sektore hori kudeaketa independente bi poligonotan banatu da eta horretarako aipaturiko Poligonoak Mugatzeko Proiektua izapidetu da, adierazitako gainerako agiriek bezala eta horiekin batera sektore horretako hirigintza xedapenak erregulatzen dituen proiektua izapidetu da.

Beraz, Onartutako antolamenduan ezarritako xedapenak finkatzen dira. Ordezkapeneko balizko jardueretarako izapide-tako antolamenduan ezarritakoaren babesean jardungo da.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-69, 1-3) kodearekin identifikatzen den eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketen jarduerak dituzten tokien inventarioa eragin eta biltzen duen lurzatia biltzen du, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharra ezartzen du.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilera-k Lurzatiak:

Dauden etxebizitzen kopurua: 90 etxebizitza.

Proposaturiko etxebizitza kopurua: 106 etxebizitza.

Eraispenak: 2 etxebizitza.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

- Consolidación del Barrio de Roke-Azkune.
- Consolidación de la pantalla residencial en el primer frente de la carretera de Aranzazu, que oculte la zona industrial y consolidación de las edificaciones residenciales en este primer frente.
- Remate del eje central de la ordenación de Roke-Arkun por medio de una pequeña plaza triangular de conexión con la carretera de Arantzazu.

Condiciones de Planeamiento.

Las Normas Subsidiarias ahora en revisión contemplaban la consolidación de la edificación existente en el barrio de Roke-Azkune y la necesidad de redactar dos Estudios de Detalle que regulasen el crecimiento residencial al sur del área, en torno a la antigua carretera de Arántzazu. En el período de vigencia de este planeamiento general se han redactado los Estudios de Detalle previstos y referidos a los sectores A y B.

— Sector A:

Este sector se encuentra totalmente construido y recibida la urbanización por el Ayuntamiento. Este sector se ha desarrollado al amparo del correspondiente Estudio de Detalle, aprobado definitivamente el 14 de julio de 1990, y Proyecto de Urbanización, aprobado definitivamente el 5 de mayo de 1991.

— Sector B:

Este sector se encuentra parcialmente construido. Este sector se ha desarrollado al amparo del correspondiente Estudio de Detalle, aprobado definitivamente el 5 de abril de 1991, Proyecto de Urbanización, aprobado definitivamente el 6 de mayo de 1991, y Proyecto de Delimitación de Polígonos, aprobado definitivamente el 24 de julio de 1991.

En este sector se ha procedido a su división en dos polígonos de gestión independiente, para lo cual se ha tramitado el mencionado Proyecto de Delimitación de Polígonos, proyecto que igualmente y junto al resto de documentos señalados regula las determinaciones urbanísticas de este sector.

Se consolidan por lo tanto las determinaciones ya establecidas por el planeamiento aprobado. Para posibles actuaciones de sustitución se actuará al amparo de lo establecido en el planeamiento ya tramitado.

Por otra parte, la presente Área Urbanística incluye la parcela identificada con el código (A-69, 1-3) y afectadas e incluida en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para las que se establece la obligación de investigar la calidad de los suelos antes de la redacción de los planes y proyectos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Número de viviendas existentes: 90 viviendas.

Número de viviendas propuestas: 106 viviendas.

Derribos: 2 viviendas.

— Beheko solairuaren erabilera erantsiak:

Etxebitzitza erabilerak baimentzen dira beheko solairuan eta Beneditarren Komentuaren aldamenean dauden eraikuntzetan. Kasu honetan, Alorren gehieneko etxebitzitza kopurua 114 etxebitzitzara igoko litzateke.

— Espazio Libreen Tokiko Sistema:

Haur jolasak.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Xehetasun Azterketetan definitutakoak eta gainerako eraikuntzitarako planoan adierazitakoak izango dira.

Hiritartzeko sestrak:

Dauden bideen gaur egungo sestrak mantenduko dira.

Xehetasun Azterketetan baimendutako volumen eta azalearak:

— A Xehetasun Azterketa:

Azalera: 1.550 m²

Etxebitzitza azalera eraikia: 1.200 m²

Etxebitzitza kopurua: 12 etxebitzitza.

Beheko solairuetan eraikitako Azalera: 450 m²

Eraikitako guztizko Azalera: 1.650 m²

Eraikigarritasuna: 1,03 m²/m²

Dentsitatea: 77,5 etx./Ha.

Beheko solairuko etxebitzitzaren bariantea onartzen da, etxebitzitza erabilerara zuzendutako 1.650 m²-ko eraikitako guztizko azalera eta 16 etxebitzitzako gehieneko kopurua implikatuko lukeena.

— B Xehetasun Azterketa:

Azalera: 2.304 m²

Etxebitzitza azalera eraikia: 1.728 m²

Etxebitzitza kopurua: 18 etxebitzitza.

Beheko solairuetan eraikitako Azalera: 576 m²

Eraikitako guztizko Azalera: 2.304 m²

Eraikigarritasuna: 1,00 m²/m²

Dentsitatea: 78 etx./Ha.

HIRIGINTZA ALORRA

I.22 - BEREZAOKO INDUSTRIA GUNEA

Azalera: 92.361 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Industrialdea.

Azalera: 91.000 m²

— Ibai Ibilguen Sistema Orokorra

Azalera: 1.361 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

— Usos Anejos en Planta Baja:

Se permiten los usos de vivienda en planta baja y en las edificaciones existentes localizadas junto al Convento de las Benedictinas. En este caso, el número máximo de viviendas del Área se elevaría a 114 viviendas.

— Sistema Local de Espacios Libres:

Juego de niños.

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Serán las definidas por los Estudios de Detalle, y las grafías en el plano para el resto de las edificaciones.

Rasantes de Urbanización:

Se mantendrán las rasantes actuales de los viales existentes.

Volúmenes y Superficies Permitidas en los Estudios de Detalle:

— Estudio de Detalle A:

Superficie: 1.550 m²

Superficie Construida Residencial: 1.200 m²

Número de viviendas: 12 viviendas.

Superficie Construida en Bajos: 450 m²

Superficie Total Construida: 1.650 m²

Edificabilidad: 1,03 m²/ m²

Densidad: 77,5 viv/Ha.

Se admite la variante de vivienda en planta baja, circunstancia que implicaría una superficie construida total de 1.650 m² destinada al uso residencial, y un número máximo de 16 viviendas.

— Estudio de Detalle B:

Superficie: 2.304 m²

Superficie Construida Residencial: 1.728 m²

Número de viviendas: 18 viviendas.

Superficie Construida en Bajos: 576 m²

Superficie Total Construida: 2.304 m²

Edificabilidad: 1,00 m²/ m²

Densidad: 78 viv/Ha.

AREA URBANISTICA

I.22 - BEREZAOKO INDUSTRIA GUNEA

Superficie: 92.361 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Industrial.

Superficie: 91.000 m²

— Sistema General de Cauces Fluviales.

Superficie: 1.361 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Era berean, Berezao Auzoko errepidearen ipar-ekialdeko xedapen berriak sartzen dira, dagokion Barne Erreformako Plan Bereziaren bitartez garatu beharrekoa, industri asentamenduan berrantolamendua ahalbidetze helburuarekin.

Antolamendu irizpideak:

— Udal sustapeneko Industrialdearen finkapena.

— Industrialde hori dagoen industrigunearekin batera antolatzea, bide eta sarreren baterako plana eta dauden jabetza eta finken erregulaziorako alor horren probetxamendu intentsibo eta arrazionalagoa ahalbidetzeko.

— EAEko Ibaien eta erreken ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean (Kantauri isurialdea) ezarritakoa aplikatuz, eraikunta berriak egikaritzeko gutxieneko 10,00 metroko atzerapena errespetatu beharko da eraikuntzarako esparruarekin muga egiten duen errekastoaren ibilguarekiko.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Berezao Auzoko errepidearen ipar-ekialdean dagoen alorean ezartzen da Barne Erreformako Plan Berezi bat idazteko beharra, esparrua xehetasunez antolatu eta hori garatzeko beharrezko Jardun Unitatea edo Unitateak definituko ditu.

Gainerako Hirigintza Alorrean ez da garapeneko antolamendurik idazteko beharrik ezartzen, dagokion Jarduteko proiektua aurkeztearekin jardun ahal izango da.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-70, 1-2), (A-71), (A-72, 1-2), (A-75), (A-77), (A-80), (A-85), (A-86), (A-84), (A-87), (A-88) kodeekin identifikatzen diren eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketen jarduerak dituzten tokien inventarioak eragin eta biltzen dituen lurzatiak biltzen ditu, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharra ezartzen du.

Antolamenduaren ekimena:

Aipaturiko Barne Erreformako Plan Bereziaren bitartez aurreikusitako jarduketa Berezia izango da, nahiz eta Udalak sustatu ahal izango duen.

Hiritartzeko proiektua:

Hiritartzeko proiektu bat idatzi beharko da planoan adierazitako alor guztirako eta aipatutako Barne Erreformako Plan Bereziaren bitartez garatu beharreko. Era berean, BEPBak zehaztutako ditu hori idazteko baldintzak, epea eta irismena.

Kudeaketa Baldintzak.

Jarduketa sistema:

BEPBak definitu beharreko, antolamenduaren ekimenaren arabera.

Hiritartzearen kargak:

Gunea hiritartzearen kargak partikularrek ordaindu beharko dituzte. BEPBak tratamendu bereizia ezarri ahal izango die kargak esleitzeari dagokionez jarduketa esparru desberdinei beren garapen egoera desberdina kontuan hartuta, eta horietariko bakoitzerako egindako hiritartzearen arabera.

Asimismo, se incorporan nuevas determinaciones referidas al noreste de la carretera de Berezao Auzoa, a desarrollar mediante el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior, con el objeto de posibilitar la reordenación de este asentamiento industrial.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación del Polígono industrial de promoción municipal.

— Ordenación conjunta de este polígono con la zona industrial existente, en orden a un plan conjunto de viales y accesos, y a una regulación de las propiedades y fincas existentes con objeto de permitir un aprovechamiento más intensivo y racional de esta área.

— En aplicación de lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. (Vertiente Cantábrica), para la ejecución de las nuevas edificaciones se deberá respetar el retiro mínimo de 10,00 metros para la edificación con respecto al cauce de la regata colindante con el ámbito.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

En el área localizada al noreste de la carretera de Berezao Auzoa se establece la necesidad de redactar un Plan Especial de Reforma Interior, el cual ordenará pormenorizadamente el ámbito y definirá la Unidad o Unidades de Ejecución necesarias para su desarrollo.

En el resto de este Área Urbanística no se establece la necesidad de redactar planeamiento de desarrollo, pudiéndose actuar con la presentación del correspondiente proyecto de Ejecución.

Por otra parte, la presente Área Urbanística incluye las parcelas identificadas con los códigos (A-70, 1-2), (A-71), (A-72, 1-2), (A-75), (A-77), (A-80), (A-83), (A-85), (A-86), (A-84), (A-87), (A-88) y afectadas e incluidas en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para las que se establece la obligación de investigar la calidad de los suelos antes de la redacción de los planes y proyectos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

Iniciativa de Planeamiento:

La iniciativa de la actuación prevista mediante el referido Plan Especial de Reforma Interior será Particular, aunque podrá ser promovida por el Ayuntamiento.

Proyecto de Urbanización:

Deberá redactarse un proyecto de urbanización para toda el área señalada en el plano y a desarrollar mediante el citado Plan Especial de Reforma Interior. Asimismo, el P.E.R.I. determinará las condiciones, plazos y alcance de su redacción.

Condiciones de Gestión.

Sistema de Actuación:

A definir por el P.E.R.I., en función de la iniciativa de planeamiento.

Cargas de Urbanización:

Las cargas de urbanización de la zona deberán ser aportadas por los particulares. El P.E.R.I. podrá establecer un tratamiento diferenciado en cuanto a la asignación de cargas a los distintos ámbitos de actuación en consideración a su diferente situación de desarrollo, y a la urbanización ya ejecutada por cada uno de ellos.

Lagapenak eta bidezorrak:

BEPBak zehaztutakoak izango dira, aurreikusitako bide sarea eraikitzeo beharrezko lurzorua lortzeko.

Antolamendutik kanpoko eraikuntzak:

BEPBak zehaztu beharrekoa.

Kalifikazio Xehetua.

— 1. Industrialdea:

Berezao Auzoko errepidetik hegoaldera dagoen finkatutako alorra.

Lurzati pribatuaren Azalera: 29.157 m²

Lurzatiaren azalera eraikigarria: 20.840 m²

Gehieneko okupazioko Azalera: 17.494 m²

Gehieneko okupazioko portzentajea: %60.

Egungo azalera okupatua: 10.989 m²

— 2. Industrialdea:

Berezao Auzoko errepidetik iparraldera dagoen finkatutako alorra.

Lurzati pribatuaren Azalera: 10.642 m²

Gehieneko okupazioko Azalera: 10.642 m²

Egungo azalera okupatua: 10.642 m²

— 3. Industrialdea:

Barne Erreformarako Plan Bereziaren bitartez garatutako alorra.

Alorren Azalera: 38.935 m²

Egungo lurzati pribatuaren Azalera: 32.457 m²

Azalera eraikigarria: 23.235 m²

Gehieneko okupazioko Azalera: 19.474 m²

Gehieneko okupazioko portzentajea: %60.

Egungo azalera okupatua: 11.034 m²

Antolamendu Xehatuaren Baldintza Bereziak.

Antolamendu xehatuaren baldintzak, aipatutako Barne Erreformarako Plan Berezian garatu beharrekoak, antolamendu eskeman adierazten dira ondoko zenbaketaren arabera:

1. Alorren berrantolaketa guztia bildu beharko duen industri garapena, eraikunta berriak dauden eraikuntzekin bat etorriz antolatzea ziurtatuz. Antolamendu horrek definituko ditu dauden etxebizitza eraikuntzen mantentua eta kontserbazioa.

Era berean, eta gehieneko lerrokaduren definiziotsik sortutako gehieneko azalera eraikigarria ezartzen den arren, garapen antolamenduari egokituko zaio gehieneko lerrokadura horiek egoki definitzea eta antolamendu orokor honetan bildutako antolamendu irizpidea jarraituz egin beharko dira.

2. Errepiderako sarrera eta horren lotura erregularizatuko da, dagoen bidearekin jarraituko duela ziurtatuz.

3. Dagoen bidearen lotura eta luzapena ezarri beharko dira, hala badagokio, egikarituta dagoen industriako bide egituraren jarraipena lagunduz.

Cesiones y Servidumbres:

Serán determinadas por el P.E.R.I., para la obtención del suelo necesario para la construcción de la red viaria prevista.

Edificaciones Fuera de Ordenación:

A determinar por el P.E.R.I.

Calificación Pormenorizada.

— Zona Industrial 1:

Area Consolidada localizada al sur de la carretera de Berezao Auzoa.

Superficie de Parcela Privada: 29.157 m²

Superficie Edificable de Parcela: 20.840 m²

Superficie de Ocupación Máxima: 17.494 m²

Porcentaje de Ocupación Máximo: 60%.

Superficie Ocupada Actual: 10.989 m²

— Zona Industrial 2:

Area Consolidada localizada al norte de la carretera de Berezao Auzoa.

Superficie de Parcela Privada: 10.642 m²

Superficie de Ocupación Máxima: 10.642 m²

Superficie Ocupada Actual: 10.642 m²

— Zona Industrial 3:

Area a desarrollar mediante Plan Especial de reforma Interior.

Superficie del Area: 38.935 m²

Superficie de Parcela Privada Actual: 32.457 m²

Superficie Edificable: 23.235 m²

Superficie de Ocupación Máxima: 19.474 m²

Porcentaje de Ocupación Máximo: 60%.

Superficie Ocupada Actual: 11.034 m²

Condiciones Particulares de Ordenación Pormenorizada.

Las condiciones de ordenación pormenorizada, a desarrollar en el mencionado Plan Especial de Reforma Interior, se reflejan en el esquema de ordenación según la siguiente numeración:

1. Zona de desarrollo industrial que deberá contemplar la reordenación de la totalidad del área, asegurando la adecuada ordenación de las nuevas edificaciones en correspondencia con las edificaciones existentes. Será objeto de este planeamiento la definición del mantenimiento y conservación de las edificaciones residenciales existentes.

Asimismo, y aunque se establece una superficie edificable máxima resultado de la definición de alineaciones máximas, será objeto del planeamiento de desarrollo la definición concreta de estas alineaciones máximas, las cuales deberán realizarse contemplando el criterio de ordenación contenido en el presente planeamiento general.

2. Se regularizará el acceso y sección del viario de conexión con la carretera, asegurando su continuidad con la sección viaria existente.

3. Se deberá resolver la conexión y prolongación del viario existente, favoreciendo en su caso, la continuidad con la estructura viaria industrial ya ejecutada.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Gehieneko lerrokadurekin finkatutako guneak dagokion planoan grafiatuta daude. Barne Erreformarako Plan Bereziak garatu beharreko alorren definitzen dira etorkizuneko antolamenduaren gehieneko lerrokadurak eta egin beharreko garapenaren antolamenduaren eremuan egokitu ahal izango dira.

Sestrak:

Finkatutako guneetan dauden sestrak mantentzea biltzen da. Barne Erreformarako Plan Bereziak garatuko beharreko alorren antolamendu honek eta dagokion Hiritartzeko Proiektuak definituko dituzte.

Eraikuntzaren definizio bolumetricoa:

— Finkatutako Alorrak:

Lurzatiaren gaineko gehieneko eraikigarritasuna: 1,2 m²/m²

Solairu erabilgarrien gehieneko kopurua: 2 solairu.

Espazio erabilgarrien gehieneko altuera: 11 metro.

Estalkipeko eraikuntzaren gehieneko altuera: 13 metro.

Altuera handiagoak baimentzen dira instalazio berezietako elementuetarako.

— BEPB bitartez garatu beharreko Alorra:

Lurzatiaren gehieneko okupazioa: %60.

Lurzatiaren gaineko gehieneko eraikigarritasuna: 1,2 m²/m²

Solairu erabilgarrien gehieneko kopurua: 2 solairu.

Espazio erabilgarrien gehieneko altuera: 11 metro.

Estalkipeko eraikuntzaren gehieneko altuera: 13 metro.

Altuera handiagoak baimentzen dira instalazio berezietako elementuetarako.

Eraikitako 100 m²-ko aparkaleku batzen benetako zuzkidura bermatu beharko da. Alorren industri erabilera ez-kutsatzaila baimentzen dira, ibairako isurketen gaia eta kutsadura atmosferikoa ezabatzearena bereziki zainduz. Industri erabilearen barruan produktuak biltegiratu eta saltzeakoak (supermerkatuak, etab.) baimentzen dira.

Era berean, eta alorren dauden etxebizitzako eraikuntzak finkatuz gero, horiek ordezkatzea ere baimenduz, dauden lerrokadurak eta beheko solairua eta bi solairuri dagokien 9 metroko gehieneko altuera mantenduz egin beharko da.

HIRIGINTZA ALORRA

I.23 - AZKOAGAIN

Azalera: 28.872 m²

Lurzoruan Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— F.- Ekipamendu Komunitario Sistema Orokorra.

F.2.- Kirol ekipamendua: 26.046 m²

F.6.- Erlificio ekipamendua: 104 m²

— Dentsitate Baxuko Etxebizitza Gunea:

Azalera: 2.722 m²

Probetxamendu globala:

— Etxebizitza kopurua: 5 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 18,36 etx./Ha.

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

En las zonas consolidadas las alineaciones máximas quedan graficadas en el plano correspondiente. En el área a desarrollar por el Plan Especial de Reforma Interior se definen las alineaciones máximas de la futura ordenación, las cuales podrán ajustarse en el marco del planeamiento de desarrollo a realizar.

Rasantes:

En las zonas consolidadas se contempla el mantenimiento de las rasantes actuales. En el área a desarrollar por el Plan Especial de Reforma Interior serán definidas por este planeamiento y por el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Definición Volumétrica de la Edificación:

— Areas Consolidadas:

Edificabilidad máxima sobre parcela: 1,2 m²/m²

N.º máximo de plantas útiles: 2 plantas.

Altura máxima de espacios útiles: 11 metros.

Altura máxima de edificación incluso cubierta: 13 metros.

Se admiten alturas mayores para elementos de instalaciones especiales.

— Area a desarrollar mediante P.E.R.I.:

Ocupación Máxima de Parcela: 60%.

Edificabilidad máxima sobre parcela: 1,2 m²/m²

N.º máximo de plantas útiles: 2 plantas.

Altura máxima de espacios útiles: 11 metros.

Altura máxima de edificación incluso cubierta: 13 metros.

Se admiten alturas mayores para elementos de instalaciones especiales.

Se deberá garantizar una dotación real de una plaza de aparcamiento cada 100 m² construidos. Se permiten en el área usos industriales no contaminantes, cuidando especialmente el tema de los vertidos al río, y la eliminación de contaminación atmosférica. Se permiten dentro del uso industrial, los de almacenaje y venta de productos, (supermercados, etc.).

Asimismo y caso de considerarse la consolidación de las edificaciones residenciales existentes en el área, permitiéndose igualmente su sustitución, ésta deberá realizarse manteniendo las alineaciones existentes y una altura máxima de 9 metros correspondientes a una planta baja y dos plantas de pisos.

AREA URBANISTICA

I.23 - AZKOAGAIN

Superficie: 28.872 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— F.- Sistema General de Equipamiento Comunitario.

F.2.- Equipamiento Deportivo: 26.046 m²

F.6.- Equipamiento Religioso: 104 m²

— Zona Residencial de Baja Densidad:

Superficie: 2.722 m²

Aprovechamiento Global:

— Número de Viviendas: 5 viviendas.

Intensidad de Uso: 18,36 viv/Ha.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorean eza-rritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Guneko kirol erabilera finkatzea, instalazioak 400 metroko lasterketa pista, futbol zelaia eta atletismorako instalazio osagarrien programa bat, bere zerbitzu erantsiekin, osatu arte zabaltzeko aukera proposatuz.

— Gunean dauden baseliza eta baserriak mantentzea.

— Sarrerak hobetu eta aparkalekuen zuzkidura garrantzi-tsa sortzea.

Antolamendu Baldintzak.

Ez da tarteko antolamendurik idazteko beharrik ezartzen.

Gune guztiko hiritartzeko proiektuaren eta aurreikusitako instalazioen eraikuntza proiektuaren bitartez jardun ahal izango da.

Kudeaketa Baldintzak.

Jarduketa sistema:

Jarduketa sistema Desjabetzkoa izango da.

Gauzatzeko ekimena:

Gunearen kudeaketa eta eraikuntza udal ekimenekoa izango da.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebitzta Erabilerako Lurzatiak:

Azalera eraikia: 1.200 m²

Etxebitzta kopurua: 5 etxebitzta.

Beheko solairuaren erabilera erantsiak:

Landako edo merkataritzako erabilera baimentzen dira.

— Kirol Ekipamenduko Sistema:

Kirol ekipamendua.

Azalera: 22.971 m²

Aparkaleku sistema.

Azalera: 3.075 m²

Aparkaleku gutxieneko kopurua: 44 leku.

— Erlizio Ekipamenduko Sistema:

Erlizio ekipamendua (Baseliza).

Azalera: 104 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Baimendutako eraikuntzak:

Dauden eraikuntzak finkatzen dira, definitutako dentsitate baxuko etxebitzta gunean bildurikoak.

Kirol zerbitzuen eraikuntza osagarriak baimentzen dira, dutxak, aldagelak eta taberna biltzen dituztenak aurreikusitako instalazioetarako.

Eraikuntzaren baldintzak:

Kirol zerbitzuen eraikuntza osagarriek ondoko gutxieneko baldintzak bilduko dituzte:

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación del uso deportivo de la zona, planteando la posibilidad de ampliación de las instalaciones hasta completar un programa de pista de carreras de 400 metros, campo de fútbol e instalaciones complementaria para la práctica del atletismo, con sus servicios anejos.

— Conservación de la ermita y caseríos existentes en la zona.

— Mejora de los accesos y creación de una importante dotación de aparcamientos.

Condiciones de Planeamiento.

No se establece la necesidad de redacción de planeamiento intermedio.

Podrá actuarse mediante un proyecto de urbanización de toda la zona, y el proyecto de construcción de las instalaciones previstas.

Condiciones de Gestión.

Sistema de Actuación:

El sistema de actuación será el de Expropiación.

Iniciativa de la Ejecución:

La gestión y construcción de la zona será de iniciativa municipal.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Superficie construida: 1.200 m²

Número de viviendas: 5 viviendas.

Usos Anejos en Planta Baja:

Se permiten usos de tipo rural o comercial.

— Sistema de Equipamiento Deportivo:

Equipamiento Deportivo.

Superficie: 22.971 m²

Sistema Local de Aparcamientos.

Superficie: 3.075 m²

Número Mínimo de plazas de aparcamiento: 44 plazas.

— Sistema de Equipamiento Religioso:

Equipamiento Religioso (Ermita).

Superficie: 104 m²

Condiciones de la Edificación.

Edificaciones Permitidas:

Se consolidan las edificaciones existentes en incluidas en la zona residencial de baja densidad definida.

Se permiten las construcciones complementarias de los servicios deportivos, que comprenden duchas, vestuarios y bar para las instalaciones previstas.

Condiciones de la Edificación:

Las edificaciones complementarias de los servicios deportivos contemplarán las siguientes condiciones mínimas:

Gehieneko azalera okupatua: 300 m²
 Gehieneko altuera: 6 metro.
 Hiritartzeko sestrak:
 Dagokion Hiritartzeko Proiektuan definiturikoak izango dira.

HIRIGINTZA ALORRA

I.24 - BETIK

Azalera: 15.598 m²
Lurzoruaen Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Industrialdea:

Azalera: 15.598 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Dauden industri erabilerak finkatzea eta balizko zabalteen aurreikuspena eta kontrola egitea, horien atzerapen, lerro-kadura, etxe-uharte eta abarrei dagozkien baldintza fisikoak ezarri.

Antolamendu Baldintzak.

Ez da tarteko antolamendurik idazteko beharrik ezartzen. Dagokion gauzatzeko proiektua aurkeztuz jardun ahal izango da.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-79) kodearekin identifikatzen den eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketen jarduerak dituzten tokien inventarioak eragin eta biltzen duen lurzatzen biltzen du, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharra ezartzen du.

Kalifikazio Xehetua.

— Industri Erabilerako Lurzatiak:

Lurzati pribatuaren Azalera: 15.598 m²

Lurzatiaren azalera eraikigarria: 6.320 m²

Gehieneko okupazioko Azalera: 5.495 m²

Gehieneko okupazioko portzentajea: %35.

Egungo azalera okupatua: 2.490 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Eraikuntzaren definizio bolumétricoa:

Gehieneko profila: Bi solairu erabilgarri.

Eraikuntzaren gehieneko altuera (estalkipean): 11 metro.

Altuera handiagoak baimenduko dira instalazio berezietako elementuetarako.

Terrenoaren gaur egungo baldintzen ondorioz, errepidearen aurreko eraikuntzaren altuerak ezin izango du gaur egungo eraikuntzaren altuera gainditu.

Lerrokadurak:

Planoan adierazitakoak gehieneko lerrokaduratzat hartuko dira. Lerrokadura horietan biltzen ez den lurzati pribatuak ez du eraikuntzarik izango.

Superficie Máxima Ocupada: 300 m²

Altura Máxima: 6 metros.

Rasantes de Urbanización:

Serán las definidas por el Proyecto de Urbanización correspondiente.

AREA URBANISTICA

I.24 - BETIK

Superficie: 15.598 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Industrial:

Superficie: 15.598 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de los usos industriales existentes y previsión y control de las posibles ampliaciones, estableciendo las condiciones físicas de las mismas en cuanto a retiros, alineaciones, manzanas, etc.

Condiciones de Planeamiento.

No se establece la necesidad de redacción de planeamiento intermedio. Se podrá actuar con la presentación del correspondiente proyecto de ejecución.

Por otra parte, la presente Área Urbanística incluye la parcela identificada con el código (A-79) afectada e incluida en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para las que se establece la obligación de investigar la calidad de los suelos antes de la redacción de los planes y proyectos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

Calificación Pormenorizada.

— Parcela de Uso Industrial:

Superficie de Parcela Privada: 15.598 m²

Superficie Edificable de Parcela: 6.320 m²

Superficie de Ocupación Máxima: 5.495 m²

Porcentaje de Ocupación Máximo: 35%.

Superficie Ocupada Actual: 2.490 m²

Condiciones de la Edificación.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil Máximo: Dos plantas útiles.

Altura Máxima de la Edificación (incluso cubierta): 11 metros.

Se admitirán alturas mayores para elementos de instalaciones especiales.

Motivado por las condiciones actuales del terreno, la altura de la edificación en el frente a la carretera en ningún caso podrá superar la altura de la edificación actual.

Alineaciones:

Las indicadas en el plano se tomarán como alineaciones tope. La parcela privada no incluida en estas alineaciones deberá estar libre de edificación.

HIRIGINTZA ALORRA

I.25 - IGARTUA

Azalera: 14.800 m²

Lurzoruanen Sailkapena: Lur eremu hiritarra

Sailkapen Orokorra.

— Dentsitate Baxuko Etxebizitza Gunea:

Azalera: 14.800 m²

Egungo azalera pribatua: 13.910 m²

Eraikuntza probetxamendua: 3.520 m²c.

Gehieneko etxebizitza kopurua: Bi bizitzako 8 eraikin (16 etxebizitza).

Erabilera intentsitatea: 10,81 etx./Ha.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Hirigintzako alor hori birkalifikatza biltzen da horren etxebizitza antolamendua ahalbidetzen, lekuaren ingurumen balio-ekin bat etorri.

Antolamendu irizpideak:

— Igartuako lehengo industri luzartian kokatutako etxebizitza asentamendu berria, lekuaren izaerari jarraiki dentsitate baxuko irizpidearen definiturikoa.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Barne Erreformarako Plan Berezia.

Hirigintza Alorraren garapenerako Barne Erreformarako Plan Berezia bat idatzi beharko da eta horrek xehetasunez antolatuko du esparrua eta hori garatzeko beharrezko Jardun Unitatea edo Unitateak definituko ditu.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-92) kodearekin identifikatzen den eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketen jarduerak dituzten tokien inventarioak eragin eta biltzen duen lurzatia biltzen du, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharra ezartzen du.

Hiritartzeko proiektua:

Hirigintza alor guztiaren Hiritartzeko Proiektu bat idatzi beharko da, alorrera iristeko bidearen definizioa eta horrek Arantzazuko errepidearekin izango duen lotura adierazten dituena.

Kudeaketa Baldintzak.

Jarduteko ekimena:

Jarduketaren sustapena pribatua izango da. Obra gauzatzea eta finantzatzea hirigintza alorraren jabeari egokituko zaio.

Jarduketa sistema:

Hirigintzako alor hori garatzeko konpentsazio sistema eza-rrida.

Lagapenak:

Udalari lagako zaizkio, hiritartu ondoren, ezarritako tokiko sistemak.

Hirigintza Antolamendutik kanpoko eraikinak:

Barne Erreformarako Plan Berezira igortzen da jarduketa alorrean dauden industri eraikuntzak hirigintza antolamendutik kanpo daudena aitortzea:

AREA URBANISTICA

I.25 - IGARTUA

Superficie: 14.800 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial de Baja Densidad:

Superficie: 14.800 m²

Superficie Privada Actual: 13.910 m²

Aprovechamiento Edificatorio: 3.520 m²c.

Número Máximo de Viviendas: 8 edificios bifamiliares (16 viviendas).

Intensidad de Uso: 10,81 viv/Ha.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística en la que se contempla su recalificación con el objetivo de posibilitar la ordenación residencial de la misma, en correspondencia con los valores ambientales del lugar.

Criterios de Ordenación:

— Nuevo asentamiento residencial localizado en la antigua parcela industrial de Igartua, y definido con un criterio de baja densidad en correspondencia con el carácter del lugar.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

Plan Especial de Reforma Interior.

Para el desarrollo de este Área Urbanística deberá redactarse un Plan Especial de Reforma Interior, el cual ordenará pormenorizadamente el ámbito, y definirá la Unidad o Unidades de Ejecución necesarias para su desarrollo.

Por otra parte, la presente Área Urbanística incluye la parcela identificada con el código (A-92) afectada e incluida en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para las que se establece la obligación de investigar la calidad de los suelos antes de la redacción de los planes y proyectos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

Proyecto de Urbanización:

Se deberá redactar un Proyecto de Urbanización de la totalidad del área urbanística y que incluya la definición del viario de acceso al área y la solución de conexión del mismo con la carretera a Aranzazu.

Condiciones de Gestión.

Iniciativa de la Actuación:

La promoción de la actuación será privada. La ejecución y financiación de la obra corresponderá a la propiedad del área urbanística.

Sistema de Actuación:

Para el desarrollo de esta área urbanística se establece el sistema de compensación.

Cesiones:

Se cederán al Ayuntamiento, una vez urbanizados, los sistemas locales establecidos.

Edificios fuera de Ordenación Urbanística:

Se remite al Plan Especial de Reforma Interior la declaración de fuera de ordenación urbanística de las edificaciones industriales existentes en el área de actuación:

Antolamendu Xehatuaren Baldintzak.

Antolamendu xehatuaren baldintzak, dagokion aipatutako Barne Erreformarako Plan Berezian garatu beharrekoak, antolamendu eskeman adierazten dira ondoko zenbaketaren arabera:

1. Etxebizitza garapeneko gunea, gehienez bi bizitzako zortzi eraikuntza egotea aurreikusten da (hamasei etxebizitza), beheko solairua eta solairu bateko gehieneko profilarekin.
2. Etxebizitza antolamendu berrira iritsi eta sartzeko bideak, Arantzazura igotzeko bidearekin lotura zuzenarekin, eta gaur egungo izkinako bidearen gainean kokatua.

*Eraikuntzaren Baldintzak.**Lerrokadurak:*

Barne Erreformarako Plan Bereziak definiturikoak izango dira.

Sestrak:

Barne Erreformarako Plan Bereziak eta dagokion Hiritar-tekiko Proiektuak definiturikoak izango dira.

Eraikuntzaren definizio bolumetricoa:

Beheko solairua eta solairu bateko gehieneko profila ezartzen da, eta azken horren gainean estalkia jarriko da. Bi bizitzako eraikuntzaren sestrapean solairu bat eraiki ahal izango da garajeko eta etxebizitzako erabilera laguntzaileetarako.

Eraikuntzaren volumen definizio zehatza Barne Erreformarako Plan Berezian egingo da eta antolamendu horrek adierazitako antolamendu xedapenak bildu beharko ditu.

HIRIGINTZA ALORRA**I.26 - ALTZIBAR**

Azalera: 18.076 m²

Lurzoruanen Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Dentsitate Baxuko Etxebizitza Gunea:

Azalera: 5.178 m²

Probetxamendu globala:

— Etxebizitza kopurua: 4 etxebizitza.

— Etxebizitza Kolektiboko Gunea:

Azalera: 12.898 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorean eza-rritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Gunearen egungo erabilera finkatzea; komentuaren eta Beneditarren baratzreak daude.

— Gainerako alorra dentsitate baxuko etxebizitza erabilera gisa finkatzea.

— Eraikuntza berirako sarrerak bigarren mailako bideetako egin beharko dira, eta ez saihesbidearen bide nagusitik.

Condiciones de Ordenación Pormenorizada.

Las condiciones de ordenación pormenorizada, a desarrollar en el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior, se reflejan en el esquema de ordenación según la siguiente numeración:

1. Zona de desarrollo residencial en la que se prevé la localización de un máximo de ocho edificaciones bifamiliares (diecisés viviendas), en base a un perfil máximo de planta baja y una planta alta.
2. Viario de distribución y acceso a la nueva ordenación residencial, de conexión directa con la carretera de subida a Arantzazu, y localizado sobre el actual camino de borde.

*Condiciones de la Edificación.**Alineaciones:*

Serán definidas por el Plan Especial de Reforma Interior.

Rasantes:

Serán definidas por el Plan Especial de Reforma Interior y por el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Se establece un perfil máximo de planta baja y una planta alta sobre la que se dispondrá la solución de cubierta. Se podrá construir una planta bajo rasante de la edificación bifamiliar y destinada a garaje y usos auxiliares de la vivienda.

La concreta definición volumétrica de la edificación será objeto del Plan Especial de Reforma Interior, planeamiento que deberá contemplar las determinaciones de ordenación expuestas.

AREA URBANISTICA**I.26 - ALTZIBAR**

Superficie: 18.076 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano

Calificación General.

— Zona Residencial de Baja Densidad:

Superficie: 5.178 m²

Aprovechamiento Global:

— Número de Viviendas: 4 viviendas.

— Zona de Residencia Colectiva:

Superficie: 12.898 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de los usos actuales de la zona, que sirve de asentamiento al convento y huertas de las R.R.M.M. Benedictinas.

— Consolidación del resto del área como uso residencial de baja densidad.

— Los accesos a la nueva edificación deberá realizarse desde los viales secundarios, y no desde el tronco principal de la variante.

Antolamendu Baldintzak.

Ez da tarteko antolamenduaren beharrak ezartzen eta gauza-
tzeko proiektua aurkeztuta egin ahal izango da.

Dentsitate Baxuko Etxebizitzen Gunerako ezarritako aurrei-
kuspenak gauzatu dira eta dagokion eraikuntza proiektua aur-
keztuta jardun da.

Etxebizitza Kolektiboko Gunean dauden erabilera eta
eraikuntzak finkatzen dira, eta mantendu eta zabaltzeko eta jada
ezarritako erabilerekin zerikusia duten lanak egitea baimentzen
da. Aurkako kasuan mantendu edo hobetzeko lanak bakarrik
onartzen dira.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Ondoko gutxieneko atzerapenek zehazten dituzte:

- Saihesbidearen bide nagusira: 30 metro.
- Arantzazuko errepidera: 10 metro.
- Aldameneko lurzatieta: 10 metro.

Eraikuntzaren baldintzak eta bolumena:

— Dentsitate Baxuko Etxebizitza Gunea:

Profilo: Beheko solairua eta solairu bat.

Estalkiaren maldia: %35.

Gehieneko azalera eraikia: 700 m²

Baimendutako gehieneko bolumena: 2.100 m³

Gehieneko etxebizitza kopurua: 4 etxebizitza.

— Etxebizitza Kolektiboko Gunea:

Lurzatiaren Azalera: 12.898,00 m²

Gehieneko azalera eraikia: 7.739,00 m²

Lurzatiaren gehieneko okupazioa: %30.

Zabal daitezkeen lurzatiaren izkinetarako gutxieneko
distantzia: 5 metro.

Profilo: Beheko solairua eta solairu bat.

Estalkiaren maldia: %30.

HIRIGINTZA ALORRA

I.27 - ZUBIBARRI

Azalera: 1.824 m²

Lurzoruanen Sailkapena: Lur eremu hiritarra

Sailkapen Orokorra.

— Alde Zaharra Etxebizitza Gunea:

Azalera: 1.824 m²

Probetxamendu globala:

— Dauden etxebizitzen kopurua: 26 etxebizitza.

— Gehieneko baimendua: 34 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 186,40 etx./Ha.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu
zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorean eza-
rritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldin-
tzak sartzen dira.

Condiciones de Planeamiento.

No se establece necesidad de planeamiento intermedio,
pudiendo actuar con la presentación del proyecto de ejecución.

Se han ejecutado las previsiones establecidas para la Zona
Residencial de Baja Densidad, actuándose con la presentación
del correspondiente proyecto de edificación.

En la Zona de Residencia Colectiva, se consolidan los usos
y edificaciones existentes en la zona, permitiéndose obras de
conservación y ampliación, y que tengan relación con los usos
ya establecidos. En caso contrario se admiten únicamente obras
de conservación o mejora.

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Vienen marcadas por los siguientes retiros mínimos:

- Al tronco principal de la variante: 30 metros.
- A la carretera de Aranzazu: 10 metros.
- A parcelas colindantes: 10 metros.

Condiciones y Volumen de la Edificación:

— Zona Residencial de Baja Densidad:

Perfil: Planta Baja y una planta de pisos.

Pendiente de cubierta: 35%.

Superficie Máxima Construida: 700 m²

Volumen Máximo Permitido: 2.100 m³

Número Máximo de Viviendas: 4 viviendas.

— Zona de Residencia Colectiva:

Superficie de Parcela: 12.898,00 m²

Superficie Construida Máxima: 7.739,00 m²

Ocupación máxima de la parcela: 30%.

Distancia mínima a los bordes de parcela de posible amplia-
ción: 5 metros.

Perfil: Planta Baja y una planta alta.

Pendiente de cubierta: 30%.

AREA URBANISTICA

I.27 - ZUBIBARRI

Superficie: 1.824 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Casco Antiguo:

Superficie: 1.824 m²

Aprovechamiento Global:

— N.º de viviendas existente: 26 viviendas.

— Máximo permitido: 34 viviendas.

Intensidad de Uso: 186,40 viv/Ha.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias
ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de orde-
nación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el pla-
neamiento general anterior.

Antolamendu irizpideak:

— Gunean dauden eraikuntzak finkatzea eta ordezkatzen eragiketak kontrolatzea.

Antolamendu Baldintzak.

Ez da beharrezko mendeko antolamendu bat gauzatzea.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilerako Lurzatiak:

Dauden etxebizitzen kopurua: 26 etxebizitza.

Baimendutako etxebizitza kopurua: 34 etxebizitza.

Etxebizitzen ugaritzea: 8 etxebizitza.

Etxebizitzen kokalekua eta banaketa:

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de las construcciones existentes en la zona, y control de las operaciones de sustitución.

Condiciones de Planeamiento.

No es necesaria la ejecución de planeamiento subordinado.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Número de viviendas existentes: 26 viviendas.

Número de viviendas permitidas: 34 viviendas.

Incremento de viviendas: 8 viviendas.

Localización y distribución de viviendas:

| Localización | Número máximo de viviendas a construir | Número de viviendas actual | Incremento del número de viviendas |
|-------------------|--|----------------------------|------------------------------------|
| Zubibarri Kalea 5 | 4 | 4 | - |
| Ultzegin Kalea 1 | 3 | 2 | 1 |
| Ultzegin Kalea 3 | 6 | 4 | 2 |
| Ultzegin Kalea 5 | 4 | 1 | 3 |
| Ultzegin Kalea 7 | 3 | 1 | 2 |
| Total | | | 8 |

| Kokalekua | Eraikiko diren etxebizitzen gehieneko kopurua | Gaur egungo etxebizitzen kopurua | Etxebizitza kopuruaren handitzea |
|-------------------|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Zubibarri Kalea 5 | 4 | 4 | - |
| Ultzegin Kalea 1 | 3 | 2 | 1 |
| Ultzegin Kalea 3 | 6 | 4 | 2 |
| Ultzegin Kalea 5 | 4 | 1 | 3 |
| Ultzegin Kalea 7 | 3 | 1 | 2 |
| Guztizkoa | | | 8 |

*Eraikuntzaren Baldintzak.***Lerrokadurak:**

Dauden lerrokadurak finkatzen dira.

Hiritartzeko sestrak:

Kaleetan daudenak finkatzen dira.

Eraikuntzaren definizio bolumétricoa:

Gehieneko profila: Beheko solairua eta hiru solairu.

Eraikuntzaren gehieneko altuera: 11,80 metro.

Beheko solairuaren altuera: 3,20 metro.

Estalkiaren maldia: %35.

Hegalak: Ikus ordenantza orokoren 150. artikulua.

*Condiciones de la Edificación.***Alineaciones:**

Se consolidan las alineaciones existentes.

Rasantes de Urbanización:

Se consolidan las existentes en las calles.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil Máximo: Planta Baja y Tres Plantas de pisos.

Altura Máxima de la Edificación: 11,80 metros.

Altura máxima del Bajo: 3,20 metros.

Pendiente de cubierta: 35%.

Vuelos: Ver artículo 150 de las ordenanzas generales.

HIRIGINTZA ALORRA**I.28 - AZKARRAGA**

Azalera: 2.401 m²

Lurzoruan Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Alde Zaharra Etxebizitza Gunea.

Azalera: 2.401 m²

Probetxamendu globala:

— Etxebizitzen guztizkoa: 18 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 74,97 etx./Ha.

AREA URBANISTICA**I.28 - AZKARRAGA**

Superficie: 2.401 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Casco Antiguo.

Superficie: 2.401 m²

Aprovechamiento Global:

— Total viviendas: 18 viviendas.

Intensidad de Uso: 74,97 viv/Ha.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

- Erabilera eta jabetza publikoko hiri lorategia manten-tzea.
- Gauzatuta dagoen etxebizitza eraikuntzaren finkatzea.

Antolamendu Baldintzak.

Jarduketa hori 1986ko Arau Subsidiarioak indarrean dau-dela gauzatu da. Egungo hirigintza egoera finkatzea aurreikus-ten da, beraz, ez da beharrezkoa mendeko antolamendu bat idaztea.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilerako Lurzatia:

Azalera eraikia: 1.650 m²

Gutxi gorabeherako bolumena: 4.620 m³

Etxebizitza kopurua: 18 etxebizitza

Beheko solairuaren erabilera erantsiak..

Merkataritza erabilerak: 550 m²

Beheko solairuaren erabilera erantsiak:

Garaje erabilera: 880 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Daudenak eta planoan adierazitakoak.

Hiritartzeko sestrak:

Dauden sestrak errespetatuko dira.

Eraikuntzaren definizio bolumetricoa:

Profil: Beheko solairua eta hiru solairu.

Gehieneko altuera: 11,80 metro.

Beheko solairuaren gehieneko altuera: 3,20 metro.

Solairuaren gehieneko altuera: 2,80 metro.

Estalkiaren maldak: %35.

Hegalak: Ikus ordenantza orokoren 150. artikulua.

HIRIGINTZA ALORRA

I.29 - KALE BARRIA

Azalera: 24.506 m²

Lurzoruan Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Alde Zaharra Etxebizitza Gunea.

Azalera: 24.506 m²

Probetxamendu globala:

— Dauden etxebizitzak: 260 etxebizitza.

— Baimendutako etxebizitzak: 274 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 111,80 etx./Ha.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

- Conservación del jardín urbano de uso y propiedad públicas.
- Consolidación de la edificación residencial ya ejecutada.

Condiciones de Planeamiento.

La presente actuación se ha realizado en el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias de 1986. Se prevé la consolidación de la situación urbanística actual por lo que no se hace necesaria la redacción de planeamiento subordinado.

Calificación Pormenorizada.

— Parcela de Uso Residencial:

Superficie construida: 1.650 m²

Volumen aproximado: 4.620 m³

N.º de viviendas: 18 viviendas.

Usos Anejos en Planta Baja:

Usos Comerciales: 550 m²

Usos Anejos en Planta Sótano:

Uso de garaje: 880 m²

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Las existentes e indicadas en el plano.

Rasantes de Urbanización:

Se respetarán las rasantes existentes.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil: Planta Baja y Tres Plantas de Pisos.

Altura máxima: 11,80 metros.

Altura Máxima Planta Baja: 3,20 metros.

Altura Máxima de Planta Piso: 2,80 metros.

Pendiente cubierta: 35%.

Vuelos: Ver artículo 150 de las Ordenanzas Generales.

AREA URBANISTICA

I.29 - KALE BARRIA

Superficie: 24.506 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Casco Antiguo.

Superficie: 24.506 m²

Aprovechamiento Global:

— Viviendas existentes: 260 viviendas.

— Viviendas permitidas: 274 viviendas.

Intensidad de Uso: 111,80 viv/Ha.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrean eza-rritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

- Hiriguneko etxebizitza gunea finkatzea, eraikuntza ordezkatzenko balizko eragiketak erregulatuz
- Eraikitako ondarea birgaitzeko joera duen politika orokorra sustatzea, ordezkatzearena baino gehiago.
- Guneko ingurumen izaera eta balioak mantentzea.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Alor hori behin betiko 1992ko irailaren 8an onartu zen Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezian bilduta dago.

Orube bakartuetako jarduketa baimentzen da, antolamenduko tarteko irudien beharrik gabe, eraikuntzako proiektuak aurkeztuta. Era berean, Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezira igortzen da, alor horren hiritartzeko xedapenen erre-gulaziorako.

Kudeaketa Baldintzak.

Aipaturiko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia kudeaketa unitateak, hiritartzearren kargak, lagapenak, bidezorrak eta bertan bildutako helburu eta neurriak egikaritzeko beharrezko hirigintzako kudeaketako gainerako alderdiak definitzen ditu.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilerako Lurzatiak:

Dauden etxebizitzen kopurua: 260 etxebizitza.

Proposaturiko etxebizitza kopurua: 274 etxebizitza.

Beheko solairuaren edo erdisotoen erabilera erantsiak:

Merkataritzako erabilera bakarrik baimentzen dira.

Estalkipeko erabilera:

Ikus Hirigune Historikoko Arau Orokretako 145. artikulua.

Eraikuntzaren Bolumenaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezian ezarrita-koak.

Era berean, kalearen aurreko lerrokaduren erregulazioa ziurtatzeko helburuarekin, eta dauden eraikuntzak ordezkatu eta egoki jotzearen kasuan, lerrokadura berria aldameneko fatxadako lerroen jarraitasunak definituko du.

Hiritartzeko sestrak:

Dauden sestrak finkatzen dira.

Eraikuntzaren definizio bolumétricoa:

Profilo: Beheko solairua eta bi solairu.

Gehieneko altuera: 9,50 metro.

Estalkiaren maldia: %35.

Hegalak: Ikus ordenantza orokoren 150. artikulua.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

- Consolidación de la zona residencial del casco, regulando posibles operaciones de sustitución de la edificación.
- Fomento de una política general que tienda hacia la rehabilitación del patrimonio construido, más que a su sustitución.
- Conservación del carácter y de los valores ambientales de la zona.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

Esta Área está incluida en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico aprobado definitivamente con fecha de 8 de setiembre de 1992.

Se permite la actuación por solares aislados, sin necesidad de figuras intermedias de planeamiento, con la presentación de proyectos de construcción. Asimismo, se remite al Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico, la regulación de las determinaciones urbanísticas del presente Área.

Condiciones de Gestión.

El citado Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico define las unidades de gestión, cargas de urbanización, cesiones, servidumbres y demás aspectos de la gestión urbanística necesarias para llevar a cabo los fines y medidas contenidos en el mismo.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Número de viviendas existentes: 260 viviendas.

Número de viviendas propuestas: 274 viviendas.

Usos Anejos en Planta Baja o Semisótanos:

Se permiten exclusivamente los usos comerciales.

Usos en Bajo Cubiertas:

Ver artículo 145 de las Normas Generales del Casco Antiguo.

Condiciones de Volumen de la Edificación.

Alineaciones:

Las establecidas por el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico.

Asimismo, con el objeto de asegurar la regularización de las alineaciones de frente de calle, y caso de sustitución de las edificaciones existentes y considerarse conveniente, la nueva alineación vendrá definida por la continuidad de las líneas de fachada colindantes.

Rasantes de Urbanización:

Se consolidan las rasantes existentes.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil: Planta Baja y Dos Plantas de Pisos.

Altura máxima: 9,50 metros.

Pendiente de cubierta: 35%.

Vuelos. Ver artículo 150 de las ordenanzas generales.

Partzelazioa:

Eraikuntzaren gaur egungo egitura tipologikoa mantendu beharko da (horma bitartekoak eta fatxadaren aurreak).

Nahiz eta lurzatien taldekatzeak egin, taldekatzetik sortutako lurzatiaren gaineko proiektu unitarioen eraikuntza debekatzen da. Edonola ere eraikuntza unitatea gaur egungo lurzatiekin bat etorriko da eta aldameneko unitateekin argi patioak bakarrik banatu ahal izango dituzte. Banaketa hori fatxadetan ikusi beharko da.

Betekizun horretatik salbuesten dira 6 metro baino gutxiagoko aurreak dituzten lurzatiak, eraikin bakar gisa eraiki ahal izango direnak aldamenekoetarako batekin batera.

Garaje erabilera:

Kalebarria kalearen oinezkoentzako funtzionamendu egoikia ahalbidetzeko, garaje erabilera debekatzen da kale horretara ematen duten beheko solairuetan.

HIRIGINTZA ALORRA

I.30 - ENPARANTZA

Azalera: 43.813 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Alde Zaharra Etxebizitza Gunea.

Azalera: 27.098 m²

Probetxamendu globala:

— Dauden etxebizitzak: 36 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea:

— Densitate garbia: 13,28 etx./Ha.

— Etxebizitza Kolektiboko Gunea.

Azalera: 1.278 m²

— Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra.

Azalera: 12.653 m²

— Bide Komunikabideen Sistema Orokorra.

Azalera: 2.784 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Gunearen egungo egoera finkatzea, hala erabileren ezarpenari nola dauden eraikuntzei dagokienez, alor horrek Unibertsitateak, parroquia-elizak, plaza nagusiak eta Udalak osatzen duten Oñati gune monumentala biltzen duelako.

— Plazaren atzealdeak erregulatzea «Portu Kalea» hiritarzeko alorraren garapenarekin irekitako kale berriaren tratamendua eta irudia definitzeko.

— Kirodegiko gunearekin oinezkoentzako lotura bat irekida, zinemaren eraikina eraitsi eta merkatua eraikitzearen bitartez.

Parcelación:

Deberá mantenerse la actual estructura tipológica de la edificación (muros medianeros y frentes de fachada).

Aún cuando se procedan agrupaciones parcelarias, se prohíbe la construcción de proyectos unitarios sobre la parcela total resultante de la agrupación. En cualquier caso la unidad edificatoria coincidirá con las parcelas actuales, pudiendo compartir con las unidades vecinas exclusivamente los patios de luces. Esta división deberá acusarse en fachadas.

Se exceptúan de este requisito las parcelas con frentes menores de 6 metros, que podrán construirse conjuntamente como un edificio con una de las colindantes.

Uso de Garajes:

Con el objeto de posibilitar el adecuado funcionamiento peatonal de Kalebarria, se prohíbe el uso de garaje en las plantas bajas con frente a esta calle.

AREA URBANISTICA

I.30 - ENPARANTZA

Superficie: 43.813 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Casco Antiguo.

Superficie: 27.098 m²

Aprovechamiento Global:

— Viviendas existentes: 36 viviendas.

Intensidad de Uso:

— Densidad Neta: 13,28 viv/Ha.

— Zona de Residencia Colectiva.

Superficie: 1.278 m²

— Sistema General de Equipamiento Comunitario.

Superficie: 12.653 m²

— Sistema General de Comunicaciones Viarias.

Superficie: 2.784 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación del estado actual de toda la zona, tanto en cuanto a la implantación de usos, como en cuanto a las edificaciones existentes, ya que este área comprende la zona monumental de Oñati formada por la Universidad, Iglesia parroquial, plaza mayor y Ayuntamiento.

— Regulación de las traseras de la plaza con el objeto de definir el tratamiento y la imagen de la nueva calle abierta con el desarrollo del área urbanística «Portu Kalea».

— Se ha realizado la apertura de una conexión peatonal con la zona del polideportivo, por medio del derribo del edificio del cine y la construcción del mercado.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Orube bakartuetako jarduketa baimentzen da, antolamenduko tarteko irudien beharrik gabe, eraikuntzako proiektuak aurkeztuta. Era berean, behin betiko 1992ko irailaren 8an onartu zen Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezira igortzen da, alor horren hiritartzeko xedapenen erregulaziorako.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilerako Lurzatiak:

Etxebizitza erabilerako lurzati pribatuen Azalera: 10.784 m²

Altueran eraikigarria den lurzati pribatua: 3.618 m²

Beheko solairuan eraikigarria den lurzati pribatua: 305 m²

Eraikuntzarik gabeko lurzati pribatua (lorategiak): 6.718 m²

Dauden etxebizitzen kopurua: 36 etxebizitza.

Beheko solairuaren erabilera erantsiak:

Merkataritza erabilera: 3.350 m²

— Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorreko Lurzatiak:

F.1.- Irakaskuntzarako ekipamendua: 4.024 m²
(2.023 m² + 1.084 m² + 917 m²).

F.2.- Kirol ekipamendua: 2.706 m²
(1.932 m² + 774 m²)

F.3.- Administrazio ekipamendua: 1.010 m²
(502 m² + 508 m²)

F.4.- Ekipamendu asistentziala: 380 m²

F.5.- Ekipamendu soziala (merkatua): 534 m²

F.6.- Erlilio ekipamendua: 3.999 m²
(487 m² + 3.512 m²)

Guztizkoa: 12.653 m²

— Espazio Libreen Tokiko Sistema

Foruen Plaza: 1.186 m²

Unibertsitateko lorategiak: 1.876 m²

Guztizkoa: 3.062 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Egungo guneko eraikin guztiengandik leirokadarak finkatzen dira eta ez da horien aldaketarik baimentzen.

Plazako etxebizitzen atzeako leirokadura berria ezartzen da, planoetan biltzen dena.

Lehengo altuerako leirokadararen eta I-11 alorren antolamenduan aurreikusitako kale berriaren espaloiaren arteko espacio pribatuaren gainean 5 metroko hondoko etxabe bat eraikitza baimentzen da.

Hiritartzeko sestrak:

Alor guztian dauden sestrak finkatzen dira.

Eraikuntzaren definizio bolumétrikoa:

Alorreko eraikin guztiengandik leirokadarak finkatzen dira eta ez da horiek aldatzea baimentzen.

Plazako eraikinen atzealdean baimendutako etxabeen gehieneko altuera, planoetan adierazitakoena, 4,00 metrokoia izango da. Estalkiak laua izan beharko du, eta lehen solairutik iritsi ahal izango den terraza bezala geratuko da.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

Se permite la actuación por solares aislados, sin necesidad de figuras intermedias de planeamiento, con la presentación de proyectos de construcción. Asimismo, se remite al Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico, aprobado definitivamente con fecha de 8 de setiembre de 1992, la regulación de las determinaciones urbanísticas del presente Área.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Superficie de parcelas privadas de uso residencial: 10.784 m²

Parcela privada edificable en altura: 3.618 m²

Parcela privada edificable en planta baja: 305 m²

Parcela privada libre de edificación (jardines): 6.718 m²

Número de viviendas existentes: 36 viviendas.

Usos Anejos en Planta Baja:

Uso de Comercio: 3.350 m²

— Parcelas de Sistema General de Equipamiento Comunitario:

F.1.- Equipamiento Docente: 4.024 m²
(2.023 m² + 1.084 m² + 917 m²).

F.2.- Equipamiento Deportivo: 2.706 m²
(1.932 m² + 774 m²)

F.3.- Equipamiento Administrativo: 1.010 m²
(502 m² + 508 m²)

F.4.- Equipamiento Asistencial: 380 m²

F.5.- Equipamiento Social (Mercado): 534 m²

F.6.- Equipamiento Religioso: 3.999 m²
(487 m² + 3.512 m²)

Total: 12.653 m²

— Sistema Local de Espacios Libres:

Plaza de Fueros: 1.186 m²

Jardines de la Universidad: 1.876 m²

Total: 3.062 m²

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Se consolidan las alineaciones actuales de todos los edificios de la zona, no permitiendo modificaciones de las mismas.

Se establece una nueva alineación trasera de las casas de la plaza, que queda recogida en los planos.

Se permite la construcción de un bajo de 5 metros de fondo sobre el espacio privado entre la alineación anterior en altura y la acera de la nueva calle prevista en la ordenación del área I-11.

Rasantes de Urbanización:

Se consolidan las rasantes existentes en todo el área.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Se consolidan las alturas y perfiles existentes en todos los edificios del área, no permitiendo modificaciones del mismo.

La altura máxima del bajo permitido en las traseras de los edificios de la plaza, señalados en los planos, será de 4,00 metros. Su cubierta deberá ser plana, y quedará como una terraza accesible desde el primer piso.

Hegalak:

Alorrean ez daegal berririk eraikitza baimentzen, ez irekiak ez eta itxiak ere.

Aldiz, dauden hegalak finkatu egiten dira.

Aparkalekuak.

Lurpean aparkaleku bat eraikitza baimentzen da kirol ekipamenduko sistema orokorren azpian. Aparkaleku hori azalean erabilera publikoko bidezorrarekin kargatua egongo da egungo kirol erabilera mantentzeko.

HIRIGINTZA ALORRA

I.31 - GOIZEKO IZARRA

Azalera: 3.830 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Etxebizitza Gune Intentsiboa.

Azalera: 3.830 m²

Probetxamendu globala:

— Etxebizitza kopurua: 24 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea:

— Dentsitate gordina: 62,66 etx./Ha.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Hiriguneko bide sarrera berriak irekitza, hilerrirako bidea erabili eta dauden zuhaitzak mantenduz.

— Sarreren inguruuan parke bat lortzea, Unibertsitatearen aurrean dauden lorategiak luzatzea.

— San Juan kalearen zatia eta trazatua hobetzea.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Hirigintzako alor hori behin betiko 1987ko urriaren 1eko datarekin onartutako Xehetasun Azterketa baten babesean egin da. Agiri horretan ezarritakoaren babesean dagokion Hiritartzeko Proiektua egin da.

Dagoen eraikuntza ordezkatzearen kasuan, orube bakartuen gaineko eraikuntza proiektuen bitarte jardungo da eta betiere izapideztutako antolamenduan ezarritakoaren babesean.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilera Lurzatiak:

Eraikitako Azalera: 2.400 m²

Gutxi gorabeherako bolumena: 6.720 m³

Etxebizitza kopurua: 24 etxebizitza.

Beheko solairuaren edo erdisotoaren erabilera erantsiak:

Merkataritzako eta garajeko erabilera: 1.155 m²

Vuelos:

No se permiten la construcción de vuelos nuevos en el área ya sea abiertos o cerrados.

Se consolidan por el contrario los vuelos existentes.

Aparcamientos.

Se autoriza la edificación en subsuelo de una aparcamiento subterráneo bajo el sistema general del equipamiento deportivo. Este aparcamiento estará gravado con una servidumbre de uso público en superficie con el objeto de mantener el uso deportivo actual.

AREA URBANISTICA

I.31 - GOIZEKO IZARRA

Superficie: 3.830 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Intensiva.

Superficie: 3.830 m²

Aprovechamiento Global:

— N.º de viviendas: 24 viviendas.

Intensidad de Uso:

— Densidad Bruta: 62,66 viv/Ha.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Apertura de nuevos accesos viarios al casco urbano, utilizando el camino al cementerio y conservando el arbolado existente.

— Obtención de una zona de parque junto a los accesos, prolongación de los jardines existentes frente a la Universidad.

— Mejora de sección y trazado de San Juan Kale.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

La ordenación actual se ha ejecutado en su totalidad a través de un Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha de 28 de diciembre de 1987. Al amparo de lo establecido en este documento se ha realizado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Caso de sustitución de la edificación existente, se actuará a través de proyectos de edificación sobre solares aislados y siempre al amparo de lo establecido en el planeamiento ya tramitado.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Superficie Construida: 2.400 m²

Volumen Aproximado: 6.720 m³

Número de viviendas: 24 viviendas.

Usos Anejos en Planta Baja o Semisótano:

Usos de Comercio y Garaje: 1.155 m²

— Espazio Libreen Tokiko Sistema:

Azalera: 2.404 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Planoan definitu eta Xehetasun Azterketak bildurikoak.

Hiritartzeko sestrak:

Egungoak eta aipaturiko agirietan definiturikoak.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

Profilo: Erdisotoa eta hiru solairu.

Gehieneko altuera: 9,30 metro.

Estalkiaren maldia: %35.

Hegalak: Xehetasun Azterketan definiturikoak.

Baimendutako volumenak:

Etxebitzakoa: 6.720 m³

Etxabeak eta garajeak: 3.465 m³

Guztizkoa: 10.185 m³

Eraikigarritasun gordina:

— Bolumenari dagokionez: 2,17 m³/m²

— Azalerari dagokionez: 0,76 m²/m²

Eraikigarritasun garbia:

— Bolumenari dagokionez: 2,40 m³/m²

— Azalerari dagokionez: 0,81 m²/m²

HIRIGINTZA ALORRA

I.32 - SAN JUAN

Azalera: 8.364 m²

Lurzoruaen Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Alde Zaharra Etxebitzitza Gunea.

Azalera: 8.237 m²

Probetxamendu globala:

— Dauden etxebitzak: 69 etxebitzitza.

Erabilera intentsitatea:

— Dentsitatea: 83,76 etx./Ha.

— Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra:

F.4.- Ekipamendu asistentziala.

Azalera: 127 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definiitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorean eza-rritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Ibaiertzean oinezkoentzako pasealeku bat sortzea.

— San Juan kalean galtzada hobetu eta zabaltzea.

— Sistema Local de Espacios Libres:

Superficie: 2.404 m²

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Las definidas en el plano y recogidas en el Estudio de Detalle citado.

Rasantes de Urbanización:

Las actuales y definidas en los documentos citados.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil: Semisótano y Tres Plantas de Pisos.

Altura máxima: 9,30 metros.

Pendiente de cubierta: 35%.

Vuelos: Definidos en el Estudio de Detalle.

Volumenes Permitidos:

Residencial: 6.720 m³

Comercial y Garajes: 3.465 m³

Total: 10.185 m³

Edificabilidad Bruta:

— Referida al Volumen: 2,17 m³/m²

— Referida a la Superficie: 0,76 m²/m²

Edificabilidad Neta:

— Referida al Volumen: 2,40 m³/m²

— Referida a la Superficie: 0,81 m²/m²

AREA URBANISTICA

I.32 - SAN JUAN

Superficie: 8.364 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Casco Antiguo.

Superficie: 8.237 m²

Aprovechamiento Global:

— Viviendas existentes: 69 viviendas.

Intensidad de Uso:

— Densidad: 83,76 viv/Ha.

— Sistema General de Equipamiento Comunitario:

F.4.- Equipamiento Asistencial.

Superficie: 127 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Creación de un paseo peatonal en la margen del río.

— Mejora y ampliación de la calzada en la calle San Juan.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia idatzi da, behin betiko 1992ko irailaren 8an onartu zena eta bere alderdi guztietan indarrean mantentzen dena.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-57) kodearekin identifikatzen den eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketen jarduerak dituzten tokien inventarioak eragin eta biltzen duen lurzatia biltzen du, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharra ezartzen du.

Hiritartzeko proiektua:

Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziak definituri-koak.

Kudeaketa Baldintzak.

Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziak kudeaketa unitateak, hiritartzearen kargak, lagapenak, bidezorak eta ber- tan bildutako helburu eta neurriak egikaritzeko beharrezko hirigintzako kudeaketako gainerako alderdiak definitzen ditu.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilerako Lurzatiak:

Solairuko okupazioaren Azalera: 2.478 m²

Etxebizitzetan eraikitako Azalera: 5.502 m²

Gutxi gorabeherako bolumena: 12.145 m³

Dauden etxebizitzen kopurua: 69 etxebizitza.

Beheko solairuaren erabilera erantsiak:

Merkataritzako eta garajeko erabilerak: 2.478 m²

— Ekipamendu Komunitarioko Lurzatia:

Ekipamendu asistentziala.

Lurzatiaren Azalera: 127 m²

Eraikitako Azalera: 381 m²

— Espazio Libreen Tokiko Sistema:

Azalera: 2.030 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Planoan definiturikoak.

Hiritartzeko sestrak:

San Juan kalean dauden sestrak mantenduko dira.

Eraikuntzaren definizio bolumetricoa:

Profil: Beheko solairua eta bi solairu.

San Juan kaletik profilak ez du 9,00 metroko gehieneko altuera gaindituko.

Estalkiaren malda: %35.

Hegalak: Ikus ordenantza orokoren 150. artikulua.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

Se ha redactado el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico, aprobado definitivamente con fecha de 8 de setiembre de 1992, que se mantiene vigente en todos sus términos.

Por otra parte, la presente Área Urbanística incluye la parcela identificada con el código (A-57) afectada e incluida en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para las que se establece la obligación de investigar la calidad de los suelos antes de la redacción de los planes y proyectos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

Proyecto de Urbanización:

Definido por el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico.

Condiciones de Gestión.

El Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico, define la unidades de gestión, cargas de urbanización, cesiones y servidumbres, y demás aspectos de la gestión urbanística necesarias para llevar a cabo los fines y medidas contenidos en el mismo.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Superficie de ocupación en planta: 2.478 m²

Superficie edificada en viviendas: 5.502 m²

Volumen aproximado: 12.145 m³

N.º de viviendas existentes: 69 viviendas.

Usos Anejos en Planta Baja:

Usos de Comercio y Garaje: 2.478 m²

— Parcela de Equipamiento Comunitario:

Equipamiento Asistencial.

Superficie de Parcela: 127 m²

Superficie Construida: 381 m²

— Sistema Local de Espacios Libres:

Superficie: 2.030 m²

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Las definidas en el plano.

Rasantes de Urbanización:

Se mantendrán las rasantes existentes en la calle San Juan.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil: Planta Baja y Dos Plantas de Pisos.

Desde la calle San Juan este perfil no sobrepasará la altura máxima de 9,00 metros.

Pendiente de cubierta: 35%.

Vuelos: Ver artículo 150 de las Ordenanzas Generales.

HIRIGINTZA ALORRA

I.33 - KALE ZAHARRA

Azalera: 37.293 m²

Lurzoruaen Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Alde Zaharra Etxebizitza Gunea.

Azalera: 34.462 m²

Probetxamendu globala:

— Dauden etxebitzak: 339 etxebitzta.

— Baimendutako etxebitzak: 344 etxebitzta.

Erabilera intentsitatea (batez bestekoa): 99,82 etx./Ha.

— Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra:

F.6.- Erljilio ekipamendua.

Azalera: 35 m²

— Bide Komunikabideen Sistema Orokorra:

Azalera: 2.796 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Hiriguneko etxebitzta gunea finkatzea, eraikuntza ordezkatzea balizko eragiketak erregulatuz.

— Eraikitako ondarea birgaitzko joera duen politika orokorra sustatzea, ordezkatzearena baino gehiago.

— Guneko ingurumen izaera eta balioak mantentzea.

— Ibaiertzean pasealeku bat sortzea Unibertsitatearen eta Kale Zaharreko zuhai ziaren artean, baselizaren atzetik, ibaia zati guztian bideratzuz.

— Erabilera publikoko espacio libre bat sortzea Aita Madina kaleko etxeen atzealdeko lurzatietan, kirol zelaian eta Lizaur Arkitektoa kalean.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Orube bakartuetako jarduketa baimentzen da, antolamenduko tarteko irudien beharrik gabe, eraikuntzako proiektuak aurkeztuta. Era berean, behin betiko 1992ko irailaren 8an onartu zen Hirigune Historikoa Birgaitzko Plan Berezira igortzen da, alor horren hiritartzeko xedapenen erregulaziorako.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-45), (A-50) eta (A-51) kodeekin identifikatzen diren eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketen jarduerak dituzten tokien inventarioak eragin eta biltzen dituen lurzatiak biltzen ditu, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharra ezartzen du.

AREA URBANISTICA

I.33 - KALE ZAHARRA

Superficie: 37.293 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Clasificación General.

— Zona Residencial Casco Antiguo.

Superficie: 34.462 m²

Aprovechamiento Global:

— Viviendas existentes: 339 viviendas.

— Viviendas permitidas: 344 viviendas.

Intensidad de Uso (media): 99,82 viv/Ha.

— Sistema General de Equipamiento Comunitario:

F.6.- Equipamiento -Religioso.

Superficie: 35 m²

— Sistema General de Comunicaciones Viarias:

Superficie: 2.796 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de la zona residencial del casco, regulando posibles operaciones de sustitución de la edificación.

— Fomento de una política general, que tienda hacia la rehabilitación del patrimonio construido, más que a su sustitución.

— Conservación del carácter y de los valores ambientales de la zona.

— Creación de un paseo de borde del río entre la Universidad y la arboleda de Kale Zaharra por detrás de la ermita, canalizando el río en todo el tramo.

— Creación de un espacio libre de uso público en los terrenos situados entre las traseras de las casas de la calle Aita Madina, el campo de deporte y la calle Arquitecto Lizaur.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

Se permite la actuación por solares aislados, sin necesidad de figuras intermedias de planeamiento, con la presentación de proyectos de construcción. Asimismo, se remite al Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico, aprobado definitivamente con fecha de 8 de setiembre de 1992, la regulación de las determinaciones urbanísticas del presente Área.

Por otra parte, la presente Área Urbanística incluye las parcelas identificadas con los códigos (A-45), (A-50) y (A-51) afectadas e incluidas en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para las que se establece la obligación de investigar la calidad de los suelos antes de la redacción de los planes y proyectos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

Hiritartzeko proiektua:

Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziak definiturikoak.

Era berean, Ibaia bideratzeko Proietkua eta pasealekuaren zuhaiztia bitarteko hiritartzea gauzatu dira.

Kudeaketa Baldintzak.

San Anton kalearen atzealderako aurreikusitako garajeen eraikuntzarako orube desberdinan independiente jardun ahal izango da, betiere sarrera zentralizatuak mantendu eta egoki diren bidezorrik bermatzen badira.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebitzta Erabilera Lurzatiak:

Dauden etxebizitzen kopurua: 339 etxebitzta.

Baimendutako etxebitzta kopurua: 344 etxebitzta.

Etxebitzitzen ugaritzea gehieneko profila aplikatuz: 5 etxebitzta.

Beheko solairuaren eta erdisotoaren erabilera erantsiak:

Merkataritzako erabilera bakarrik baimentzen da.

— Ekipamendu Komunitario Lurzatia:

Erlabajo ekipamendua: 35 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Erantsitako planoan definiturikoak.

Eraikuntzaren hondo berri bat ezarri da Kale Zaharreko 61, 63 eta 65. zenbakietarako, ibaiari irabazitako atzeko espazioaren okupazioarekin, oinezkoentzako pasealekua egin eta gune horretarako aurreikusitako desbiderapena gauzatu ondoren.

Hiritartzeko sestrak:

Alor guztian dauden sestrak finkatzen dira.

Eraikuntzaren definizio bolumétrikoa:

Profil: Beheko solairua eta bi solairu.

Gehieneko altuera: 9,50 metro.

Estalkiaren maldia: %35.

Hegalak: Ikus ordenantza orokoren 150. artikulua.

Partzelazioa:

Eraikuntzaren gaur egungo egitura tipologikoa mantendu beharko da (horma bitartekoak eta fatxadaren aurreak).

Nahiz eta lurzatiengatik egin, taldekatuetan sortutako lurzatiaren gaineko proiektu unitarioen eraikuntza debekatzen da. Edonola ere eraikuntza unitatea gaur egungo lurzatiengatik bat etorriko da eta aldameneko unitateekin argi patioak bakarrik banatu ahal izango dituzte. Banaketa hori fatxadan ikusi beharko da.

Betekizun horretatik salbuesten dira 6 metro baino gutxiagoko aurreak dituzten lurzatiak, eraikin bakar gisa eraiki ahal izango direnak aldamenekoetariko batekin batera.

Garaje erabilera:

Kale Zaharreko Lizaur kalearekin batzen den arteko zatiaren oinezkoentzako funtzionamendu egokia ahalbidetzeko garaje erabilera debekatzen da Kale Zaharrerako zati horretarako aurrealdea duten beheko solairuetan.

Proyecto de Urbanización:

Definido por el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico.

Se han realizado igualmente el Proyecto de Canalización del Río y la urbanización del paseo hasta la arboleda.

Condiciones de Gestión.

Para la construcción de los garajes previstos en la trasera de la calle San Antón, se podrá actuar sobre los distintos solares independientemente, siempre que se mantengan los accesos centralizados y se garanticen las oportunas servidumbres de paso.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Número de viviendas existentes: 339 viviendas.

Número de viviendas permitidas: 344 viviendas.

Incremento de viviendas por aplicación de perfil máximo: 5 viviendas.

Usos Anejos en Planta Baja y Semisótano:

Se permite exclusivamente el uso comercial.

— Parcela de Equipamiento Comunitario:

Equipamiento Religioso: 35 m²

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Las definidas en el plano adjunto.

Se establece un nuevo fondo de edificación para los números 61, 63 y 65 de Kale Zaharra, con la ocupación del espacio trasero ganado al río, una vez ejecutado el paseo peatonal y el desvío previsto en esta zona.

Rasantes de Urbanización:

Se consolidan las rasantes existentes en todo el área.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil: Planta Baja y dos plantas de pisos.

Altura máxima: 9,50 metros.

Pendiente de cubierta: 35%.

Vuelos: Ver artículo 150 de las ordenanzas generales.

Parcelación:

Deberá mantenerse la actual estructura tipológica de la edificación (muros medianeros y frentes de fachada).

Aún cuando se procedan agrupaciones parcelarias, se prohíbe la construcción de proyectos unitarios sobre la parcela total resultante de la agrupación. En cualquier caso la unidad edificatoria coincidirá con las parcelas actuales, pudiendo compartir con las unidades vecinas exclusivamente los patios de luces. Esta división deberá acusarse en fachadas.

Se exceptúan de este requisito las parcelas con frentes menores de 6 metros, que podrán construirse conjuntamente como un edificio con una de las colindantes.

Uso de Garajes:

Con el objeto de posibilitar el adecuado funcionamiento peatonal del tramo de Kale Zaharra hasta la confluencia con Lizaur Kalea, se prohíbe el uso de garaje en las plantas bajas con frente a este tramo de Kale Zaharra.

HIRIGINTZA ALORRA

I.34 - KURTZEKUA

Azalera: 21.489 m²

Lurzoruanen Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Etxebitzitza Gune Intentsiboa.

Azalera: 21.489 m²

Eraikuntza probetxamendua:

— Eraikuntza berria: 6.624 m²c.

Gehieneko etxebizitzako kopurua:

— Daudenak: 9 etxebizitzak.

— Eraikuntza berria: 60 etxebizitzak.

— Guztizkoak: 69 etxebizitzak.

Erabilera intentsitatea: 32,12 etx./Ha.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioetan definitutako Hirigintza Alorra, aurreikusitako probetxamendua berriz ere handitzea aurreikusten duena, horrela Otadui Zuhaitzia kalearen aurrealdea behar bezala formalizatzea ahalbidetuz.

Antolamendu irizpideak:

— Hegalean dagoen gunea da, zati batean lorategi-hiri izaerako eraikin bakartuek okupatua, non lurzoruanen formari eta alorraren izaerari jarraike, Otadui Zuhaitzia kalearen aurrealdean ere formalizatu beharko den etxebizitzako jarduketa proposatzen den, alor horren alde bietan dauden industria eta etxebizitzako guneen artikulazioa konponduz.

— Dauden eraikinak mantendu, birgaitu eta hala badagokio ordezkatzea biltzen da, alorraren goiko zatiaren ezaugari den lurzatian bakartutako eraikuntzen izaera mantenduz. Dauden zuhaitzen azterketa bat egin beharko da horiek mantentzea ahalbidetzeko.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Barne Erreformarako Plan Berezia.

Barne Erreformarako Plan Berezi bat idatzi beharko da alorra xehetasunez antolatu eta, era berean, dagoen eraikuntzaren finkapen irizpideak ezarriko dituena. Barne Erreformarako Plan Bereziaren helburu izango da alorra garatzeko beharrezko Jardun Unitatea edo Unitateak mugatzea, edonola ere ekimen pribatukoak izango direnak.

Antolamenduaren ekimena:

Ekimen pribatua izango da, nahiz eta aurreikusitako jarduketaren garapena laguntzeko beharrezko dela egiaztatuko balitz, ekimena Udalak egin ahal izango lukeen.

Hiritartzeko proiektua:

Hiritartzeko proiektu bat idatzi beharko da Barne Erreformarako Plan Berezian bildutako alor guztiarentzako. Garapeneko antolamendu horrek hiritartzearren baldintza, epe eta irismena zehaztuko ditu.

Kudeaketa Baldintzak.

Jarduketa sistema:

Barne Erreformarako Plan Bereziaren agirian eta antolamenduaren ekimenari jarraike ezarri beharrekoa.

AREA URBANISTICA

I.34 - KURTZEKUA

Superficie: 21.489 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Intensiva.

Superficie: 21.489 m²

Aprovechamiento Edificatorio:

— Nueva Construcción: 6.624 m²c.

Número Máximo de Viviendas:

— Existentes: 9 viviendas.

— Nueva Construcción: 60 viviendas.

— Total: 69 viviendas.

Intensidad de Uso: 32,12 viv/Ha.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión, en la que se contempla un aumento del aprovechamiento previsto, posibilitando así la adecuada formalización del frente de la calle Otadui Zuhaitzia.

Criterios de Ordenación:

— Zona en ladera, ocupada en parte por edificios aislados de carácter ciudad-jardín, donde se propone una actuación residencial que, en correspondencia con la forma del terreno y el carácter del área, deberá asimismo formalizar el frente de la calle Otadui Zuhaitzia, resolviendo la articulación de las zonas industrial y residencial localizadas a ambos lados de este área.

— Se contempla la conservación, rehabilitación y en su caso la sustitución de los edificios existentes, manteniendo el carácter de edificaciones aisladas en parcela característico de la parte alta del área. Se deberá realizar un estudio del arbolado existente dirigido a posibilitar su mantenimiento.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

Plan Especial de Reforma Interior.

Se deberá redactar un Plan Especial de Reforma Interior que ordene pormenorizadamente el área, y establezca asimismo los criterios de consolidación de la edificación existente. Será objeto del Plan Especial de Reforma Interior la delimitación de la Unidad o Unidades de Ejecución necesarias para el desarrollo del área, y que en todo caso serán de iniciativa privada.

Iniciativa de Planeamiento:

La iniciativa será privada, aunque y caso de demostrarse necesario con el objetivo de favorecer el desarrollo de la actuación prevista, la iniciativa podrá ejercerla el Ayuntamiento.

Proyecto de Urbanización:

Deberá redactarse un proyecto de urbanización para toda el área incluida en el Plan Especial de Reforma Interior. Este planeamiento de desarrollo determinará las condiciones, plazos y alcance de la urbanización.

Condiciones de Gestión.

Sistema de Actuación:

A establecer en el documento de Plan Especial de Reforma Interior y en correspondencia con la iniciativa del planeamiento.

Hiritartzearen kargak:

Guneko hiritartza bertako sustatzaileen konturakoa izango da.

Antolamendutik kanpoko eraikuntzak:

Barne Erreformarako Plan Bereziak zehaztu beharrekoak.

Babes publikoko etxebizitzak:

17/1994 legean, «Etxebizitzaren eta plangintzako eta hirigintza kudeaketako tresnen tramitazioaren arloan premiazko neuriei buruzkoan» ezarritakoa aplikatuz, etxebizitzako eraikuntza probetxamenduaren gutxienez % 20 babes publikoko erregimeneko etxebizitzentzera zuzendu beharko da.

Antolamendu Xehatuaren Baldintzak.

Antolamendu xehatuaren baldintzak, dagokion aipatutako Barne Erreformarako Plan Bereziak garatu beharrekoak, antolamendu eskeman adierazten dira ondoko zenbaketaren arabera:

1. Hegalaren goiko aldean beheko solairua eta altuera bateko eta Otadui Zuhaitzia kalera ematen duten aurrealdean beheko solairua eta bi solairuko profileko eraikuntza tipologia biltzen duen etxebizitzita garapeneko gunea.

2. Dagoen eraikuntza finkatza ahalbidetzera zuzendutako alorra. Dagoen eraikuntza ordezkatzearen kasuan, egungo eraikitako azalera mantenduko da, bai eta etxebizitzita kopurua ere.

Alorren mendebaldean dauden bi eraikuntzen kasu berezirako, eta dagoen eraikuntza ordezkatzearen kasuan, eraikuntza berrian gehienez 6 etxebizitzita kokatza baimentzen da eta, era berean, egungo azalera eraikia mantenduko da, bai eta beheko solairua eta altuera bateko gehieneko profila ere.

3. Lagapeneko espazio librea, orientazio hutserako dagoen industri asentamenduan dagoena, Otadui Zuhaitzia kalean babestua, eta etxebizitzita eta industri erabileren arteko artikulazio egokia ahalbidetzeko helburuarekin. Behin betiko kokalekua Barne Erreformarako Plan Berezián adieraziko den espazio horrek 1.000 m²-ko gutxieneko azalera izango du. Era berean, garapeneko antolamenduan adieraziko dira alorren zati horretan dauden zuhaitzak mantenduko direna ziurtatu beharko duten beharrezko babes neurriak.

4. Etxebizitzta asentamendu berrirako bide sistema, Otadui Zuhaitzia kalearekin lotura ortogonala izatea eta kale horri paraleloa izango den eta hegalarren goiko aldean banaketa bide bat jartzea biltzen duena, era berean, dauden eta finkatu egingo diren etxebizitzako eraikuntzetarako sarrera ere ziurtatu beharko duena.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Barne Erreformarako Plan Bereziak definitu beharrekoak.

Hiritartzeko sestrak:

Barne Erreformarako Plan Bereziak eta dagokion Hiritartzeko Proiektuak definitu beharrekoak.

Eraikuntzaren definizio bolumétricoa:

Beheko solairua eta bi solairuko gehieneko profila ezartzen da Otadui Zuhaitzi kalerako aurrealdea duten eraikuntzetarako eta beheko solairua eta solairu bateko gainerako eraikuntzetarako. Era berean, fatxadaren 36 metroko gehieneko luzera ezartzen da.

Eraikuntzaren volumen definizio zehatza Barne Erreformarako Plan Berezián egingo da eta antolamendu horrek adierazitako antolamendu xedapenak bildu beharko ditu.

Cargas de Urbanización:

La urbanización de la zona correrá a cargo de los promotores de la misma.

Edificaciones Fuera de Ordenación:

A determinar por el Plan Especial de Reforma Interior.

Viviendas de Protección Pública:

En aplicación de lo dispuesto en la Ley 17/1994 de «Medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística» deberá destinarse un mínimo del 20% del aprovechamiento edificatorio residencial a la construcción de viviendas sujetas al régimen de protección pública.

Condiciones de Ordenación Pormenorizada.

Las condiciones de ordenación pormenorizada, a desarrollar por el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior se reflejan en el esquema de ordenación según la siguiente numeración:

1. Zona de desarrollo residencial en la que se contempla una tipología edificatoria con un perfil máximo de planta baja y una altura en la parte alta de la ladera, y de planta baja y dos plantas altas en el frente a la calle Otadui Zuhaitzia.

2. Área destinada a posibilitar la consolidación de la edificación existente. Caso de sustitución de la edificación existente, se mantendrá la superficie construida actual así como el número de viviendas.

Para el caso particular de las dos edificaciones existentes en el extremo oeste del área, y caso de sustitución de la edificación existente, se permite la ubicación de un máximo de 6 viviendas sobre la nueva edificación, que asimismo mantendrá la superficie construida actual, así como el perfil máximo de planta baja y una altura.

3. Espacio libre de cesión que de forma orientativa se localiza junto al asentamiento industrial existente, apoyado en la calle Otadui Zuhaitzia, y con el objetivo de posibilitar la adecuada articulación entre los usos residencial e industrial. Este espacio, cuya ubicación definitiva será objeto del Plan Especial de Reforma Interior, deberá disponer de una superficie mínima de 1.000 m². Asimismo, será objeto del planeamiento de desarrollo, el establecimiento de las medidas de protección necesarias que deberán asegurar el mantenimiento del arbolado existente en esta parte del área.

4. Sistema viario soporte del nuevo asentamiento residencial, que contempla la conexión ortogonal con la calle Otadui Zuhaitzia y la disposición de un viario de distribución paralelo a esta calle y en la parte alta de la ladera que deberá asegurar asimismo el acceso a las edificaciones residenciales existentes y objeto de consolidación.

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

A definir por el Plan Especial de Reforma Interior.

Rasantes de Urbanización:

A definir por el Plan Especial de Reforma Interior y el Proyecto de Urbanización.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Se establece un perfil máximo de planta baja y dos plantas altas para las edificaciones con frente a la calle Otadui Zuhaitzia, y de planta baja y una planta alta para el resto de edificaciones. Asimismo, se establece una longitud máxima de fachada de 36 metros.

La concreta definición volumétrica de la edificación será objeto del Plan Especial de reforma Interior, planeamiento que deberá contemplar las determinaciones de ordenación expuestas.

HIRIGINTZA ALORRA

I.35 - KASABLANKA

2005-04-12ko Behin Betiko Onespeneko Akordioaren arabera baliogabetutako Alorra

Gipuzkoako Foru Aldundiaren 2005eko apirilaren 13ko arau subsidiario hauek behin betiko onartzeko akordioan hirigintzako alor horretarako adierazitako xedapenak baliogabetzea biltzen da etxebizitza babestuen erreserbaren inguruan egindako hausnarketetan oinarrituta.

HIRIGINTZA ALORRA

I.36¹ - IBARRA

Azalera: 34.737 m²

Lurzoruaen Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Etxebizitza Kolektiboko Gunea.

Kuartela.

Azalera: 2.124 m²

— Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra.

F.3.- Ekipamendu zibiko-administratiboa (artxiboa).

Azalera: 5.053 m²

F.3.- Ekipamendu zibiko-administratiboa (Correos).

Azalera: 220 m²

F.8.- Eskualdeko ekipamendua.

Azalera: 27.340 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Ekipamenduko sistema orokorreko gune bat finkatzea sainheshidetik hirigunerako sarrera nagusiaren inguruan eta, ondorioz, trafikoaren eskema orokorretik irisgarritasun onarekin.

— Dauden ekipamenduko eta zerbitzuko eraikinak finkatzea.

— Udal lurzati bat Kultura Ministerioari laga zaio Oñatiako Protokoloen Artxiborako eraikin berria eraikitzeko.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Alorraren Plan Berezi bat idazteko beharra ezartzen da, alorraren antolamendu eta garapen baldintzak ezarriko dituena. Antolamendu hori hirigintzako alor horretan kokatu beharreko ekipamenduen erabilera zehatzari buruzko udal erabakiaren ondoren egin beharko da.

Hiritartzeko proiektua:

Aipaturiko Plan Berezian bildutako hiritartu beharreko azala guztiz biltzen duen Hiritartzeko Proiektua idatziko da.

AREA URBANISTICA

I.35 - KASABLANKA

Area suspendida según Acuerdo de Aprobación Definitiva de 12-04-2005

En el acuerdo de aprobación definitiva de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 13 de abril de 2005 de estas Normas Subsidiarias, se contempla la suspensión de las determinaciones expuestas para esta área urbanística en base a las consideraciones realizadas sobre reserva de viviendas protegidas.

AREA URBANISTICA

I.36¹ - IBARRA

Superficie: 34.737 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona de Residencia Colectiva.

Cuartel.

Superficie: 2.124 m²

— Sistema General de Equipamiento Comunitario.

F.3.- Equipamiento Cívico Administrativo (Archivo).

Superficie: 5.053 m²

F.3.- Equipamiento Cívico Administrativo (Correos).

Superficie: 220 m²

F.8.- Equipamiento Comarcal.

Superficie: 27.340 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de una zona de sistema general de equipamiento en torno al acceso principal al casco urbano desde la variante y por tanto con buena accesibilidad desde el esquema general de tráfico.

— Consolidación de los edificios de equipamiento y de servicio existentes.

— Se ha producido la cesión de una parcela municipal al Ministerio de Cultura para la construcción de un nuevo edificio para Archivo de Protocolos de Oñati.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

Se establece la necesidad de redactar un Plan Especial del área que establezca las condiciones de ordenación y desarrollo del área. Este planeamiento deberá realizarse posteriormente a la decisión municipal sobre el uso concreto de los equipamientos a ubicar en esta área urbanística.

Proyecto de Urbanización:

Se redactará un Proyecto de Urbanización que contemple la totalidad de la superficie a urbanizar incluida en el mencionado Plan Especial.

Kudeaketa Baldintzak.

Jarduketa sistema:

Jarduketa sistema Desjabetzekoa izango da. Hirigintzako alor horren garapen eta sustapenean jardungo den erakundea Oñatiko Udala izango da.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebitzta Erabilerako Lurzatiak:

Kuartela: 2.124 m²

— Ekipamendu Erabilerako Lurzatiak:

Correos: 220 m²

Artxiboa: 5.053 m²

Lurzati berriak: 27.340 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Lerrokadurak alorrean garatu beharreko Plan Bereziak eza-rrri ditu.

Eraikuntzaren definizio bolumetricoa:

Lurzati berrien Azalera: 27.340 m²

Lurzati gaineko solairuko gehieneko okupazioa: %60.

Gehieneko azalera eraikia: 49.212 m²

Profilo: Beheko solairua eta bi solairu.

Gehieneko altuera: 12 metro.

Estalkiaren malda: Lauak edo okerrak.

HIRIGINTZA ALORRA

I.36² - LIZAUR KALEA

Azalera: 4.937 m²

Lurzoruanen Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkaren Orokorra.

— Etxebitzta Gune Intentsiboa.

Azalera: 3.009 m²

Probetxamendu globala:

— Dauden etxebitztzak: 27 etxebitzta.

Erabilera intentsitatea: 89,73 etx./Ha.

— Bideen Sistema Orokorra

Azalera: 1.928 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorean eza-rritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Gunean dauden erabilera eta eraikuntzak finkatzea.

— Gauzatutako hiritartzea eta erabilera xehatuak mantentea.

Antolamendu Baldintzak.

Mendeko antolamendua idaztea ez da beharrezkoa gauzatu-tako alorrerako.

Eraikuntzako proiektuak egitearen bitartez jardun ahal izango da baina beti dagoen eraikuntzaren egungo baldintzak mantentzeko irizpidearekin.

Condiciones de Gestión.

Sistema de Actuación:

El sistema de actuación será el de Expropiación. El organismo actuante para el desarrollo y promoción de esta Área Urbanística será el Ayuntamiento de Oñati.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Cuartel: 2.124 m²

— Parcelas de Uso de Equipamiento:

Correos: 220 m²

Archivo: 5.053 m²

Nuevas Parcelas: 27.340 m²

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Las alineaciones serán establecidas por el Plan Especial a desarrollar en el área.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Superficie Nuevas Parcelas: 27.340 m²

Ocupación máxima en planta sobre parcela: 60%.

Superficie Construida máxima: 49.212 m²

Perfil: Planta Baja y dos plantas de pisos.

Altura máxima: 12 metros.

Pendiente de cubierta: Planas o inclinadas.

AREA URBANISTICA

I.36² - LIZAUR KALEA

Superficie: 4.937 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Intensiva.

Superficie: 3.009 m²

Aprovechamiento Global:

— Viviendas existentes: 27 viviendas.

Intensidad de Uso: 89,73 viv/Ha.

— Sistema General de Redes Viarias.

Superficie: 1.928 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de los usos y construcciones existentes en la zona.

— Mantenimiento de la urbanización ejecutada y de los usos pormenorizados.

Condiciones de Planeamiento.

Área ejecutada en la que no se exige la redacción de planeamiento subordinado.

Se podrá actuar mediante la realización de proyectos de edificación pero siempre con el criterio de mantenimiento de las condiciones actuales de la edificación existente.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebitzitza Erabilera Lurzatiak:

Dauden etxebizitzen kopurua: 27 etxebitzitza.

Beheko solairuaren erabilera erantsiak:

Merkataritzako erabilera bakarrik baimentzen da.

— Espazio Libreen Tokiko Sistema:

Azalera: 1.318 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Egungo lerrokadurak mantenduko dira.

Hiritartzeko sestrak:

Alor guztian dauden sestrak finkatzen dira.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

Dagoen eraikuntza ordezkatzearren kasuan, eraikin berriak ordezkatzen duenaren ezaugarri bolumetriko (profila, altuera, solairu kopurua, lerrokadura, etab.) berak izango ditu.

Profilak: Beheko solairua eta hiru solairu.

HIRIGINTZA ALORRA

I.36³ - ETXEBARRIALDE

Azalera: 8.364 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Etxebitzitza Gune Intentsiboa.

Azalera: 8.364 m²

Probetxamendu globala:

— Dauden etxebitzitzak: 12 etxebitzitza.

Erabilera intentsitatea: 14,35 etx./Ha.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorean eza-rritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Horren inguruau, Xehetasun Azterketa bat izapidetu da eta aurreikusitako eraikuntzak eraiki dira, hiritartzea ere egin da, San Juan kalearen zabaltzearekin eta saihesbiderako sarrerarekin topatzeko konponbidearekin.

Antolamendu irizpideak:

— Alorra finkatu eta aurreikusitako hiritartzea erremata-tzea.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Egungo antolamendua, aurreikusitako eraikuntzak eraiki-xtza biltzen duena, bai eta San Juan kalearen zabaltzea eta saihesbiderako sarreraren topagunearen konponketa biltzen dituen alorraren hiritartzea ere, behin betiko 1991ko irailaren 26ko datarekin onartu zen Xehetasun Azterketaren bitartez egikaritu da guztiz.

Dagoen eraikuntza ordezkatzearren kasuan, orube bakartuen gaineko eraikuntza proiektuen bitartej jardungo da eta betiere izapidetutako antolamendu honetan ezarritakoaren babesean.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Número de viviendas existentes: 27 viviendas.

Usos Anejos en Planta Baja:

Se permite exclusivamente el uso comercial.

— Sistema Local de Espacios Libres:

Superficie: 1.318 m²

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Se mantienen las alineaciones actuales.

Rasantes de Urbanización:

Se consolidan las rasantes existentes en todo el área.

Definición Volumétrica de la Edificación:

En caso de sustitución de la edificación existente, el nuevo edificio tendrá las mismas características volumétricas (perfil, altura, n.º de plantas, alineaciones, etc.) que aquel al que sustituye.

Perfil: Planta Baja y tres plantas de pisos.

AREA URBANISTICA

I.36³ - ETXEBARRIALDE

Superficie: 8.364 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Intensiva.

Superficie: 8.364 m²

Aprovechamiento Global:

— Viviendas existentes: 12 viviendas.

Intensidad de Uso: 14,35 viv/Ha.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

A este respecto se ha tramitado un Estudio de Detalle y se han construido las edificaciones previstas, abordándose igualmente la urbanización, con el ensanchamiento de la calle San Juan y la solución del encuentro con el acceso a la variante.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación del área y remate de la urbanización pre- vista.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

La ordenación actual, que contempla la construcción de las edificaciones previstas, así como la urbanización del área que incluye el ensanchamiento de la calle San Juan y la solución del encuentro con el acceso a la variante, se ha ejecutado en su totalidad a través de un Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha de 26 de setiembre de 1991.

Caso de sustitución de la edificación existente, se actuará a través de proyectos de edificación sobre solares aislados y siempre al amparo de lo establecido en este planeamiento ya tramitado.

Kudeaketa Baldintzak.

Etxeberri-Alde baseria bere jabetzakoak diren erantsiekin finkatuta geratzen da eta kudeaketa ondorioetarako esparru independentea da.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilerako Lurzatiak:

Eraikitako Azalera: 1.320 m²

Etxebizitza kopurua: 12 etxebizitza.

Dagoen baseria finkatzen da 2 etxebitzako gehienekoarekin.

Beheko solairuaren eta erdisotoaren erabilera erantsiak:

Garajea edo etxabeak: 660 m²

— Espazio Libreen Tokiko Sistema:

Azalera: 3.956 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Daudenak eta Xehetasun Azterketan definiturikoak.

Hiritartzeko sestrak:

Dauden sestrak finkatzen dira.

Eraikuntzaren definizio bolumétrikoa:

Profilo: Beheko solairua eta bi solairu.

Gehieneko altuera: 9,00 metro.

Estalkiaren maldia: %35.

Hegalak: Ikus ordenantza orokoren 105. artikulua.

HIRIGINTZA ALORRA

I.37 - ARBOLEDAKO INDUSTRIA GUNEA

Azalera: 189.478 m²

Lurzoruanen Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Industrialdea:

Azalera: 162.917 m²

— Ibai Ibilguen Sistema Orokorra:

Ubao ibaia: 17.817 m²

— Bide Komunikabideen Sistema Orokorra:

Azalera: 8.744 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrak ezarri-tako helburu, antolamendu irizpide eta garapen baldintzak ezartzen dira, nahiz eta iparraldeko muga aldatzen den, alorren zati bat kanpo utziz orain I.35 «Kasablanca» hirigintzako aloan-rean biltzen delako.

Antolamendu irizpideak:

— Dauden erabilera eta instalazioak finkatzea, etorkizuneko aplikazioen koordenatu fisikoak definituz, bai eta oinarrizko azpielementu tarako beharrezko hobekuntzak ere.

Condiciones de Gestión.

El caserío Etxeberri-Alde con sus pertenecidos anejos queda consolidado y constituye a efectos de gestión un ámbito independiente.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Superficie Construida: 1.320 m²

Número de viviendas: 12 viviendas.

Se consolida el caserío existente con un máximo de 2 viviendas.

Usos Anejos en Planta Baja y Semisótano:

Garaje o comerciales: 660 m²

— Sistema Local de Espacios Libres:

Superficie: 3.956 m²

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Las existentes y definidas en el Estudio de Detalle.

Rasantes de Urbanización:

Se consolidan las rasantes existentes.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil: Planta Baja y dos plantas de pisos.

Altura máxima: 9,00 metros.

Pendiente de cubierta: 35%.

Vuelos: Ver artículo 105 de las ordenanzas generales.

AREA URBANISTICA

I.37 - ARBOLEDAKO INDUSTRIA GUNEA

Superficie: 189.478 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Industrial:

Superficie: 162.917 m²

— Sistema General de Cauces Fluviales:

Río Ubao: 17.817 m²

— Sistema General de Comunicaciones Viarias:

Superficie: 8.744 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior, aunque se modifica el límite norte, excluyendo parte del área que ahora pasa a estar incluida en el área Urbanística I.35 «Kasablanca».

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de los usos e instalaciones existentes, definiendo las coordenadas físicas de futuras ampliaciones, así como las mejoras necesarias de infraestructuras básicas

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Orube bakartuetako jarduketa baimentzen da, antolamenduko tarteko irudien beharrik gabe, eraikuntzako proiektuak aurkeztuta.

Beste alde batetik, eta alorren ekipamiento muturrean dagoen eta Energía Portatil okupatutako egungo industri asentamenduari dagokionez, definitutako industri kalifikazioa gehienez ere hamar urteko eperako aurreikusten da antolamendu orokor hau behin betiko onartzen denetik kontatzen hasita. Aldi hori pasa ondoren, lurzorua Eskualdeko Ekipamiento Sistena Orokor gisa kalifikatu eta 361 «Ibarra» Hirigintzako Alorrean sartuko da.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-31), (A-32, 1.3), (A-33, 1-2), (A-35, 1-2), (A-37), (A-38, 1-3), (A-40), (A-41), (A-44, 1-4) kodekin identifikatzen diren eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketen jarduerak dituzten tokien inventarioak eragin eta biltzen dituen lurzatiak biltzen ditu, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharra ezarzen du.

Kalifikazio Xehetua.

— Industri Erabilera Lurzatiak:

Lurzati pribatuaren Azalera: 153.790 m²

Lurzatiaren azalera eraikigarria: 118.912 m²

Gehieneko okupazioko Azalera: 92.274 m²

Gehieneko okupazioko portzentajea: %60.

Egungo azalera okupatua: 75.905 m²

— Espazio Libreen Tokiko Sistema:

Gune Berdearen Azalera: 3.093 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Eraikuntzaren gehieneko lerrokadurak erantsitako plan batean adierazten dira.

Eraikuntzaren definizio bolumetricoa:

— Lurzatiaren gaineko gehieneko okupazioa: %60.

— Lurzatiaren gaineko gehieneko eraikigarritasuna: 1,2 m²/m²

— Solairu erabilgarrien gehieneko kopurua: 2 solairu.

— Gehieneko barne altuera: 10 m.

— Estalkipeko eraikuntzaren gehieneko altuera: 13 m.

Altuera handiagoak baimentzen dira instalazio berezietako elementuetarako.

HIRIGINTZA ALORRA

I.38 - SANTA ANA KOMENTUA

Azalera: 10.505 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Etxebizitza Kolektiboko Gunea.

Azalera: 10.505 m²

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

Se permite la actuación por solares aislados, sin necesidad de figuras intermedias de planeamiento, con la presentación de proyectos de construcción.

Por otra parte, y en relación con el actual asentamiento industrial localizado en el extremo este del área y ocupada por Energía Portatil, la calificación industrial definida se prevé para un período máximo de diez años contados desde la aprobación definitiva de este planeamiento general. Pasado este período, el suelo se calificará como sistema General de Equipamiento Comarcal, y se incluirá en el Área Urbanística 361 «Ibarra».

Por otra parte, la presente Área Urbanística incluye las parcelas identificadas con los códigos (A-31), (A-32, 1-3), (A-33, 1-2), (A-35, 1-2), (A-37), (A-38, 1-3), (A-40), (A-41), (A-44, 1-4) y afectadas e incluidas en el inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para las que se establece la obligación de investigar la calidad de los suelos antes de la redacción de los planes y proyectos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Industrial:

Superficie de Parcela Privada: 153.790 m²

Superficie Edificable de Parcela: 118.912 m²

Superficie de Ocupación Máxima: 92.274 m²

Porcentaje de Ocupación Máximo: 60%.

Superficie Ocupada Actual: 75.905 m²

— Sistema Local de Espacios Libres:

Superficie Zona Verde: 3.093 m²

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Las alineaciones máximas de la edificación se reflejan en el plano adjunto.

Definición Volumétrica de la Edificación:

— Ocupación máxima sobre parcela: 60%.

— Edificabilidad máxima sobre parcela: 1,2 m²/m²

— N.º máximo de plantas útiles: 2 plantas.

— Altura máxima interior: 10 m.

— Altura máxima de edificación incluso cubierta: 13 m.

Se admiten alturas mayores para elementos de instalaciones especiales.

AREA URBANISTICA

I.38 - SANTA ANA KOMENTUA

Superficie: 10.505 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona de Residencia Colectiva.

Superficie: 10.505 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Santa Ana Komentuaren erabilera eta eraikuntza finkatza eta bere zabaltzeo aukerak erregulatuko dituen araudi bat ezartzea.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Ez da garapen antolamendurik egiteko beharrik ezartzen, beraz, dagokion egikaritzet proiektua aurkeztuz zuzenean jardun ahal izango da.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

10 metroko gutxienekoa ezartzen da lurzatiaren bazterretan.

Eraikuntzaren definizio bolumétrikoak:

Profilo: Hiru solairu erabilgarri.

Gehieneko altuera: 9,00 metro.

Lurzatiaren gehieneko okupazioa: %20.

Eraikigarritasuna: 0,60 m²/m²

Estalkiaren maldia: %35 (teilaz estalia).

Materialak:

Balizko zabaltzeetan erabili beharreko materialak egungo eraikinean dauden antzekoak izango dira, hala fatxadak ixteko nola, zurgintza, estalki eta abarretarako.

HIRIGINTZA ALORRA**I.39 - URRUTXUKO KIROLGUNEA**

Azalera: 60.243 m²

Lurzoruanen Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra.

Hilerria: 11.252 m²

Kirol ekipamendua: 48.991 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Dagoen hilerri erabilera finkatzea. Jada eraikitako zabaltzeak eragiten du beharrezkoa ez izatea epe ertainerako zabaltze berriak aurreikustea, beraz, hilerria bere egungo egoeran finkatzen da.

— Oñati Udalak hilerritik gertu dagoen ibarra betetzea aurreikusten du. Hori egin ondoren, mailako zirkuitu bat itxiko duen bide bat zuzentza aurreikusten du, hirigunetik Usako landako parkerako sarrera eginez. Betetze horrek lortutako azalerla laua kirol zerbitzu tarako erabiltzea aurreikusten da.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación del uso y edificación del Convento de Santa Ana, y establecimiento de una normativa que regule sus posibilidades de expansión.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

No se establece la necesidad de realizar un planeamiento de desarrollo por lo que se podrá actuar directamente con la presentación del correspondiente proyecto de ejecución.

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Se establece un retiro mínimo de 10 metros en todos los bordes de parcela.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil: Tres plantas útiles.

Altura máxima: 9,00 metros.

Ocupación Máxima de Parcela: 20%.

Edificabilidad: 0,60 m²/m²

Pendiente de cubierta: 35% (Cubierta de teja).

Materiales:

Los materiales a emplear en las posibles ampliaciones serán similares a los existentes en el edificio actual, tanto de cierre de fachadas como de carpinterías, cubiertas, etc.

AREA URBANISTICA**I.39 - URRUTXUKO KIROLGUNEA**

Superficie: 60.243 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Sistema General de Equipamiento Comunitario.

Cementerio: 11.252 m²

Equipamiento Deportivo: 48.991 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación del uso de cementerio existente. La ampliación ya construida hace innecesario plantearse a medio plazo la necesidad de nuevas ampliaciones, por lo que se consolida el cementerio en su actual situación.

— El Ayuntamiento de Oñati contempla el relleno de la vaguada próxima al cementerio. Una vez efectuado éste, se prevé una rectificación del camino existente que cerrará un circuito a nivel, dando acceso desde el casco urbano al parque rural de Usako. La superficie llana obtenida con este relleno se prevé con destino a la ubicación de servicios deportivos.

Antolamendu Baldintzak.

Beharrezko izango da kirol ekipamenduaren ezarpenaren antolamendua biltzen duen Plan Berezia idaztea, bai eta, hala badagokio, udal hilerran proposa litezkeen hobekuntzako eskuhartzeak ere.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (V-42) eta (R-48) kodeekin identifikatzen diren eta Euskal Autonomía Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketen jarduerak dituzten tokien inventarioak eragin eta biltzen dituen lurzatiak biltzen ditu, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharra ezartzen du.

Kudeaketa Baldintzak.

Jarduketa sistema:

Jarduketa sistema Desjabetzkoa izango da.

Gauzatzeko ekimena:

Gunearen kudeaketa eta eraikuntza udal ekimenekoa izango da.

Kalifikazio Xehetua.

— Kirol Ekipamenduko Sistema:

Azalera: 48.991 m²

— Ekipamendu Komunitarioko Sistema:

Hilerrria.

Azalera: 11.252 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Kirol ekipamendura zuzendutako gunean kokatu beharreko eraikuntzak erabilera horretara zuzendu beharko dira, bai eta mota horretako instalazioen zerbitzu erantsi eta osagarrietara ere, eta ondoko gutxiengo baldintzak bete beharko dituzte:

Eraikuntzaren gehieneko okupazioa: %20.

Gehieneko altuera: 6 metro.

HIRIGINTZA ALORRA**I.40 - URBIETA**

Azalera: 15.129,50 m²

Lurzoruan Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Industrialdea.

Azalera: 15.129,50 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorean eza-rritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Dauden erabilerak finkatzea. Balizko zabaltzeen aurre-kuspen eta kontrola egitea, horien atzerapen, gehieneko lerro-kadura eta abarren inguruko baldintza fisikoak ezarriz.

— Guneko ibilgailuentzako sarrerak antolatzea, puntu bakarrean zentralizatuz, Oñati-San Prudentzioko errepidetik zuzenean sartzea saihestuz.

Condiciones de Planeamiento.

Será necesaria la redacción de un Plan Especial que contempla la ordenación de la implantación del equipamiento deportivo, así como en su caso, las intervenciones de mejora que pudieran plantearse en el cementerio municipal.

Por otra parte, la presente Área Urbanística incluye las parcelas identificadas con los códigos (V-42) y (R-48) afectadas e incluidas en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para las que se establece la obligación de investigar la calidad de los suelos antes de la redacción de los planes y proyectos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

Condiciones de Gestión.

Sistema de Actuación:

El sistema de actuación será el de Expropiación.

Iniciativa de la Ejecución:

La gestión y construcción de la zona será de iniciativa municipal.

Calificación Pormenorizada.

— Sistema de Equipamiento Deportivo:

Superficie: 48.991 m²

— Sistema General de Equipamiento Comunitario:

Cementerio.

Superficie: 11.252 m²

Condiciones de la Edificación.

Las edificaciones a localizar en la zona destinada a equipamiento deportivo deberán destinarse a este uso, así como a servicios anejos y complementarios de este tipo de instalaciones y deberán contemplar las siguientes condiciones mínimas:

Ocupación Máxima de la Edificación: 20%.

Altura Máxima: 6 metros.

AREA URBANISTICA**I.40 - URBIETA**

Superficie: 15.129,50 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Industrial.

Superficie: 15.129,50 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de los usos existentes. Previsión y control de las posibles ampliaciones estableciendo las condiciones físicas de las mismas en cuanto a retiros, alineaciones máximas, etc.

— Ordenación de los accesos rodados de la zona centralizándose en un punto único, de forma que se evite el acceso directo e indiscriminado desde la carretera de Oñati-San Prudencio.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Hirigintza alor guztiaren Xehetasun Azterketa bat idatzi da, behin betiko 1998ko maiatzaren 28an onartutako, behin betiko lerrokadurak, hiritartze orokorreko sestrak, sarrerak eta abar definitzen dituena. Onartutako antolamenduan ezarritako xedapenak finkatzen dira.

Hiritartzeko proiektua:

Hiritartzeko Proiektu bat idatzi da, behin betiko 2003ko urtarrilaren 30eko datarekin onartua, egindako hiritartzea biltzen duena, bai eta puntu bakarreko sarrera zentralizatua ere.

Kudeaketa Baldintzak.

Jarduketa sistema:

Alor hori Lankidetza sistemaren bitartez garatuko da.

Hiritartzearen kargak:

Alor guztiaren hiritartzea gunearen sustatzaileen kargurakoa izango da.

Lagapenak eta bidezorrak:

Erabilera eta jabetza publikoko espazioa hiritartzea gauzatu ondoren lagako da.

Hiritartzearen kargen banaketa:

Xehetasun Azterketaren ondoren alorren jabeen arteko karga eta etekinen banaketa bermatuko duen kudeaketa agiri bat idatzi beharko da (birpartzelazoa edo birpartzelatzeko akordioa).

Kalifikazio Xehetua.

— Industri Erabilerako Lurzatiak:

Lurzati pribatuaren Azalera: 11.817,20 m²

Lurzatiaren okupazioko gehieneko Azalera: 7.243,64 m²

Gehieneko azalera eraikia: 14.487,38 m²

— Espazio Libreen Tokiko Sistema

Lagapenen Azalera: 3.312,30 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Planoan adierazitakoak, Xehetasun Azterketak definituriko-ekin bat datozenak, gehieneko lerrokadura bezala ulertuko dira. Lerrokadura horietan biltzen ez den lurzati pribatuak ez du eraikuntzarik izango.

Eraikuntzaren definizio bolumétrikoa:

— Gehieneko profila: Bi solairu erabilgarri.

— Gehieneko altuera: Xehetasun Azterketan erregulatua.

Aparkalekuak:

Lurzati pribatuaren barnean erabilerako edo eraikitako 100 m²-ko 1 lekuko gutxieneko gaitasuneko aparkaleku bat jarri beharko da.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

Se ha redactado un Estudio de Detalle de todo el área urbanística, aprobado definitivamente el 28 de mayo de 1998, que define las alineaciones definitivas, rasantes de urbanización general, accesos, etc. Se consolidan las determinaciones ya establecidas por el planeamiento aprobado.

Proyecto de Urbanización:

Se ha redactado un Proyecto de Urbanización, aprobado definitivamente con fecha de 30 de enero de 2003, en el que se contempla la urbanización ya realizada, así como el acceso al área centralizado en un único punto.

Condiciones de Gestión.

Sistema de Actuación:

Esta área se desarrollará mediante el sistema de Cooperación.

Cargas de Urbanización:

La urbanización de toda el área correrá a cargo de los promotores de la zona.

Cesiones y Servidumbres:

Se cederá el espacio de uso y propiedad pública una vez ejecutada la urbanización.

Reparto de Cargas de Urbanización:

Deberá redactarse con posterioridad al Estudio de Detalle un documento de gestión que garantice el reparto de cargas y beneficios entre los propietarios del área (reparcelación o acuerdo reparcelario).

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Industrial:

Superficie de Parcela Privada: 11.817,20 m²

Superficie Máxima de Ocupación de Parcela: 7.243,64 m²

Superficie Máxima Construida: 14.487,38 m²

— Sistema Local de Espacios Libres:

Superficie Cesiones: 3.312,30 m²

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Las indicadas en el plano, que se corresponden con las definidas por el Estudio de Detalle, se entenderán como alineaciones máximas. La parcela privada no incluida en estas alineaciones deberá estar libre de edificación.

Definición Volumétrica de la Edificación:

— Perfil Máximo: Dos plantas útiles.

— Altura Máxima: Regulada en el Estudio de Detalle.

Aparcamientos:

Deberá disponerse en el interior de las parcelas privadas un aparcamiento con una capacidad mínima de 1 plaza por empleo, o cada 100 m² construidos.

HIRIGINTZA ALORRA

I.41 - ETXEHANDI

Azalera: 35.198 m²

Lurzoruanen Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Industrialdea.

Azalera: 35.198 m²

Antolamenduaaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Dauden antolamenduko erabilera eta eraikinak finkatzea. Balizko zabaltzeen aurrekuspen eta kontrola egitea, horien atzerapen, gehieneko lerrokadura eta abarren inguruko baldintza fisikoak ezarri.

— Lorategiko tratamendua eta zuhaiztiak ezartzea instalazioen begizko eragina hobetzeko, neurri batean gunearren izaera mantenduz.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaaren irudia:

Ez da tarteko antolamendurik idazteko beharrik ezartzen. Dagoen eraikuntza finkatzen da eta ordezkatuko balitz dago-kion egikaritze proiektua aurkeztearen bitarte jardun ahal izango da.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-29) kodearekin identifikatzen den eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketen jarduerak dituzten tokien inventarioak eragin eta biltzen duen lurzatia biltzen du, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharra ezartzen du.

Kalifikazio Xehetua.

— Industri Erabilerako Lurzatiak:

Lurzatiaren Azalera: 35.198 m²

Lurzatiaren okupazioko gehieneko Azalera: 20.820 m²

Egungo azalera okupatua: 20.820 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Planoan adierazitakoak gehieneko lerrokaduratzat hartuko dira. Lerrokadura horietan biltzen ez den lurzati pribatuak ez du eraikuntzarik izango.

Eraikuntzaren definizio bolumetricoa:

— Lurzatiaren gehieneko okupazioa: Dagoena.

— Gehieneko eraikigarritasuna: 0,75 m²/m²

— Gehieneko profila: Bi solairu bulegoen gunean bakarrik.

— Gehieneko barne altuera: 9 metro.

— Eraikuntzaren gehieneko altuera: 11 metro.

Altuera handiagoak baimentzen dira instalazio berezietako elementuetarako.

AREA URBANISTICA

I.41 - ETXEHANDI

Superficie: 35.198 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Industrial.

Superficie: 35.198 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de los usos y condiciones de ordenación existentes. Previsión y control de las posibles ampliaciones estableciendo las condiciones físicas de las mismas en cuanto a retiros, alineaciones máximas, etc.

— Tratamiento de jardinería e implantación de arbolado de forma que se mejore el impacto visual de las instalaciones, manteniendo en cierta manera el carácter de la zona.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

No se establece la necesidad de redacción de planeamiento intermedio. Se consolida la edificación existente y caso de sustitución se podrá actuar con la presentación del correspondiente proyecto de ejecución.

Por otra parte, la presente Area Urbanística incluye la parcela identificada con el código (A-29) afectada e incluida en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para la que se establece la obligación de investigar la calidad de los suelos antes de la redacción de los planes y proyectos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

Calificación Pormenorizada.

— Parcela de Uso Industrial:

Superficie de Parcela: 35.198 m²

Superficie Máxima de Ocupación de Parcela: 20.820 m²

Superficie Ocupada Actual: 20.820 m²

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Las indicadas en el plano se entenderán como alineaciones máximas. La parcela privada no incluida en estas alineaciones deberá estar libre de edificación.

Definición Volumétrica de la Edificación:

— *Ocupación Máxima de Parcela:* La existente.

— *Edificabilidad Máxima:* 0,75 m²/m²

— *Perfil Máximo:* Dos plantas exclusivamente en zona de oficinas.

— *Altura Máxima Interior:* 9 metros.

— *Altura Máxima de la Edificación:* 11 metros.

Se admiten alturas superiores para elementos de instalaciones especiales.

Aparkalekuak:

Lurzati pribatuen barnean erabilerako edo eraikitako 100 m²-ko 1 lekuko gutxieneko gaitasuneko aparkaleku bat jarri beharko da.

HIRIGINTZA ALORRA

I.42 - GARIBAIKO INDUSTRIA GUNEA

Azalera: 71.964 m²

Lurzoruanen Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Industrialdea.

Azalera: 70.629 m²

— Komunikabideen Sistema Orokorra.

Azalera: 1.335 m²

Antolamenduaaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Dauden erabilerak finkatzea. Balizko zabaltzeen aurreikuspen eta kontrola egitea, horien atzerapen, gehieneko lerrokadura eta abarren inguruko baldintza fisikoak ezarriz.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduauren irudia:

Ez da tarteko antolamendurik idazteko beharrik ezartzen. Dagokion gauzatzeko proiektua aurkeztuz jardun ahal izango da.

Hirigintza Alorra kudeaketa independentea duten eta bide sistema orokorrak bereizten dituen bi Egikaritze Unitatetan zatitzen duen poligonoaren mugaketa espediente bat izapidetu eta onartu da.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-22, 1-4), (A-23) eta (A-24) kodeekin identifikatzen diren eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketen jarduerak dituzten tokien inventarioak eragin eta biltzen dituen lurzatiak biltzen ditu, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharra ezartzen du.

Kalifikazio Xehetua.

— Industri Erabilerako Lurzatiak:

Industrialdea (1. Jardun Unitatea):

Errepidearen hegoaldera dagoen Jardun Unitatea.

Lurzati pribatuaren Azalera: 59.593 m²

Lurzatiaren azalera eraikigarria: 36.219 m²

Gehieneko okupazioko Azalera: 35.756 m²

Gehieneko okupazioko portzentajea: %60.

Egungo azalera okupatua: 35.186 m²

Erabilera publikoko bidezorra duen bide pribatuaren *Azalera:* 1.077 m²

Aparcamientos:

Deberá disponerse en el interior de las parcelas privadas un aparcamiento con una capacidad mínima de 1 plaza por empleo, o cada 100 m² construidos.

AREA URBANISTICA

I.42 - GARIBAIKO INDUSTRIA GUNEA

Superficie: 71.964 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Industrial

Superficie: 70.629 m²

— Sistema General de Comunicaciones.

Superficie: 1.335 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de los usos existentes. Previsión y control de las posibles ampliaciones estableciendo las condiciones físicas de las mismas en cuanto a retiros, alineaciones máximas, etc.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

No se establece la necesidad de redacción de planeamiento intermedio. Se podrá actuar con la presentación del correspondiente Proyecto de Ejecución.

Se ha tramitado y aprobado un expediente de delimitación de polígonos que divide el Área Urbanística en dos Unidades de Ejecución de gestión independientes separados por el sistema general viario.

Por otra parte, la presente Área Urbanística incluye las parcelas identificadas con los códigos (A-22, 1-4), (A-23) y (A-24) afectadas e incluidas en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para las que se establece la obligación de investigar la calidad de los suelos antes de la redacción de los planes y proyectos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Industrial:

Zona Industrial (Unidad de Ejecución1):

Unidad de Ejecución localizada al sur de la carretera.

Superficie de Parcela Privada: 59.593 m²

Superficie Edificable de Parcela: 36.219 m²

Superficie de Ocupación Máxima: 35.756 m²

Porcentaje de Ocupación Máximo: 60%.

Superficie Ocupada Actual: 35.186 m²

Superficie de Viario Privado con Servidumbre de Uso Público: 1.077 m²

Industrialdea (2. Jardun Unitatea):

Errepidearen iparraldera dagoen Jardun Unitatea.
 Lurzati pribatuaren Azalera: 11.036 m²
 Lurzatiaren azalera eraikigarria: 7.143 m²
 Gehieneko okupazioko Azalera: 6.622 m²
 Gehieneko okupazioko portzentajea: %60.
 Egungo azalera okupatua: 2.654 m²

*Eraikuntzaren Baldintzak.***Lerrokadurak:**

Planoan adierazitakoak gehieneko lerrokaduratzat hartuko dira. Lerrokadura horietan biltzen ez den lurzati pribatuak ez du eraikuntzarik izango.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

- Lurzatiaren gehieneko okupazioa: %60.
- Gehieneko eraikigarritasuna: 0,75 m²/m²
- Gehieneko profila: Bi solairu erabilgarri.
- Gehieneko barne altuera: 9 metro.
- Eraikuntzaren gehieneko altuera: 11 metro.

Altuera handiagoak baimentzen dira instalazio bereziak elementuetarako.

Aparkalekuak:

Lurzati pribatuaren barnean erabilerako edo eraikitako 100 m²-ko 1 lekuko gutxieneko gaitasuneko aparkaleku bat jarri beharko da.

HIRIGINTZA ALORRA**I.43 - SANTXOLOPETEGI**

Azalera: 119.962 m²

Lurzoruanen Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

- Industrialdea.

Azalera: 119.299 m²

— Komunikabideen Sistema Orokorra.

Azalera: 663 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Funtsean, aurreko antolamendu orokorrean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Alorren iparraldeko muga aldatzen da, gasolindegiaaren aldamenean eta San Prudentzio errepidearen iparraldean dagoen lurzatia kanpoan utziz. Kanpoan utzitako lurra ez-hiritarri bezala sailkatzen da.

Antolamendu irizpideak:

— Dauden erabilerak finkatzea. Balizko zabaltzeen aurrekuspen eta kontrola egitea, horien atzerapen, gehieneko lerrokadura eta abarren inguruko baldintza fisikoak ezarriz.

*Antolamendu Baldintzak.***Antolamenduaren irudia:**

Ez da tarteko antolamendurik idatzeko beharrik ezartzen. Dagokion gauzatzeko proiektua aurkeztuz jardun ahal izango da.

Zona Industrial (Unidad de Ejecución 2):

Unidad de Ejecución localizada al norte de la carretera.
 Superficie de Parcela Privada: 11.036 m²
 Superficie Edificable de Parcela: 7.143 m²
 Superficie de Ocupación Máxima: 6.622 m²
 Porcentaje de Ocupación Máximo: 60%.
 Superficie Ocupada Actual: 2.654 m²

*Condiciones de la Edificación.***Alineaciones:**

Las indicadas en el plano se entenderán como alineaciones máximas. La parcela privada no incluida en estas alineaciones deberá estar libre de edificación.

Definición Volumétrica de la Edificación:

- Ocupación Máxima de Parcela: 60%.
- Edificabilidad Máxima: 0,75 m²/m²
- Perfil Máximo: Dos plantas útiles.
- Altura Máxima Interior: 9 metros.
- Altura Máxima de la Edificación: 11 metros.

Se admiten alturas superiores para elementos de instalaciones especiales.

Aparcamientos:

Deberá disponerse en el interior de las parcelas privadas un aparcamiento con una capacidad mínima de 1 plaza por empleo, o cada 100 m² construidos.

AREA URBANISTICA**I.43 - SANTXOLOPETEGI**

Superficie: 119.962 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

- Zona Industrial.

Superficie: 119.299 m²

— Sistema General de Comunicaciones.

Superficie: 663 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Básicamente se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Se modifica el límite norte del área, excluyendo la parcela junto a la gasolinera, y localizada al norte de la carretera a San Prudentzio. El suelo excluido se clasifica como No Urbizable.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de los usos existentes. Previsión y control de las posibles ampliaciones estableciendo las condiciones físicas de las mismas en cuanto a retiros, alineaciones máximas, etc.

*Condiciones de Planeamiento.***Figura de Planeamiento:**

No se establece la necesidad de redacción de planeamiento intermedio. Se podrá actuar con la presentación del correspondiente Proyecto de Ejecución.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-18), (A-19) eta (A-21) kodeekin identifikatzen diren eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketen jarduerak dituzten tokien inventarioak eragin eta biltzen dituen lurzatiak biltzen ditu, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharra ezartzen du.

Kudeaketa Baldintzak.

Bidezorrak:

Erabilera publikoko bidezorra ezartzen da lagapenero espacio libreko gunera sartzeko bidean, horrela bide horren izaera pribatua mantenduz.

Kalifikazio Xehetua.

— Industri Erabilerako Lurzatiak:

1. Industrialdea:

Errepidearen hegoaldera dago.

Lurzati pribatuaren Azalera: 111.247 m²

Lurzatiaren azalera eraikigarria: 73.088 m²

Gehieneko okupazioko Azalera: 66.748 m²

Gehieneko okupazioko portzentajea: %60.

Egungo azalera okupatua: 49.625 m²

Azaleran erabilera publikoko bidezorra duten bide pribatuak: 5.924 m²

Gasolindegiko Gunea:

Errepidearen iparraldera dago.

Lurzati pribatuaren Azalera: 3.720 m²

Gehieneko okupazioko Azalera: 1.500 m²

— Espazio Libreen Tokiko Sistema

Azalera: 4.332 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Planoan adierazitakoak gehieneko lerrokaduratzat hartuko dira. Lerrokadura horietan biltzen ez den lurzati pribatuak ez du eraikuntzarik izango.

Eraikuntzaren definizio bolumétricoa:

— Lurzatiaren gehieneko okupazioa: %60.

— Gehieneko eraikigarritasuna: 0,76 m²/m²

— Gehieneko profila: Bi solairu erabilgarri.

— Gehieneko barne altuera: 9 metro.

— Eraikuntzaren gehieneko altuera: 12 metro.

Altuera handiagoak baimentzen dira instalazio berezietako elementuetarako.

Bulegoen erabileraaren kasu berezirako hiru solairu erabilgarri eraikitzea baimentzen da 9,00 metroko gehieneko altuera-rekin.

Aparkalekuak:

Lurzati pribatuaren barnean erabilera edo eraikitako 100 m²-ko 1 lekuko gutxieneko gaitasuneko aparkaleku bat jarri beharko da.

Por otra parte, la presente Área Urbanística incluye las parcelas identificadas con los códigos (A-18), (A-19) y (A-21) afectadas e incluidas en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para las que se establece la obligación de investigar la calidad de los suelos antes de la redacción de los planes y proyectos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

Condiciones de Gestión.

Servidumbres:

Se establece una servidumbre de uso público sobre el vial de acceso a la zona de espacio libre de cesión, manteniendo de esta forma el carácter privado de este viario.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Industrial:

Zona Industrial 1:

Localizado al sur de la carretera.

Superficie de Parcela Privada: 111.247 m²

Superficie Edificable de Parcela: 73.088 m²

Superficie de Ocupación Máxima: 66.748 m²

Porcentaje de Ocupación Máximo: 60%.

Superficie Ocupada Actual: 49.625 m²

Viales Privados con Servidumbre de uso público en Superficie: 5.924 m²

Zona Gasolinera:

Localizado al norte de la carretera.

Superficie de Parcela Privada: 3.720 m²

Superficie de Ocupación Máxima: 1.500 m²

— Sistema Local de Espacios Libres:

Superficie: 4.332 m²

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Las indicadas en el plano se entenderán como alineaciones máximas. La parcela privada no incluida en estas alineaciones deberá estar libre de edificación.

Definición Volumétrica de la Edificación:

— Ocupación Máxima de Parcela: 60%.

— Edificabilidad Máxima: 0,76 m²/m²

— Perfil Máximo: Dos plantas útiles.

— Altura Máxima Interior: 9 metros.

— Altura Máxima de la Edificación: 12 metros.

Se admiten alturas superiores para elementos de instalaciones especiales.

Para el caso particular del uso de oficinas se permite la construcción de tres plantas útiles con una altura máxima de 9,00 metros.

Aparcamientos:

Deberá disponerse en el interior de las parcelas privadas un aparcamiento con una capacidad mínima de 1 plaza por empleo, o cada 100 m² construidos.

Gasolindegiko Lurzatirako Baldintza Bereziak.

Gasolindegia gisa erabiltzen den lurzati horretan ez dira eraenduko izaera orokorrarekin hirigintzako alor horretarako ezarritako okupazioko baldintzak eta solairu eta altuera kopuruak. Alor horretarako honako hirigintzako baldintzak ezartzen dira:

- Erabilera: Gasolindegia. Erregaien salmenta erregulazio orokorraren arabera.
- Gehieneko azalera eraikia: 1.500 m²
- Gehieneko profila: Bi solairu erabilgarri.
- Gehieneko altuera: 7 metro.
- Lerrokadurak: 6,00 metro mugetara.

HIRIGINTZA ALORRA**I.44 - ZUBILLAGAKO INDUSTRIA GUNEA**

Azalera: 60.266 m²

Lurzoruan Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Industrialdea.

Azalera: 57.944 m²

— Komunikabideen Sistema Orokorra.

Azalera: 2.322 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Funtsean, aurreko antolamendu orokorrean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Dauden erabilerak finkatzea. Balizko zabaltzeen aurreikuspen eta kontrola egitea, horien atzerapen, gehieneko lerrokadura eta abarren inguruko baldintza fisikoak ezarriz.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Ez da tarteko antolamendurik idazteko beharrik ezartzen. Dagokion Gauzatze Proiektua aurkeztuta jardun ahal izango da eta lurzatiaren tratamendu orokorreko proiektu bat bildu beharko du (itxiturak, sarrerak, etab.) eta ezarritako aparkaleku estandarra betetzen duela justifikatu beharko du.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (R-11), (A-13, 1-2), (A-14, 1-10), (A-15, 1-3) eta (A-17) kodeekin identifikatzenten diren eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketen jarduerak dituzten tokien inventarioak eragin eta biltzen dituen lurzatiak biltzen ditu, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikeritzeko betebeharra ezartzen du.

Kalifikazio Xehetua.

— Industri Erabilera Lurzatiak:

1. Industrialdea:

Errepidearen iparraldera dago.

Lurzati pribatuaren Azalera: 42.925 m²

Lurzatiaren azalera eraikigarria: 33.826 m²

Gehieneko okupazioko Azalera: 25.755 m²

Gehieneko okupazioko portzentajea: %60.

Egungo azalera okupatua: 19.907 m²

Condiciones Particulares para la Parcela de Gasolinera.

En la parcela destinada a gasolinera no regirán las condiciones de ocupación, número de plantas y alturas establecidas con carácter general para esta área urbanística. Para esta parcela se establecen las siguientes condiciones urbanísticas:

— Uso: Gasolinera. Venta de carburantes según la regulación general.

— Superficie Máxima Construida: 1.500 m²

— Perfil Máximo: Dos plantas útiles.

— Altura Máxima: 7 metros.

— Alineaciones: 6,00 metros a linderos.

AREA URBANISTICA**I.44 - ZUBILLAGAKO INDUSTRIA GUNEA**

Superficie: 60.266 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Industrial.

Superficie: 57.944 m²

— Sistema General de Comunicaciones.

Superficie: 2.322 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Básicamente se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de los usos existentes. Previsión y control de las posibles ampliaciones estableciendo las condiciones físicas de las mismas en cuanto a retiros, alineaciones máximas, etc.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

No se establece la necesidad de redacción de planeamiento intermedio. Se podrá actuar con la presentación del correspondiente Proyecto de Ejecución, que deberá incluir un proyecto de tratamiento global de la parcela, cierres, accesos, etc., y que deberá justificar el cumplimiento del estándar de aparcamiento establecido.

Por otra parte, la presente Área Urbanística incluye las parcelas identificadas con los códigos (R-11), (A-13, 1-2), (A-14, 1-10), (A-15, 1-3) y (A-17) afectadas e incluidas en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para las que se establece la obligación de investigar la calidad de los suelos antes de la redacción de los planes y proyectos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Industrial:

Zona Industrial 1:

Localizada al norte de la carretera.

Superficie de Parcela Privada: 42.925 m²

Superficie Edificable de Parcela: 33.826 m²

Superficie de Ocupación Máxima: 25.755 m²

Porcentaje de Ocupación Máximo: 60%.

Superficie Ocupada Actual: 19.907 m²

2. Industrialdea:

Errepidearen hegoaldera dago.

Lurzati pribatuaren Azalera: 14.866 m²

Lurzatiaren azalera eraikigarria: 8.074 m²

Gehieneko okupazioko Azalera: 8.074 m²

Egungo azalera okupatua: 6.830 m²

— Etxebizitza Erabilerako Lurzatia:

Lurzati pribatuaren Azalera: 153 m²

Gehieneko okupazioko Azalera: 153 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Planoan adierazitakoak gehieneko lerrokaduratzat hartuko dira. Lerrokadura horietan biltzen ez den lurzati pribatuak ez du eraikuntzarik izango. Jabetza desberdinekoak diren eta meheliniak ez duten bi eraikuntzen arteko gutxieneko distantzia 10 metrokoa izango da.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

— Gehieneko eraikigarritasuna: 0,75 m²/m²

— Gehieneko profila: Bi solairu erabilgarri.

— Gehieneko barne altuera: 9 metro.

— Eraikuntzaren gehieneko altuera (estalkipean): 11 metro.

Altuera handiagoak baimentzen dira instalazio berezietako elementuetarako..

ULMAko espazioaren egungo altuera eta erabilerak finkatzen dira.

Aparkalekuak:

Lurzati pribatuaren barnean erabilerako edo eraikitako 100 m²-ko 1 lekuko gutxieneko gaitasuneko aparkaleku bat jarri beharko da.

HIRIGINTZA ALORRA

I.45 - ZUBILLAGA

Azalera: 61.822 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Landa Jatorriko Etxebizitza Gunea.

Azalera: 56.972 m²

Probetxamendu globala: 132 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 23,17 etx./Ha.

— Bideen Sistema Orokorra.

Azalera: 3.163 m²

— Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra.

F.6.- Erlijio ekipamendua: 301 m²

— Ibai Ibilguen Sistema Orokorra

Azalera: 1.386 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Zona Industrial 2:

Localizada al sur de la carretera.

Superficie de Parcela Privada: 14.866 m²

Superficie Edificable de Parcela: 8.074 m²

Superficie de Ocupación Máxima: 8.074 m²

Superficie Ocupada Actual: 6.830 m²

— Parcela de Uso Residencial:

Superficie de Parcela Privada: 153 m²

Superficie de Ocupación Máxima: 153 m²

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Las indicadas en el plano se entenderán como alineaciones máximas. La parcela privada no incluida en estas alineaciones deberá estar libre de edificación. La distancia mínima entre dos edificaciones de diferente propiedad y entre las que no exista medianera, será de 10 metros.

Definición Volumétrica de la Edificación:

— Edificabilidad Máxima: 0,75 m²/m²

— Perfil Máximo: Dos plantas útiles.

— Altura Máxima Interior: 9 metros.

— Altura Máxima de la Edificación (incluso cubierta): 11 metros.

Se admiten alturas superiores para elementos de instalaciones especiales.

Se consolidan las alturas y usos del actual espacio de ULMA.

Aparcamientos:

Deberá disponerse en el interior de las parcelas privadas un aparcamiento con una capacidad mínima de 1 plaza por empleo, o cada 100 m² construidos.

AREA URBANISTICA

I.45 - ZUBILLAGA

Superficie: 61.822 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial de Origen Rural.

Superficie: 56.972 m²

Aprovechamiento Global: 132 viviendas.

Intensidad de Uso: 23,17 viv/Ha.

— Sistema General de Redes Viarias.

Superficie: 3.163 m²

— Sistema General de Equipamiento Comunitario.

F.6.- Equipamiento Religioso: 301 m²

— Sistema General de Cauces Fluviales.

Superficie: 1.386 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Antolamendu irizpideak:

— Zubillaga landagunearen hiriko izaera finkatzea, etxebitzta kolektiboen eraikuntza baldintzak erregulatuko dituen araudia proposatzu.

— Auzoko zuzkidurak hobetzea espazio publikoak zabaldut eta frontoiko zerbitzu eta aldagelak ezarri, bai eta hori estalitzeko aukera biltzea ere.

— EAEko Ibainen eta erreken ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean (Kantauri Isurialdea) aurreikusitakoa eta eraikuntza berrieik Oñati ibaigurekiko 12,00 edo 16,00 metroko atzerapenak (ubideratze definituan edo definitu gabearen lerroan dagoenaren arabera) errespetatu beharko dituztenaren ildoan ezarritakoa bildu beharko da.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Ez da tarteko antolamendurik idazteko beharrik ezartzen. Dagokion eraikuntza proiektua aurkeztuz jardun ahal izango da. Eraikuntza proiektuarekin eraikuntzari atxikitako lurzatiaren plano bat aurkeztu beharko da.

Eraikuntza bi eraikin baino gehiagoko gaitasuna (zortzi etxebizitza) duen orube batean egiten denean bakarrik izapidetu beharko da eraikuntzaren lerrokadurak, hiritartzearen tratamendua, lurzoruan jabetza eta erabilera erregimenak ezartzen dituen Xehetasun Azterketa, bai eta lurzati guztiko hiritartzeko konpromiso eta epeak ezartzen dituena ere. Kasu horretan, antolamenduaren ekimenaren titulartasuna pribatua izango da.

Kontuan izanik alor hori 10 eta 500 urteko birgertatze aldi-rako uholdeak jasan ditzakeen gunean dagoela, alderdi hori kontuan izan beharko da bertan egin nahi den edozein eskuhartzerako, pertsonentzako arriskua suposatzen duen jarduketak saihestuz, LAAei jarraiki (8. kapitulua, 6.8.8.5 atala), bai eta EAEko ibainen eta erreken ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean (Kantauri Isurialdea) ezarritakoa ere.

Beste alde batetik, eta egun zaharkituta dauden beheko solairuko eraikuntzek eragindako arazoak konpontzeko, bai eta dauden eraikuntzen egoera hobetzeko ere, betiere Udalaren irizpenez, etxebizitzako lurzati bateko probetxamenduaren berrantolamendua biltzen duten Xehetasun Azterketak izapidetu ahal izango dira. Beheko solairua eta bi solairuko gehieneko profila ezartzen da mota horretako jarduketarako.

Azkenik, hirigintza alor horrek (A-10), (A-8), (A-9) eta (A-12) kodearekin identifikatzen den eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketen jarduerak dituzten tokien inventarioak eragin eta biltzen duen lurzatia biltzen du, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharra ezartzen du.

Hiritartzeko proiektuak:

Bi eraikin baino gehiagoko gaitasuna duten orubeentzako ezarritakoaren eta Xehetasun Azterketa idaztea beharrezkoa denaren kasuan, dagokion Hiritartzeko Proiektua idatzi beharko da baita ere antolamendu horren esparrurako.

Espazio publikoak gauzatu eta hobetzeko Hiritartzeko Proiektu bat idatziko da planoetan definituriko esparruarekin.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación del carácter urbano del núcleo rural de Zubillaga, proponiendo una normativa que regule las condiciones de construcción de viviendas colectivas.

— Mejora de las dotaciones del barrio con la ampliación de los espacios públicos y construcción de servicios y vestuarios del frontón, así como su posible cubrición.

— Se deberá contemplar lo dispuesto en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgeles de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. (Vertiente Cantábrica), y referido a que las nuevas edificaciones deberán respetar unos retiros mínimos de 12,00 o 16,00 metros con respecto al cauce de río Oñati (según esté la línea de encauzamiento definida o no definida).

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

No se establece la necesidad de redacción de planeamiento intermedio. Se podrá actuar con la presentación del correspondiente Proyecto de Edificación. Con el Proyecto de edificación deberá presentarse un plano de la parcela adscrita a la edificación.

Unicamente en el caso en el que la construcción se efectúe sobre un solar con capacidad para más de dos edificios (ocho viviendas) deberá tramitarse un Estudio de Detalle que fije las alineaciones de la edificación, el tratamiento de la urbanización, el régimen de propiedad y usos del suelo, así como los compromisos y plazos de urbanización en la totalidad de la parcela. En este caso, la titularidad de la iniciativa del planeamiento será privada.

Teniendo en cuenta que esta área se encuentra en una zona inundable para el período de retorno de 10 y 500 años, este aspecto deberá tenerse en cuenta para cualquier intervención que se pretenda realizar en la misma, evitando actuaciones que impliquen riesgo para las personas, de conformidad con las D.O.T. (Capítulo 8, apartado 6.8.8.5) así como lo establecido en el apartado E.4 del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgeles de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. (Vertiente Cantábrica).

Por otra parte, y con el objeto de solucionar la problemática planteada por la edificaciones en planta baja actualmente obsoletas, así como de mejorar las condiciones de las edificaciones existentes, y siempre bajo criterio municipal, podrán tramitarse Estudios de Detalle que contemplen la reordenación del aprovechamiento existente en una parcela residencial. Se establece un perfil máximo de planta baja y dos plantas altas para este tipo de actuaciones.

Por último, la presente Área Urbanística incluye la parcela identificada con el código (A-10), (A-8), (A-9) y (A-12) afectadas e incluidas en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para la que se establece la obligación de investigar la calidad de los suelos antes de la redacción de los planes y proyectos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

Proyectos de Urbanización:

En el caso establecido y referido a solares con capacidad para más de dos edificios y que sea necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, se deberá igualmente redactar el correspondiente Proyecto de Urbanización referido al ámbito de este planeamiento.

Para la ejecución y mejora de los espacios públicos, se redactará un Proyecto de Urbanización con el ámbito definido en los planos.

*Kudeaketa Baldintzak.***Jarduketa sistema:**

Espazio publiko eta tokiko sistemaren garapenerako hiri lurreko jardun unitate independentetzat hartzen dira eta Desjabetze sistemaren bitartez jardungo dira. Jarduketa gauza-zea eta horren titulartasuna Oñatiako Udalari egokituko zaio.

Hiritartzearen kargak:

Xehetasun Azterketaren sustatzailearen kargurakoak izango dira.

*Kalifikazio Xehetua.***— Etxebizitza Erabilerako Lurzatiak:**

Dauden etxebizitzen kopurua: 100 etxebizitza.

Baimendutako etxebizitza kopurua: 132 etxebizitza.

Dentsitatea: 23,17 etx./Ha.

— Ekipamendu Komunitarioko Sistema:

Erlilio ekipamenduko sistema orokorra: 301 m²

Tokiko kirol sistema: 369 m²

Ekipamendu sozio-kulturaleko tokiko sistema: 599 m²

— Espazio Libreen Tokiko Sistema:

Azalera: 661 m²

*Eraikuntzaren Baldintzak.***Lerrokadurak:**

Lurzati pribatuaren barruan gehieneko lerrokadurak ezar-zen dira eta ingurukaria ondoko atzerapenei definituko dute:

— Dauden bideetara: 10 metro.

Jabari eta erabilera publikoko bezala laga beharko dira lehe-nengo 4,00 metroak sarearen balizko zabaltzeetarako.

— Aldamenetakoetara: 6 metro.

Gehieneko okupazioa:

Eraiki daitekeen lurzatia definitzen duen ingurukariaren barnean solairuko 16,00 x 16,00 metroko okupazioko eraikin bakartuen eraikuntza baimentzen da eta elkarren artean gutxienez 10,00 metroko distantzia izan beharko dute.

% 10eko tolerantzia onartzen da solairuko neurrietan eta kasu guztietan gehieneko okupazioa eraikineko 256 m² da.

Gutxieneko lurzatia:

Eraikineko gutxienez 2.000 m²-ko lurzatia izan beharko da eta gehienez 4 etxebizitza izango ditu.

Era berean, eta dauden eraikuntzitarako eta euskarri den lurzatia zatitzekotan, dagoen eraikuntzari atxikitako lurzatiaren gutxieneko azalera bildu beharko litzateke dagoen eraikuntza-en %12ko gehieneko okupazioa sortzeko.

Eraikuntzaren definizio bolumétricoa:

— Gehieneko profila: Erdisotoa eta bi solairu.

— Eraikuntzaren gehieneko altuera: 7 metro. (1,40 metroko erdisotoari eta 2,80 solairuari dagozkionak).

— Estalkiaren gehieneko malda: %35 (bi edo lau isurkikoa egin ahal izango da).

— Gehieneko hegada: Arau Orokoretako 105. artikuluan errengulatua.

*Condiciones de Gestión.***Sistema de Actuación:**

Para el desarrollo de los espacios públicos y sistemas locales se considerarán unidad o unidades de ejecución independientes en suelo urbano, y se actuará por el sistema de Expropiación. La ejecución y titularidad de la actuación corresponderá al Ayuntamiento de Oñati.

Cargas de Urbanización:

Correrán a cargo de la promoción del Estudio de Detalle.

*Calificación Pormenorizada.***— Parcelas de Uso Residencial:**

Número de Viviendas Existentes: 100 viviendas.

Número de Viviendas Permitidas: 132 viviendas.

Densidad: 23,17 viv/Ha.

— Sistema General de Equipamiento Comunitario:

Sistema General de Equipamiento Religioso: 301 m²

Sistema Local Deportivo: 369 m²

Sistema Local de Equipamiento Socio Cultural: 599 m²

— Sistema Local de Espacios Libres:

Superficie: 661 m²

*Condiciones de la Edificación.***Alineaciones:**

Se establecen unas alineaciones máximas dentro de la parcela privada cuya envoltura estará definida por los siguientes retiros:

— A caminos o viales existentes: 10 metros.

Deberán ser cedidos como dominio y uso público los 4,00 metros primeros para posibles ampliaciones de la red.

— A colindantes: 6 metros.

Ocupación Máxima:

Dentro de esta envoltura que define la parcela susceptible de ser edificada, se permite la construcción de edificios aislados de 16,00 por 16,00 metro de ocupación en planta, y que deberán guardar entre sí una distancia mínima de 10,00 metros.

Se admite una tolerancia del 10% en las medidas tipo de planta, siendo en todos los casos la ocupación máxima de 256 m² por edificio.

Parcela Mínima:

Se deberá contar con una parcela mínima de 2.000 m² por edificio, y que albergará un máximo de 4 viviendas.

Asimismo, y para edificaciones existentes y caso de considerarse la subdivisión de la parcela soporte, deberá contemplarse una superficie mínima de parcela adscrita a la edificación existente tal que resulte una ocupación máxima de la edificación existente del 12%.

Definición Volumétrica de la Edificación:

— Perfil Máximo: Semisótano y dos plantas de pisos.

— Altura Máxima de la Edificación: 7 metros. (correspondiente a semisótano de 1,40 metros y planta de piso de 2,80 metros).

— Pendiente Máxima de Cubierta: 35% (podrá realizarse a dos o cuatro aguas).

— Vuelo Máximo: Regulado en el artículo 105 de las Ordenanzas Generales.

Estalkipeko solairuaren erabilera onartzen da betiere beheko etxebizitzei lotutako gelak badaude, estalkiaren planoaren jarraipena mantentzen duen argiztapena badu plano horretan kokatutako leihoen edo argi zuloen bitartez.

Baimendutako volumen eta azalerak:

- Lurzatiaren gutxieneko Azalera: 2.000 m²
- Etxebizitza erabilerako gehieneko azalera eraikia: 512 m²
- Gehieneko etxebizitza kopurua: 4 etxebizitza.
- Guztizko gehieneko bolumena: 1.792 m³ (sestra gaineko erdisotoa biltzen du).
- Azalerari dagokion eraikigarritasuna: 0,256 m²/m²
- Bolumenari dagokion eraikigarritasuna: 0,896 m³/m²

HIRIGINTZA ALORRA

I.46 - ALTUNA

Azalera: 15.811 m²

Lurzoruan Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Industrialdea.

Azalera: 15.811 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorean eza-rritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Dauden erabilerak finkatzea. Balizko zabaltzeen aurreikuspen eta kontrola egitea, horien atzerapen, gehieneko lerro-kadura eta abarren inguruko baldintza fisikoak ezarriz.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Ez da tarteko antolamendurik idazteko beharrik ezartzen. Dagokion gauzatzeko proiektua aurkeztuz jardun ahal izango da.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-7) kodearekin identifikatzen den eta Euskal Autonomía Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketen jarduerak dituzten tokien inventarioak eragin eta biltzen duen lurzatia biltzen du, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharra ezartzen du.

Kalifikazio Xehetua.

— Industri Erabilerako Lurzatiak:

Industriako lurzati pribatuaren Azalera: 14.808 m²

Lurzati eraikigarriaren Azalera: 11.913 m²

Gehieneko okupazioko Azalera: 8.885 m²

Gehieneko okupazioaren portzentajea: %60.

Egungo azalera okupatua: 5.776 m²

— Etxebizitza Erabilerako Lurzatia:

Okupatutako Azalera: 275 m²

Eraikitako Azalera: Dagoena.

Etxebizitza kopurua: 2 etxebizitza.

Se admite el uso de la planta bajo cubierta siempre que se dispongan habitaciones ligadas a las viviendas inferiores, con una solución de iluminación que conserve la continuidad del plano de cubierta por medio de ventanas o lucernarios situados sobre dicho plano.

Volumenes y Superficies permitidas:

- Superficie Mínima de Parcela: 2.000 m²
- Superficie Máxima Construida para uso residencial: 512 m²
- Número Máximo de Viviendas: 4 viviendas.
- Volumen Total Máximo: 1.792 m³ (incluye el semisótano sobre rasante).
- Edificabilidad referida a la Superficie: 0,256 m²/m²
- Edificabilidad referida al Volumen: 0,896 m³/m²

AREA URBANISTICA

I.46 - ALTUNA

Superficie: 15.811 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Industrial.

Superficie: 15.811 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de los usos existentes. Previsión y control de las posibles ampliaciones estableciendo las condiciones físicas de las mismas en cuanto a retiros, alineaciones máximas, etc.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

No se establece la necesidad de redacción de planeamiento intermedio. Se podrá actuar con la presentación del correspondiente Proyecto de Ejecución.

Por otra parte, la presente Area Urbanística incluye la parcela identificada con el código (A-7) afectada e incluida en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para la que se establece la obligación de investigar la calidad de los suelos antes de la redacción de los planes y proyectos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Industrial:

Superficie de Parcela Privada Industrial: 14.808 m²

Superficie de Parcela Edificable: 11.913 m²

Superficie de Ocupación Máxima: 8.885 m²

Porcentaje de Ocupación Máxima: 60%.

Superficie Ocupada Actual: 5.776 m²

— Parcela de Uso Residencial:

Superficie Ocupada: 275 m²

Superficie Construida: La existente.

Número de Viviendas: 2 viviendas.

*Eraikuntzaren Baldintzak.**Lerrokadurak:*

Planoan adierazitakoak gehieneko lerrokaduratzat hartuko dira. Lerrokadura horietan biltzen ez den lurzati pribatuak ez du eraikuntzarik izango.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

- Lurzatiaren gehieneko okupazioa: %60.
- Gehieneko eraikigarritasuna: 1,20 m²/m²
- Gehieneko profila: Bi solairu erabilgarri.
- Gehieneko barne altuera: 9 metro.
- Eraikuntzaren gehieneko altuera (estalkipean): 12 metro.

Altuera handiagoak baimentzen dira instalazio berezietako elementuetarako.

Aparkalekuak:

Lurzati pribatuen barnean erabilerako edo eraikitako 100 m²-ko 1 lekuko gutxieneko gaitasuneko aparkaleku bat jarri beharko da.

HIRIGINTZA ALORRA**I.47 - FANDERIA**

Azalera: 24.005 m²

Lurzoruan Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

- Industrialdea.

Azalera: 24.005 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorean eza-rritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Dauden erabilerak finkatzea, etorkizuneko aplikazioen koordenatu fisikoak definituz, bai eta oinarrizko azpiegiturako beharrezko hobekuntzak ere.

— Ibaiaren bideratzea eraikitza Hirigintza Arloan bildutako zatian.

*Antolamendu Baldintzak.**Antolamenduaren irudia:*

Egungo antolamendua guztiz gauzatu da 1989ko irailaren 18ko datarekin behin betiko onartutako Barne Erreformarako Plan Bereziaren bitartez. Agiri honetan ezarritakoaren babe-sean, dagokion Hiriatzko Proiektua egin da, 1991ko ekainen-ren 7an behin betiko onartu zena.

Dagoen eraikuntza ordezkatzearen kasuan, orube bakartuen gaineko eraikuntza proiektuen bitartez jardungo da eta betiere izapideutako antolamenduan ezarritakoaren babesean.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-1, 1-2), (A-2, 1-8), (A-3, 1-2) eta (A-4, 1-5) kodeekin identifikatzen diren eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketen jarduerak dituzten tokien inventarioak eragin eta biltzen dituen

*Condiciones de la Edificación.**Alineaciones:*

Las indicadas en el plano se entenderán como alineaciones máximas. La parcela privada no incluida en estas alineaciones deberá estar libre de edificación.

Definición Volumétrica de la Edificación:

- Ocupación Máxima de Parcela: 60%.
- Edificabilidad Máxima: 1,20 m²/m²
- Perfil Máximo: Dos plantas útiles.
- Altura Máxima Interior: 9 metros.
- Altura Máxima de la Edificación (incluso cubierta): 12 metros.

Se admiten alturas superiores para elementos de instalaciones especiales.

Aparcamientos:

Deberá disponerse en el interior de las parcelas privadas un aparcamiento con una capacidad mínima de 1 plaza por empleo, o cada 100 m² construidos.

AREA URBANISTICA**I.47 - FANDERIA**

Superficie: 24.005 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

- Zona Industrial.

Superficie: 24.005 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de los usos existentes definiendo las coordenadas físicas de futuras ampliaciones, así como las mejoras necesarias de la infraestructura básica.

— Construcción de la canalización del río en el tramo incluido dentro del Área Urbanística.

*Condiciones de Planeamiento.**Figura de Planeamiento:*

La ordenación actual se ha ejecutado en su totalidad a través de un Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente con fecha de 18 de setiembre de 1989. Al amparo de lo establecido en este documento se ha realizado el correspondiente Proyecto de Urbanización, el cual fue aprobado definitivamente con fecha de 7 de junio de 1991.

Caso de sustitución de la edificación existente, se actuará a través de proyectos de edificación sobre solares aislados y siempre al amparo de lo establecido en el planeamiento ya tratado.

Por otra parte, la presente Área Urbanística incluye las parcelas identificadas con los códigos (A-1, 1-2), (A-2, 1-8), (A-3, 1-2) y (A-4, 1-5) afectadas e incluidas en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contami-

lurzatiak biltzen ditu, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebe-harra ezartzen du.

Kudeaketa Baldintzak.

Hirigintzako alor horren kudeaketa baldintzak aipaturiko Barne Erreformarako Plan Berezian eta antolamendu horren garapenean egindako gainerako agiriaren bilduta geratzen dira.

Kalifikazio Xehetua.

— Industri Erabilerako Lurzatiak:

Lurzati pribatuaren azalera:

Iparraldeko lurzatia: 6.591,00 m²

Erdiko lurzatia: 7.424,00 m²

Hegoaldeko lurzatiak: 3.169,49 m²

Lurzati pribatuaren guztizko Azalera: 17.184,49 m²

Lurzatiaren okupazioko gehieneko azalera:

Iparraldeko lurzatia: 3.230,39 m²

Erdiko lurzatia: 4.695,00 m²

Hegoaldeko lurzatiak: 1.967,49 m²

Lurzatiaren okupazioko gehieneko azaleraren guztizkoa: 9.892,88 m²

Gehieneko azalera eraikia:

Iparraldeko lurzatia: 5.873,03 m²

Erdiko lurzatia: 5.941,00 m²

Hegoaldeko lurzatiak: 2.073,09 m²

Gehieneko azalera eraikiaren guztizkoa: 13.887,12 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Planoan adierazitakoak eta Barne Erreformarako Plan Berezian ezarritakoak.

Eraikuntzaren definizio bolumétrikoa:

— Lurzatiaren gehieneko okupazioa: Dagoena.

— Gehieneko eraikigarritasuna: Dagoena.

— Gehieneko profila: Bi solairu erabilgarri.

— Gehieneko barne altuera: 11 metro.

— Eraikuntzaren gehieneko altuera (estalkipean): 13 metro.

Altuera handiagoak baimentzen dira instalazio berezietako elementuetarako.

HIRIGINTZA ALORRA

I.49 - BIDEBARRIETA

Azalera: 89.333 m²

Lurzoruanen Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Etxebitzitza Gune Intentsiboa.

Azalera: 69.373 m²

Eraikunten probetxamendua: 46.523 m²c.

Gehieneko etxebitzitza kopurua: 414 etxebitzitza.

Erabilera intentsitatea: 56,67 etx./Ha.

nantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para las que se establece la obligación de investigar la calidad de los suelos antes de la redacción de los planes y proyectos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

Condiciones de Gestión.

Las condiciones de gestión de esta área urbanística quedan recogidas en el citado Plan Especial de Reforma Interior y demás documentos realizados en desarrollo de este planeamiento.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Industrial:

Superficie de Parcelas Privadas:

Parcela Norte: 6.591,00 m²

Parcela Central: 7.424,00 m²

Parcelas Sur: 3.169,49 m²

Total Superficie de Parcelas Privadas: 17.184,49 m²

Superficie Máxima de Ocupación de Parcela:

Parcela Norte: 3.230,39 m²

Parcela Central: 4.695,00 m²

Parcelas Sur: 1.967,49 m²

Total Superficie Máxima de Ocupación de Parcela: 9.892,88 m²

Superficie Construida Máxima:

Parcela Norte: 5.873,03 m²

Parcela Central: 5.941,00 m²

Parcelas Sur: 2.073,09 m²

Total Superficie Construida Máxima: 13.887,12 m²

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Las indicadas en el plano y establecidas por el Plan Especial de Reforma Interior.

Definición Volumétrica de la Edificación:

— Ocupación Máxima de Parcela: La existente.

— Edificabilidad Máxima: La existente.

— Perfil Máximo: Dos plantas útiles.

— Altura Máxima Interior: 11 metros.

— Altura Máxima de la Edificación (incluso cubierta): 13 metros.

Se admiten alturas superiores para elementos de instalaciones especiales.

AREA URBANISTICA

I.49 - BIDEBARRIETA

Superficie: 89.333 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Intensiva.

Superficie: 69.373 m²

Aprovechamiento Edificatorio: 46.523 m²c.

Número Máximo de Viviendas: 414 viviendas.

Intensidad de Uso: 56,67 viv/Ha.

— Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra.

Kirol ekipamendua: 15.171 m²

Ekipamendu asistentziala: 2.051 m²

— Ibai Ibilguen Sistema Orokorra.

Azalera: 1.562 m²

— Bide Komunikabideen Sistema Orokorra.

Azalera: 1.176 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrear ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Hirugune historikoaren zabalgune bat sortzea saihesbidearen eta ibaiaren trazatuak mugatutako lurzati libreen betetzearekin, Lekunbarri auzoan hasitako eraikuntza prozesuarekin jarraituz.

— Tokiko sistemei edo alorreko planeko zuzkidurarako erreserbako gutxieneko moduluei dagozkien lagapenen konzentrazioa, Antolamenduaren Erregelamenduaren Eranskinean erregulatutakoak, Santa Anako Komentu zaharraren lurretan, horrela, dauden eraikuntzei edukia emanet.

— Parkeko zerrenda berdea mantentzea saihesbidearen babes gisa.

— Hirugunearekiko lotura egitea saihesbidearen kantoiak lutzazleen bitartez.

— Zabalgune berria Oñatiko erdigurenko zerbitzu publikoen oinarrizko eskema osatzen duen plaza nagusi baten arabera antolatzea.

— Triana auzoko zabalgune berriaren diseinu orokorra mantendu eta eranstea, egungo ezaugarriak mantentzen dituena.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Hirigintzako Alor hori garatzeko Alorreko Plan bat idatzi da, behin betiko 1989ko abuztuaren 5ean onartu zena, bai eta behin betiko 1992ko martxoaren 10ean onartu zen garapeneko antolamendu honen aldaketa bat ere: Era berean, Hiritartzeko Proiektu bat egin da, 1991ko urriaren 22an onartu zena behin betiko.

Jarduketa hori ia guztiz gauzatua dago eta Udalak jaso du hiritartzea. Dagoen eraikuntza finkatzea aurreikusten da onartutako antolamenduan ezarritako baldintzetan.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-65) eta (A-66) kodeekin identifikatzen diren eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketen jarduerak dituzten tokien inventarioak eragin eta biltzen dituen lurzatiak biltzen ditu, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharra ezartzen du.

Kudeaketa Baldintzak.

Jarduketa sistema:

Jarduketa hori Oñatiko Udalaren ekimenez garatu da eta Lankidetzako sistemaren bitartez, eta horren inguruuan onartutako Birpartzelazio Proiektu bat dago.

— Sistema General de Equipamiento Comunitario.

Equipamiento Deportivo: 15.171 m²

Equipamiento Asistencial: 2.051 m²

— Sistema General de Cauces Fluviales.

Superficie: 1.562 m²

— Sistema General de Comunicaciones Viarias.

Superficie: 1.176 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Creación de un ensanche del casco histórico con la colonización de los terrenos libres delimitados por el trazado de la variante y el río, con la continuación del proceso edificatorio comenzado en el barrio de Lekunbarri.

— Concentración de las cesiones correspondientes a los sistemas locales o módulos mínimos de reserva para dotaciones en planes parciales, regulados en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, en los terrenos del antiguo Convento de Santa Ana, dotando así de contenido a las edificaciones existentes.

— Mantenimiento de una franja verde de parque como protección de la variante.

— Conexión con el casco histórico mediante la prolongación de los cantones de la variante.

— Ordenación del nuevo ensanche en base a una plaza central que complete el esquema básico de espacios públicos en el centro de Oñati.

— Conservación y anexión en el diseño general del nuevo ensanche del barrio de Triana, que mantiene sus actuales características.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

Para el desarrollo de este Area Urbanística se ha redactado un Plan Parcial, aprobado definitivamente con fecha de 5 de agosto de 1989, así como una modificación de este planeamiento de desarrollo aprobada definitivamente con fecha de 10 de marzo de 1992: Asimismo, se ha realizado un Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente con fecha de 22 de octubre de 1991.

Esta actuación se encuentra prácticamente ejecutada y la urbanización recibida por el Ayuntamiento. Se prevé la consolidación de la edificación existente en los términos ya establecidos por el planeamiento aprobado.

Por otra parte, la presente Area Urbanística incluye las parcelas identificadas con los códigos (A-65) y (A-66) afectadas e incluidas en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para las que se establece la obligación de investigar la calidad de los suelos antes de la redacción de los planes y proyectos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

Condiciones de Gestión.

Sistema de Actuación:

Esta actuación se ha desarrollado por iniciativa del Ayuntamiento de Oñati y mediante el sistema de Cooperación, y a este respecto existe un Proyecto de Reparcelación aprobado.

Alorreko Planak esparrua kudeaketa independente bi poligonotan banatzen du. I. Jardun Unitateak nahiz II. Jardun Unitateak behin betiko 1991ko otsailaren 18an onartutako birpartzelazioak dituzte, eta Jabetzaren Erregistroan inskribatura daude.

Hiritartzearen kargak:

Saihesbidearen bi puntu artean egin beharreko bidea salbuetsita, Udalak gauzatuko baitu, alorraren hiritartza esparruaren jabeei dagokie.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebitzta Erabilerako Lurzatiak:

Ibaiaren aurrealdera ematen duten eraikuntzen beheko solairuan etxebitztzak kokatzeko (A konponbidea) edo eraikuntzetan merkataritzako etxabeak ezartzeko aukera (B konponbidea) biltzen da. Eraikitako gehieneko azaleraren datuak honakoak dira:

— A konponbidea:

Gehieneko azalera eraikia (Etxebitztzak): 40.900 m²

— B konponbidea:

Gehieneko azalera eraikia (Etxebitztzak): 38.368 m²

Eraikuntza berriko etxebitzten gehieneko kopurua: 409 etxebitzta.

Dauden etxebitzten kopurua: 9 etxebitzta.

Aurreikusitako eraispenak: 4 etxebitzta.

Finkatu beharreko etxebitztzak: 5 etxebitzta.

Etxebitzten guztizkoa: 414 etxebitzta.

— Beheko solairuaren erabilera erantsiak:

A konponbidea: 5.623 m²

B konponbidea: 8.155 m²

— Espazio Libreen Tokiko Sistema:

Lorategiak eta jolas eta olgetako alorrek: 12 m²/etx.

— Ikastetxeen Tokiko Sistema:

Eskolaurrea: 2 m²/etx.

OHO: 10 m²/etx.

— Interes Publiko eta Sozialeko Zerbitzuak:

Kirol parkea: 6 m²/etx.

Ekipamendu soziala: 3 m² eraki/etc.

— Aparkalekuak:

Etxebitztzako 1 leku gutxieneko estandarra ezartzen da. Urpean garajeak zaintzearen erabilera onartzen da, Alorreko Planak definituriko baldintzetan.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Alorreko Planak definiturikoak finkatzen dira.

Sestrak:

Alorreko Planak eta Hiritartzeko Proiektuak definiturikoak.

Eraikuntzaren definizio bolumétricoa:

Alorreko Planak definiturikoa.

El Plan Parcial procede a la división del ámbito en dos polígonos de gestión independientes. Tanto la Unidad de Actuación I como la Unidad de Actuación II cuentan con reparticiones aprobadas definitivamente con fecha de 18 de febrero de 1991, e inscritas en el Registro de la Propiedad.

Cargas de Urbanización:

A excepción del vial a realizar entre los dos puntos de la variante, de ejecución municipal, la urbanización del área corresponde a los propietarios del ámbito.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Se contempla la posibilidad de ubicar viviendas en planta baja en las edificaciones que dan frente al río (solución A), o bien establecer bajos comerciales en estas edificaciones (solución B). Los datos de superficie máxima construida son los siguientes:

— Solución A:

Superficie Máxima Construida (Viviendas): 40.900 m²

— Solución B:

Superficie Máxima Construida (Viviendas): 38.368 m²

Número Máximo de Viviendas de Nueva Construcción: 409 viviendas.

Número de Viviendas Existentes: 9 viviendas.

Derribos Previstos: 4 viviendas.

Viviendas a Consolidar: 5 viviendas.

Total de Viviendas: 414 viviendas.

— Usos Anejos en Planta Baja:

Solución A: 5.623 m²

Solución B: 8.155 m²

— Sistema Local de Espacios Libres:

Jardines y áreas de juego y recreo: 12 m²/viv.

— Sistema Local de Centros Docentes:

Preescolar: 2 m²/viv.

E.G.B: 10 m²/viv.

— Servicios de Interés Público y Social:

Parque Deportivo: 6 m²/viv.

Equipamiento Social: 3 m² const./viv.

— Aparcamientos:

Se establece el estándar mínimo de 1 plaza por vivienda. Se admite el uso de guarda de garajes en subsuelo, en las condiciones definidas por el Plan Parcial.

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Se consolidan las definidas por el Plan Parcial.

Rasantes:

Las definidas por el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización.

Definición Volumétrica de la Edificación:

La definida por el Plan Parcial.

Orientazioko probetxamendu garbiak:

— A konponbidea:

Etxebizitzetan baimendutako gehieneko bolumena: 114.520 m³

Dendetan baimendutako gehieneko bolumena: 17.993 m³

Guztizkoa: 132.513 m³

Azalerari dagokion eraikigarritasun garbia: 0,56 m²/m²

Bolumenari dagokion eraikigarritasun garbia: 1,60 m³/m²

— B konponbidea:

Etxebizitzetan baimendutako gehieneko bolumena: 107.430 m³

Dendetan baimendutako gehieneko bolumena: 26.096 m³

Guztizkoa: 133.526 m³

Azalerari dagokion eraikigarritasun garbia: 0,56 m²/m²

Bolumenari dagokion eraikigarritasun garbia: 1,61 m³/m²

HIRIGINTZA ALORRA

I.50 - SUHILTZAILEAK

Azalera: 19.177 m²

Lurzoruanen Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkaren Orokorra.

— Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra.

F.8.- Eskualdeko ekipamendua: 17.595 m²

— Bide Komunikabideen Sistema Orokorra.

Azalera: 1.582 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Jada instalatuta dauden eskualdeko zerbitzuak okupatu-tako lurzatiak finkatzea (Macover eta Suhiltzaileak) erabilera horrekin instalazio berriak baimenduz eskualdeko trafiko sare-arekiko duten kokaren estrategikoa kontuan izanda, Deba-goineneko hirigintzako azterketak proposatutako jarraibideak jarraituz.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Ez da tarteko antolamendurik idazteko beharrik ezartzen. Ezarpen berrien eraikuntza Eraikuntzako eta Hiritartzeko Proiektuak izapidezearren bitartez jorratu ahal izango da.

Onati ibaiaren ertzen uholde arrisku altuaren ondorioz, uholdeak jasateko arriskuaren xehetasun azterketa bat sartu beharko da arrisku hori arintzeko beharrezko jarduketek (urreikus daitekeen birgertatze aldian 500 urteko uholdekuota konponduko duten betetzeak) inguruaren uholdeak jasateko arriskuaren eragin negatiboa izango ez dutena egiaztu ahal izateko.

Aprovechamientos netos orientativos:

— Solución A:

Volumen Máximo Permitido en Viviendas: 114.520 m³

Volumen Máximo Permitido en Comercios: 17.993 m³

Total: 132.513 m³

Edificabilidad Neta referida a la Superficie: 0,56 m²/m²

Edificabilidad Neta referida al Volumen: 1,60 m³/m²

— Solución B:

Volumen Máximo Permitido en Viviendas: 107.430 m³

Volumen Máximo Permitido en Comercios: 26.096 m³

Total: 133.526 m³

Edificabilidad Neta referida a la Superficie: 0,56 m²/m²

Edificabilidad Neta referida al Volumen: 1,61 m³/m²

AREA URBANISTICA

I.50 - SUHILTZAILEAK

Superficie: 19.177 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Clasificación General.

— Sistema General de Equipamiento Comunitario.

F.8.- Equipamiento Comarcal: 17.595 m²

— Sistema General de Comunicaciones Viarias.

Superficie: 1.582 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de los terrenos ocupados por los servicios comarcales ya instalados (Macover y Bomberos) permitiendo nuevas instalaciones con este uso en consideración a su estratégica situación respecto a la red de tráfico comarcal, siguiendo las directrices planteadas por el estudio urbanístico del Alto Deba.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

No se establece la necesidad de redacción de planeamiento intermedio. La construcción de nuevas implantaciones podrá abordarse mediante la tramitación de Proyectos de Edificación y Urbanización.

Motivado por el alto riesgo de inundación de los márgenes del río Onati, se deberá incorporar un estudio de detalle del riesgo de inundabilidad con el objetivo de poder comprobar que las actuaciones precisas para liberar de este riesgo (rellenos que solventen la cota de la avenida de 500 años en periodo de retorno previsible) no afecten desfavorablemente a la inundabilidad del entorno.

Kalifikazio Xehetua.

— Ekipamendu Komunitarioko Lurzatia.K:
 Lurzati pribatuaren Azalera: 14.403 m²
 Lurzati eraikigarriaren Azalera: 9.805 m²
 Gehieneko okupazioko Azalera: 9.362 m²
 Lurzatiaren gehieneko okupazioaren portzentajea: %65.
 Egungo azalera okupatua: 2.199 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:
 Planoan adierazitakoak gehieneko lerrokaduratzat hartuko dira.

Eraikuntzaren definizio bolumétrikoak:

- Gehieneko eraikigarritasuna: 1,50 m²/m²
- Gehieneko profila: Hiru solairu erabilgarri.
- Eraikuntzaren gehieneko altuera: 10 metro.

HIRIGINTZA ALORRA

I.51 - LAZARRAGA

2005-04-12ko Behin Betiko Onespeneko
 Akordioaren arabera Baliogabetutako Alorra

Gipuzkoako Foru Aldundiaren 2005eko apirilaren 13ko arau subsidiario hauek behin betiko onartzeko akordioan hiritartzeko alor horretarako adierazitako xedapenak baliogabetea biltzen da etxebizitza babestuen erreserbaren eta lurzoruanen kalifikazioaren inguruan egindako hausnarketetan oinarrituta.

HIRIGINTZA ALORRA

I.52 - KURTZEBIDE

Azalera: 20.661 m²

Lurzoruanen Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Etxebizitza Gune Intentsiboa.

Azalera: 20.661 m²

Eraikuntza probetxamendua: 5.140 m²c.

Gehieneko etxebizitza kopurua:

— Daudenak: 5 etxebizitza.

— Eraikuntza berria.

Blokeko tipología (2.880 m²c): 24 etxebizitza.

Bi bizitzako tipología (640 m²c): 4 etxebizitza.

— Guztizkoa: 33 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 15,97 etx./Ha.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Sortu berri den Hirigintzako Alorra, Kurtzebide kalearen iparraldeko aurrealdea formalizatu eta hegalarren goiko aldean dagoen lurzatian eraikuntza finkatza ahalbidetzeko sortutakoa.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Equipamiento Comunitario:
 Superficie de Parcela Privada: 14.403 m²
 Superficie de Parcela Edificable: 9.805 m²
 Superficie de Ocupación Máxima: 9.362 m²
 Porcentaje de Ocupación Máxima de Parcela: 65%.
 Superficie Ocupada Actual: 2.199 m²

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Las indicadas en el plano se entenderán como alineaciones máximas.

Definición Volumétrica de la Edificación:

- Edificabilidad Máxima: 1,50 m²/m²
- Perfil Máximo: Tres plantas útiles.
- Altura Máxima de la Edificación: 10 metros.

AREA URBANISTICA

I.51 - LAZARRAGA

Area suspendida según Acuerdo de
 Aprobación Definitiva de 12-04-2005

En el acuerdo de aprobación definitiva de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 13 de abril de 2005 de estas Normas Subsidiarias, se contempla la suspensión de las determinaciones expuestas para esta área urbanística en base a las consideraciones realizadas sobre reserva de viviendas protegidas y sobre clasificación de suelo.

AREA URBANISTICA

I.52 - KURTZEBIDE

Superficie: 20.661 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Intensiva.

Superficie: 20.661 m²

Aprovechamiento Edificatorio: 5.140 m²c.

Número Máximo de Viviendas:

— Existentes: 5 viviendas.

— Nueva Construcción.

Tipología en bloque (2.880 m²c): 24 viviendas.

Tipología bifamiliar (640 m²c): 4 viviendas.

— Total: 33 viviendas.

Intensidad de Uso: 15,97 viv/Ha.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística de nueva creación definida con el objetivo de formalizar el frente norte de la calle Kurtzebide y posibilitar la consolidación de la edificación en parcela existente en la parte alta de ladera.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Kurtzebide kalearen iparraldeko aurrealdean egongo den etxebizitza eraikuntzaren garapenerako 2.526 m²-ko Jardun Unitatea zehaztu da eta esparru horretako behin betiko eraikuntzako baldintzak finkatuko dituen Xehetasun Azterketa bat idatziz beharko da.

Hegalaren goiko aldean, eta bi bizitzako bi eraikinak eraikitzeko, Jardun Unitate bat ezarri da 16.506 m²-ko azalerarekin, eraikuntza berrien lurzatikoko kokapena zehaztuko duen Xehetasun Azterketaren bitartez garatu beharrekoa. Era berean, hiru bizitzako eraikuntza bat eraiki ahal izango da Kurtzebide kaleko 9. zenbakian dagoenaren zabaltze gisa, nahiz eta beti definitutako Xehetasun Azterketaren bitartez izango den; eta horrek esparru osoa berrantolatu beharko du jada bildutako gehieneko eraikigarritasuneko parametroetan oinarrituta.

Era berean, eraikuntza finkatzea aurreikusten da Kurtzebide kalearen eta hegalaren goiko alderako sarrerak bat egiten duten lekuaren, eta lurzatiaren 1.629 m²-ko azalerarekin.

Hiritartzeko proiektua:

Aurreikusitako jarduketa motekin bat etorriz, ez da beharrezko Hiritartzeko Proiektu bat idaztea.

*Kudeaketa Baldintzak.**Jarduteko ekimena:*

Jarduketen sustapena pribatua izango da.

Jarduketa sistema:

Kurtzebide kalearen aurreko aldean eta hegalaren goiko aldean definituriko Gauzatze Unitateak; Xehetasun Azterketa independenteak idatzeko beharra ezartzen zaie eta Konpentsazio Sistemaren bitartez garatuko dira:

Antolamendu Xehatuaren Baldintzak.

1. Kurtzebide kalean sostengatutako etxebizitza garapenerako gunea. Kale horren iparraldeko aurrealdea formalizatzea aurreikusten da, dauden lerrokadurak luzatzean eta erdisotoa, beheko solairua eta hiru solairuko gehieneko profila duen blokeko eraikuntza tipologia batean oinarrituta.

Era berean, jarduketa horrek egun jarduketa esparru horren ekieldean kokatuta dagoen transformadorearen birkokapena bildu beharko du.

2. Hegalaren goiko aldean kokatutako etxebizitza gunea; dagoen eraikuntza finkatzea aurreikusten da, bai eta bi bizitzako bakartuen tipologiako bi eraikuntza berri eraikitzeko aukera ere.

3. Finkatu behar den eta definitutako Jardun Unitateetako kanpo utzitako lurzatikoko eraikuntza.

*Eraikuntzaren Baldintzak.**Lerrokadurak:*

Kurtzebide kalearen aurrealderako aurreikusitako jarduketarako eraikuntzaren gehieneko lerrokadura batzuk ezartzen dira dauden lerrokaduren luzapen gisa. Xehetasun Azterketak definitu beharko ditu Kurtzebide kalearen aurrealderako aurreikusitako eraikuntzaren lerrokadurak.

Hegalaren goiko aldean kokatuko diren bi bizitzako eraikuntzak (edo hala badagokio hiru bizitzakoak) gutxienez bost metroko atzerapena izan beharko du dauden lurzatien mugetatik edo, hala badagokio, lurzati eraikigarri berrien definizioaren ondoriozko muga berriatik.

*Condiciones de Planeamiento.**Figura de Planeamiento:*

Para el desarrollo de la edificación residencial a localizar en el frente norte de la calle Kurtzebide se delimita una Unidad de Ejecución con una superficie de 2.526 m², en la cual deberá redactarse un Estudio de Detalle que fijará las condiciones de edificación definitivas en este ámbito.

En la parte alta de la ladera, y para la construcción de los dos edificios bifamiliares se establece igualmente una Unidad de Ejecución independiente con una superficie de 16.506 m², a desarrollar mediante un Estudio de Detalle que fijará la localización de las nuevas edificaciones en parcela. Asimismo se podrá construir una edificación trifamiliar como ampliación de la bifamiliar existente en Kurtzebide kalea n.º 9, aunque siempre a través de la redacción del Estudio de Detalle definido, el cual deberá reordenar la totalidad del ámbito en base a los parámetros de edificabilidad máximos ya contemplados.

Asimismo, se prevé la consolidación de la edificación en parcela localizada en la confluencia de la calle Kurtzebide con el acceso a la parte alta de la ladera, y con una superficie de parcela de 1.629 m².

Proyecto de Urbanización:

En correspondencia con los tipos de actuaciones previstas, no se hace necesaria la redacción de Proyecto de Urbanización.

*Condiciones de Gestión.**Iniciativa de la Actuación:*

La promoción de las actuaciones será privada.

Sistema de Actuación:

Las Unidades de Ejecución definidas en el frente de la calle Kurtzebide, y en la parte alta de la ladera y para las que se establece la necesidad de redactar dos Estudios de Detalle independientes se desarrollarán mediante el Sistema de Compensación:

Condiciones de Ordenación Pormenorizada.

1. Zona de desarrollo residencial apoyada en la calle Kurtzebide. Se prevé la formalización del frente norte de esta calle, en base a la prolongación de las alineaciones existentes y a una tipología edificatoria en bloque con un perfil máximo de planta semisótano, planta baja y tres plantas altas.

Asimismo, esta actuación deberá contemplar la relocalización del transformador actualmente ubicado al este del ámbito de actuación.

2. Zona residencial localizada en la parte alta de la ladera, en la que se prevé la consolidación de la edificación existente, así como la posibilidad de edificar dos nuevas edificaciones de tipología aislada bifamiliar.

3. Edificación en parcela existente a consolidar y excluida de las Unidades de Ejecución definidas.

*Condiciones de la Edificación.**Alineaciones:*

Para la actuación prevista en el frente de la calle Kurtzebide se establecen unas alineaciones máximas de la edificación como prolongación de las alineaciones existentes. Será objeto del Estudio de Detalle la definición de las alineaciones de la edificación prevista en el frente de la calle Kurtzebide.

Las edificaciones bifamiliares (o en su caso la trifamiliar) a localizar en la parte alta de la ladera deberán contemplar un retiro mínimo de cinco metros de los lindes de parcela existentes, o en su caso de los nuevos lindes resultado de definición de las nuevas parcelas edificables.

Sestrak:

Dauden sestrak mantentzen dira.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa eta azalerak:

Kurtzebide Kaleko Etxebizitza Eraikuntza:

- Esparruaren Azalera: 2.526 m²
- Gehieneko azalera eraikia: 2.880 m²
- Gehieneko etxebizitza kopurua: 24 etxebizitza.

Garajera zuzendutako erdisotoko eta etxebizitzarako behiko solairua eta hiru solairuko gehieneko profila ezartzen da, eta eraikuntzaren 13,50 metroko gehieneko altuera, kalearen edozein puntuatik neurtuta. Erdisotoko solairuak punturen batean ere ezingo du 1,50 metroko gehieneko altuera gainditu kaleko sestrako edozein puntuatik behiko solairuko forjatuaren goiko aldera neurtuta.

Hegalaren Goiko Aldeko Etxebizitza Eraikuntza:

- Esparruaren Azalera: 16.506 m²
- Gehieneko azalera eraikia: 640 m²
- Gehieneko etxebizitza kopurua: 4 etxebizitza (bi biziak 2 eraikin).
- Gehieneko profila: Beheko solairua eta solairu bat.

HIRIGINTZA ALORRA**I.53 - OLABARRIETA**

Azalera: 77.092 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

- Landa Jatorriko Etxebizitza Gunea.

Azalera: 77.092 m²

Gehieneko etxebizitza kopurua:

- Daudenak: 30 etxebizitza.
- Baimendutakoak: 64 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 8,30 etx./Ha.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Olabarrieta landagunea finkatza ahalbidetzeko helburuarekin definitutako Hirigintza Alor berria.

Antolamendu irizpideak:

— Olabarrieta landagunearen hiriko izaera finkatza, bi biziak etxebizitza eraikuntzen eraikuntza baldintzak erregulatuko dituen araudia proposatzuz.

— EAEko Ibaien eta erreken ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean (Kantauri isurialdea) ezarritako aplikaturaz, eraikuntza berriak egikaritzeko gutxieneko 12,00 metroko atzerapenak errespetatu beharko dira eta 2 metrokoak hirigintzako alor hori zeharkatzen duen Oñati ibaiaren ibaiadarraren errekaストorekiko hiritartzerako.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Ez da tarteko antolamendurik idazteko beharrik ezartzen. Dagokion eraikuntza proiektua aurkeztuz jardun ahal izango da. Eraikuntza proiektuarekin eraikuntzari atxikitako lurzatiaren plano bat aurkeztu beharko da.

Rasantes:

Se mantienen las rasantes existentes.

Definición Volumétrica y Superficies de la Edificación:

Edificación Residencial en la Calle Kurtzebide:

- Superficie del Ambito: 2.526 m²
- Superficie Máxima Construida: 2.880 m²
- Número Máximo de Viviendas: 24 viviendas.

Se establece un perfil máximo de planta semisótano destinada a garaje y de planta baja y tres plantas altas destinadas a vivienda, y una altura máxima de la edificación de 13,50 metros, medidos desde cualquier punto de la calle. La planta semisótano en ningún punto deberá superar la altura máxima de 1,50 metros medidos igualmente desde cualquier punto de la rasante de la calle hasta la cara superior del forjado de suelo de la planta baja.

Edificación Residencial en la Parte Alta de la Ladera:

- Superficie del Ambito: 16.506 m²
- Superficie Máxima Construida: 640 m²
- Número Máximo de Viviendas: 4 viviendas (2 edificios bifamiliares).
- Perfil Máximo: Planta baja y una planta alta.

AREA URBANISTICA**I.53 - OLABARRIETA**

Superficie: 77.092 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

- Zona Residencial de Origen Rural.

Superficie: 77.092 m²

Número Máximo de Viviendas:

- Existentes: 30 viviendas.

- Permitidas: 64 viviendas.

Intensidad de Uso: 8,30 viv/Ha.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística de nueva creación definida con el objetivo de posibilitar la consolidación del núcleo rural de Olabarrieta.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación del carácter urbano del núcleo rural de Olabarrieta, proponiendo una normativa que regule las condiciones de construcción de edificaciones residenciales bifamiliares.

— En aplicación de lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgeles de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. (Vertiente Cantábrica), para la ejecución de las nuevas edificaciones se deberán respetar los retiros mínimos de 12,00 metros para la edificación y de 2,00 metros para la urbanización con respecto a la regata afluente del río Oñati que cruza el presente área urbanística.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

No se establece la necesidad de redacción de planeamiento intermedio. Se podrá actuar con la presentación del correspondiente Proyecto de Edificación. Con el Proyecto de edificación deberá presentarse un plano de la parcela adscrita a la edificación.

Eraikunta bi eraikin baino gehiagoko gaitasuna (lau etxebizitza) duen orube batean egiten denean bakarrik izapidetu beharko da eraikuntzaren lerrokadurak, hiritartzearen tratamendua, lurzoruan jabetza eta erabilera erregimenak ezartzen dituen Xehetasun Azterketa, bai eta lurzati guztiko hiritartzeko konpromiso eta epeak ezartzen diituena ere. Kasu horretan, antolamenduaren ekimenaren titulartasuna pribatua izango da.

Hiritartzeko proiektuak:

Ezarritako kasuan eta Xehetasun Azterketa idaztea beharrezkoa denean, dagokion Hiritartzeko Proiektua ere idatzi beharko da antolamendu honen esparruari erreferentzia egiten diona.

Espazio publikoak gauzatu eta hobetzeko Hiritartzeko Proiektu bat idatziko da planoetan definituriko esparruarekin.

Ingrumen eraginaren baterako ebaluazioaren azterketako babestu, zuzendu eta konpentsatzeko neurriak.

Obren aldia:

- Esku hartuko ez den jarduketa alorren inguruko uraren bidea eta ondare elementuak mugatuko dira.

- Hirigintzako Proiektuetan obran lekuak bertako jarrai-pen arkeologiko bat egingo da lurren mugimenduan zehar eta hondar arkeologikoen aztarnak azalduko balira Gipuzkoako Foru Aldundiaren Kultura Departamentuari jakinaraziko zaio.

- Hirigintzako Proiektuak eragindako gune guztien paisaia berreskuratzeko proiektu bat bilduko du, aldi batez eragindako-ena barne.

Kudeaketa Baldintzak.

Jarduketa sistema:

Espazio publiko eta tokiko sistemen garapenerako hiri lurreko jardun unitate independentetzat hartzten dira eta Desjabetze sistemaren bitartez jardungo da. Jarduketa gauzatzea eta horren titulartasuna Oñatiako Udalari egokituko zaio.

Hiritartzearen kargak:

Xehetasun Azterketaren sustatzailearen kargurakoak izango dira.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebitzitza Erabilerako Lurzatiak:

Dauden etxebizitzen kopurua: 30 etxebitzitza.

Baimendutako etxebitzitza kopurua: 64 etxebitzitza.

Dentsitatea: 8,30 etx./Ha.

— Ekipamendu Komunitarioko Sistema:

Erlilio ekipamenduko tokiko sistema: 320 m²

Ekipamendu sozio-kulturaleko tokiko sistema: 164 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Lurzati pribatuaren barruan gehieneko lerrokadurak ezartzen dira eta ingurukaria ondoko atzerapenek definituko dute:

- Dauden bideetara: 8 metro.

Egoki joko balitz, eta betiere Udalaren iritziz, jabari eta erabilera publikoko bezala laga beharko dira lehen 4,00 metroak sarearen balizko zabaltzeetarako.

- Aldameneko lurzatieta: 6 metro.

- Beste eraikuntza batzuetara: 12 metro.

Unicamente en el caso en el que la construcción se efectúe sobre un solar con capacidad para más de dos edificios (cuatro viviendas) deberá tramitarse un Estudio de Detalle que fije las alineaciones de la edificación, el tratamiento de la urbanización, el régimen de propiedad y usos del suelo, así como los compromisos y plazos de urbanización en la totalidad de la parcela. En este caso, la titularidad de la iniciativa del planeamiento será privada.

Proyectos de Urbanización:

En el caso establecido y que sea necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, se deberá igualmente redactar el correspondiente Proyecto de Urbanización referido al ámbito de este planeamiento.

Para la ejecución y mejora de los espacios públicos, se redactará un Proyecto de Urbanización con el ámbito definido en los planos.

Medidas protectoras, correctoras y compensatorias del estudio de la evaluación conjunta de impacto ambiental.

Fase de obras:

- Se delimitarán el curso de agua y los elementos de patrimonio en las inmediaciones de las áreas de actuación que no vayan a intervenirse.

- En los Proyectos de Urbanización se incluirá un seguimiento arqueológico a pie de obra durante el movimiento de tierras, y en caso de aparecer indicios de restos arqueológicos se informará al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

- Los Proyectos de Urbanización incluirá un proyecto de restauración paisajística de todas las zonas afectadas, incluidas las afectadas temporalmente.

Condiciones de Gestión.

Sistema de Actuación:

Para el desarrollo de los espacios públicos y sistemas locales se considerarán unidad o unidades de ejecución independientes en suelo urbano, y se actuará por el sistema de Expropiación. La ejecución y titularidad de la actuación corresponderá al Ayuntamiento de Oñati.

Cargas de Urbanización:

Correrán a cargo de la promoción del Estudio de Detalle.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Número de Viviendas Existentes: 30 viviendas.

Número de Viviendas Permitidas: 64 viviendas.

Densidad: 8,30 viv/Ha.

— Sistema General de Equipamiento Comunitario:

Sistema Local de Equipamiento Religioso: 320 m²

Sistema Local de Equipamiento Sociocultural: 164 m²

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Se establecen unas alineaciones máximas dentro de la parcela privada cuya envolvente estará definida por los siguientes retiros:

- A caminos o viales existentes: 8 metros.

Caso de considerarse conveniente, y siempre bajo criterio municipal, deberán ser cedidos como dominio y uso público los 4,00 metros primeros para posibles ampliaciones de la red.

- A parcelas colindantes: 6 metros.

- A otras edificaciones: 12 metros.

Gehieneko okupazioa:

Eraiki daitekeen lurzatia definitzen duen ingurukariaren barnean solairuko 12,00 x 12,00 metroko okupazioko eraikin bakartuen eraikuntza baimentzen da eta elkarren artean gutxienez 10,00 metroko distantzia izan beharko dute.

% 10eko tolerantzia onartzen da solairuko neurriean eta kasu guztietan gehieneko okupazioa eraikineko 144 m² da.

Gutxieneko lurzatia:

Bi bitzako eraikineko gutxienez 1.200 m²-ko lurzatia izan beharko da eta gehienez 2 etxebizitza izango ditu.

Era berean, eta dauden eraikuntzitarako eta euskarri den lurzatia zatitzekotan, dagoen eraikuntzari atxikitako lurzatiaren gutxieneko azalera bildu beharko litzateke dagoen eraikuntzaren %12ko gehieneko okupazioa sortzeko.

Eraikuntzaren definizio bolumétricoa:

— Gehieneko profila: Erdisotoa eta bi solairu.

— Eraikuntzaren gehieneko altuera: 7 metro (1,40 metroko erdisotoari eta 2,80 solairuari dagozkionak).

— Estalkiaren gehieneko malda: %35 (bi edo lau isurkikoa egin ahal izango da).

— Gehieneko hegada: Arau Orokoretako 105. artikuluan erregulatua.

Estalkipeko solairuaren erabilera onartzen da betiere beheko etxebizitzei lotutako gelak badaude, estalkiaren planoaren jarraipena mantentzen duen argiztapena badu plano horretan kokatutako leihoen edo argi zuloen bitartez.

Baimendutako volumen eta azalerak:

— Lurzatiaren gutxieneko Azalera: 1.200 m²

— Etxebizitza erabilera gehieneko azalera eraikia: 288 m²

— Gehieneko etxebizitza kopurua: 2 etxebizitza.

HIRIGINTZA ALORRA

I.54 - DOLAETXE

Azalera: 34.310 m²

Lurzoruan Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Industrialdea

Azalera: 33.792 m²

— Ibai Ibilguak

Azalera: 518 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Etorkizunean Ulma S.C sozietaearen bere jabetzako lurzatiako balizko zabaltzeak hartuko dituen industrialde berri bat sortzea.

Ocupación Máxima:

Dentro de esta envolvente que define la parcela susceptible de ser edificada, se permite la construcción de edificios aislados de 12,00 por 12,00 metro de ocupación en planta, y que deberán guardar entre sí una distancia mínima de 10,00 metros.

Se admite una tolerancia del 10% en las medidas tipo de planta, siendo en todos los casos la ocupación máxima de 144 m² por edificio.

Parcela Mínima:

Se deberá contar con una parcela mínima de 1.200 m² por edificio bifamiliar, y que albergará un máximo de 2 viviendas.

Asimismo, y para edificaciones existentes y caso de considerarse la subdivisión de la parcela soporte, deberá contemplarse una superficie mínima de parcela adscrita a la edificación existente tal que resulte una ocupación máxima de la edificación existente del 12%.

Definición Volumétrica de la Edificación:

— Perfil Máximo: Semisótano y dos plantas de pisos.

— Altura Máxima de la Edificación: 7 metros (correspondiente a semisótano de 1,40 metros y planta de piso de 2,80 metros).

— Pendiente Máxima de Cubierta: 35% (podrá realizarse a dos o cuatro aguas).

— Vuelo Máximo: Regulado en el artículo 105 de las Ordenanzas Generales.

Se admite el uso de la planta bajo cubierta siempre que se dispongan habitaciones ligadas a las viviendas inferiores, con una solución de iluminación que conserve la continuidad del plano de cubierta por medio de ventanas o lucernarios situados sobre dicho plano.

Volúmenes y Superficies permitidas:

— Superficie Mínima de Parcela: 1.200 m²

— Superficie Máxima Construida para uso residencial: 288 m²

— Número Máximo de Viviendas: 2 viviendas.

AREA URBANISTICA

I.54 - DOLAETXE

Superficie: 34.310 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Industrial

Superficie: 33.792 m²

— Cauces Fluviales.

Superficie: 518 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Creación de una nueva zona industrial que albergue en el futuro posibles ampliaciones de Ulma S.C. sobre terrenos de su propiedad.

— Sarreren, lagapenen kokalekuaren eta beste hainbat gaien garapenerako idatzi beharreko dagokion Alorreko Planaren idazketaren baldintzak erregulatzea.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Alorreko Plana idatzi da, behin betiko 1997ko maiatzaren 13ko datarekin onartu zena, alorraren antolamendu xehatuko baldintzak erregulatzen dituena. Era berean, dagokion Hiritartzeko Proiektua idatzi da eta hori behin betiko 1997ko uztailaren 30ean onartu zen.

Alorreko plan honen xedapenak guztiz gauzatu dira, eta eraikita dagoena ordezkatuz gero, eraikuntzako proiektuen bitartez jardun ahal izango da, betiere onartutako antolamenduan ezarritakoaren babesean.

Kudeaketa Baldintzak.

Jarduketaren sustapena pribatua izango da eta Konpentsazio sistemaren bitartez jardungo da. Hirigintzako alor horren kudeaketa baldintzak erregulatzen dituen Konpentsazio Proiektua behin betiko 1999ko azaroaren 25ean onartu zen. Era berean, hiritartzearren kargak, bai eta horien tratamendua ere, dagozkien Alorreko Plan eta Hiritartzeko Proiektuan definituta geratzen dira.

Kalifikazio Xehetua.

— Industri Erabilera Lurzatiak:

Lurzati pribatuaren Azalera: 23.430 m²

Gehieneko okupazioko Azalera: 10.633 m²

Gehieneko azalera eraikia: 21.300 m²

— Espazio Libre Tokiko Sistema:

Azalera: 5.331 m²

— Merkataritzako Ekipamendua:

Lurzatiaren Azalera: 592 m²

Okupatutako Azalera: 150 m²

Eraikitako Azalera: 300 m²

— Ekipamendu Soziala:

Lurzatiaren Azalera: 640 m²

Okupatutako Azalera: 150 m²

Eraikitako Azalera: 300 m²

— Kirol Ekipamendua:

Azalera: 905 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Planoan adierazitakoak gehieneko lerrokaduratzat hartuko dira.

Eraikuntzaren definizio bolumétricoa:

— Gehieneko profila: Bulegoetan bi solairu erabilgarri.

— Gehieneko barne altuera: 10 metro.

— Eraikuntzaren gehieneko altuera: 12 metro.

Altuera handiagoak baimentzen dira instalazio berezietako elementuetarako.

Aparkalekuak:

Lurzati pribatuaren barnean erabilera edo eraikitako 100 m²-ko 1 lekuko gutxieneko gaitasuneko aparkaleku bat jarri beharko da.

— Regulación de las condiciones de redacción del correspondiente Plan Parcial que habrá de redactarse para el desarrollo del área en cuanto accesos, localización de cesiones, etc.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

Se ha redactado un Plan Parcial, aprobado definitivamente con fecha de 13 de mayo de 1997 en el que se regulan las condiciones de ordenación pormenorizada del área. Asimismo, se ha redactado el correspondiente Proyecto de Urbanización, el cual fue aprobado definitivamente con fecha de 30 de julio de 1997.

Las determinaciones de este Plan Parcial se han desarrollado en su totalidad, y caso de procederse a la sustitución de lo ya edificado podrá actuar mediante proyectos de edificación, y siempre al amparo de lo establecido en el planeamiento aprobado.

Condiciones de Gestión.

La promoción de la actuación ha sido privada y se ha actuado por el sistema de Compensación. El Proyecto de Compensación que regula las condiciones de gestión del presente Área Urbanística fue aprobado definitivamente con fecha de 25 de noviembre de 1999. Asimismo, las cargas de urbanización, así como el tratamiento de la misma quedan definidas en los correspondientes Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Industrial:

Superficie de Parcela Privada: 23.430 m²

Superficie de Ocupación Máxima: 10.633 m²

Superficie Construida Máxima: 21.300 m²

— Sistema Local de Espacios Libres:

Superficie: 5.331 m²

— Equipamiento Comercial:

Superficie de Parcela: 592 m²

Superficie Ocupada: 150 m²

Superficie Construida: 300 m²

— Equipamiento Social:

Superficie de Parcela: 640 m²

Superficie Ocupada: 150 m²

Superficie Construida: 300 m²

— Equipamiento Deportivo:

Superficie: 905 m²

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Las indicadas en el plano se entenderán como alineaciones máximas.

Definición Volumétrica de la Edificación:

— Perfil Máximo: Dos plantas útiles en oficinas.

— Altura Máxima Interior: 10 metros.

— Altura Máxima de la Edificación: 12 metros.

Se admiten alturas superiores para elementos de instalaciones especiales.

Aparcamientos:

Deberá disponerse en el interior de las parcelas privadas un aparcamiento con una capacidad mínima de 1 plaza por empleo, o cada 100 m² construidos.

HIRIGINTZA ALORRA

I.55 - OSINURDIN

Azalera: 57.050 m²

Lurzoruanen Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkaren Orokorra.

— Industrialdea.

Azalera: 52.925 m²

— Bide Komunikabideen Sistema Orokorra.

Azalera: 4.047 m²

— Ibai Ibilguak.

Azalera: 78 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Merkataritzako zerbitzuak dituen gunearen aldameneko alorren industria garapena.

— «Fanderia» hirigintzako alorratekin bide lotura eta horren bitarte Zubillagako hirigunearekin, Oñati-San Prudentzio errepideari paraleloa den zirkuitua itxiz.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Alorreko Plana idatzi da, behin betiko 1997ko maiatzaren 13ko datarekin onartu zena, alorren antolamendu xehatuko baldintzak erregulatzen dituena. Era berean, dagokion Hiritartzeko Proiektua idatzi da eta hori behin betiko 1997ko azaroaren 27an onartu zen.

Alorreko plan honen xedapenak guztiz gauzatu dira, eta eraikita dagoena ordezkatuz gero, eraikuntzako proiektuen bitarte jardun ahal izango da, betiere onartutako antolamenduan ezarritakoaren babesean.

Kudeaketa Baldintzak.

Jarduketaren sustapena pribatua izango da eta Konpentsazio sistemaren bitarte jardungo da. Era berean, egindako jarduketaren kudeaketako xedapenak onartutako antolamenduan eta alorreko antolamendu horren babesean garatutako gainerako kudeaketa agiriak bilduta geratzen dira.

Hirigintzako Alor horretarako proposatutako birpartzelazia dagokion proiektuan bilduta dago, 1997ko azaroaren 27an onartutakoan.

Kalifikazio Xehetua.

— Industri Erabilera Lurzatiak:

Industriako lurzati pribatuaren Azalera: 33.981 m²

Lurzatiaren okupazioko gehieneko Azalera: 24.600 m²

Gehieneko azalera eraikigarria: 49.200 m²

— Bide Komunikabideen Sistema:

Azalera: 6.688 m²

AREA URBANISTICA

I.55 - OSINURDIN

Superficie: 57.050 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Clasificación General.

— Zona Industrial.

Superficie: 52.925 m²

— Sistema General de Comunicaciones Viarias.

Superficie: 4.047 m²

— Cauces Fluviales.

Superficie: 78 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Desarrollo industrial del área colindante con la zona de servicios comarciales.

— Conexión viaria con el área urbanística de «Fanderia» y a través de ella con el núcleo urbano de Zubillaga, cerrando un circuito paralelo a la carretera de Oñati-San Prudencio.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

Se ha redactado un Plan Parcial, aprobado definitivamente con fecha de 13 de mayo de 1997, en el que se regulan las condiciones de ordenación pormenorizada del área. Asimismo, se ha redactado el correspondiente Proyecto de Urbanización, el cual fue aprobado definitivamente con fecha de 27 de noviembre de 1997.

Las determinaciones de este Plan Parcial se han desarrollado en su totalidad, y caso de procederse a la sustitución de lo ya edificado podrá actuar mediante proyectos de edificación, y siempre al amparo de lo establecido en el planeamiento aprobado.

Condiciones de Gestión.

La promoción de la actuación ha sido privada y se ha actuado por el sistema de Compensación. Asimismo, las determinaciones de gestión de la actuación ya realizada quedan recogidas en el planeamiento aprobado y demás documentos de gestión desarrollados al amparo de este planeamiento parcial.

La reparcelación propuesta para este Área Urbanística queda recogida en el correspondiente proyecto aprobado definitivamente con fecha de 27 de noviembre de 1997.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Industrial:

Superficie de Parcela Industrial Privada: 33.981 m²

Superficie de Ocupación Máxima de Parcela: 24.600 m²

Superficie Máxima Edificable: 49.200 m²

— Sistema de Comunicaciones Viarias:

Superficie: 6.688 m²

— Zuzkidurak eta Zerbitzuak:
 Merkataritzako zuzkidura: 750 m²
 Zuzkidura soziala: 750 m²
 Kirol zuzkidura: 1.500 m²
 Zerbitzuen ekipamendua (Azpiegiturei atxikitakoak): 304 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.
 Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:
 — Gehieneko profila: Bi solairu erabilgarri.
 — Gehieneko barne altuera: 10 metro.
 — Eraikuntzaren gehieneko altuera: 13 metro.

HIRIGINTZA ALORRA

I.56 - KANPIAZELAI

Azalera: 10.824 m²

Lurzoruaen Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Industrialdea.

Azalera: 10.824 m²

Antolamenduaen Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Zañartura iristeko bideko derrigorrezko lagapenen konzentrazioa, «Dolaetxe» hirigintzako alorrean ezarritakoen jarraipenean.

— Industri unitate berria sortzea, Zañartuko errepideko sarrerak erregulatuz.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaen irudia:

Alorreko Plana idatzi da, behin betiko 1997ko ekainaren 12ko datarekin onartu zena, alorren antolamendu xehatuko baldintzak erregulatzen dituena. Era berean, dagokion Hiritatzeko Proietkua egin da, 1990eko irailaren 27an onartu zena behin betiko.

Alorreko plan honen xedapenak guztiz gauzatu dira, eta eraikita dagoena ordezkatuz gero, eraikuntzako proiektuen bitartez jardun ahal izango da, betiere onartutako antolamenduan ezarritakoaren babesean.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-27) kodearekin identifikatzen den eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketen jarduerak dituzten tokien inventarioak eragin eta biltzen duen lurzatia biltzen du, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharra ezartzen du.

Kudeaketa Baldintzak.

Jarduteko ekimena:

Jarduketaren ekimena pribatua izan da eta behin betiko 1991ko ekainaren 6an onartu zen borondatezko birpartzelazioa egin da. Era berean, aurreko antolamendu orokorrean definitutako lagapen, bidezor eta hiritartzeen baldintzak bildu dira.

— Dotaciones y Servicios:

Dotación Comercial: 750 m²

Dotación Social: 750 m²

Dotación Deportiva: 1.500 m²

Equipamiento de Servicios (Afectos a Infraestructuras): 304 m²

Condiciones de la Edificación.

Definición Volumétrica de la Edificación:

— Perfil Máximo: Dos plantas útiles.

— Altura Máxima Interior: 10 metros.

— Altura Máxima de la Edificación: 13 metros.

AREA URBANISTICA

I.56 - KANPIAZELAI

Superficie: 10.824 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Industrial.

Superficie: 10.824 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Concentración de las cesiones obligatorias a lo largo del vial de acceso a Zañartu, continuación de las establecidas en el área urbanística de «Dolaetxe».

— Creación de una nueva unidad industrial, regulando los accesos desde la carretera de Zañartu.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

Se ha redactado un Plan Parcial, aprobado definitivamente con fecha de 12 de junio de 1990 en el que se regulan las condiciones de ordenación pormenorizada del área. Asimismo, se ha redactado el correspondiente Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente con fecha de 27 de setiembre de 1990.

Las determinaciones de este Plan Parcial se han desarrollado en su totalidad, y caso de procederse a la sustitución de lo ya edificado podrá actuarse mediante proyectos de edificación, y siempre al amparo de lo establecido en el planeamiento aprobado.

Por otra parte, la presente Área Urbanística incluye la parcela identificada con el código (A-27) afectada e incluida en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para las que se establece la obligación de investigar la calidad de los suelos antes de la redacción de los planes y proyectos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

Condiciones de Gestión.

Iniciativa de la Actuación:

La iniciativa de la actuación ha sido privada y se ha procedido a una repartelación voluntaria aprobada definitivamente con fecha de 6 de junio de 1991. Asimismo se han contemplado las condiciones de cesión, servidumbres y urbanización ya definidas por el planeamiento general anterior.

Lagapenak eta bidezorak:

Bidezor publikoa ezartzen da eraikuntzako lurzati pribatu askaren lehen bost metroetan, Oñati-San Prudentzio errepidaren espaloiaaren izkinatik kontatzen hasita. Espazio horrek lorategi tratamenduarekin geratu beharko du eta bost metroro tamaina handiko zuhaitzen ilara bat jarri beharko da.

Hiritartzearen baldintzak:

Industri lurzatietarako sarrera ezingo da Oñati-San Prudentzio errepidetik egin. Horretarako Zañartuko errepidea erabiliko da, «Dolaetxe» alorraren aurreko topagune bat diseinatuz.

Derrigorrezko bezala ezartzen da Oñati ibaiaren aldamean kokatutako lehen hamar metroetan lorategiak eta zuhaitzak jartzea.

Kalifikazio Xehetua.

— Industri Erabilerako Lurzatiak:

Lurzati pribatuen Azalera: 8.608,64 m²

Lurzatien okupazioko gehieneko Azalera: 5.080,00 m²

— Jabari eta Erabilera Publikoko Sistemak:

Azalera: 2.215,36 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Planoan adierazitakoak gehieneko lerrokaduratzat hartuko dira.

Eraikuntzaren definizio bolumétrikoak:

— Gehieneko profila: Bi solairu erabilgarri.

— Gehieneko barne altuera: 11 metro.

— Eraikuntzaren gehieneko altuera: 13 metro.

Aparkalekuak:

Lurzati pribatuen barnean erabilerako edo eraikitako 100 m²-ko 1 lekuko gutxieneko gaitasuneko aparkaleku bat jarri beharko da.

II. ETA III. HIRIGINTZA ALORRAK

SARRERA

Jarraian erabilera desberdinatarako banandutako lur eremu hiritarri bakotzeko Hirigintzako Arlo bakotzaren Araugintzako koadroak erantsi dira, bai eta lur eremu hiritarrezin bezala definituriko alorrik ere.

Koadro bakotzean bildutako xedapenen artean adierazpeko edo orientazioko izaerako batzuk biltzen dira, eta beste batzuk arau-izaerakoak eta derrigorrez bete beharrekoak. Lehenengo artean, hau da arau-izaera ez dutenen artean, guztizko azalerak edo partzialak proiektuaren plano guztien gainean neurtuta azaltzen dira eta ondorioz lan horretan erabilitako eskalen berezko akatsei lotuta. Era berean, aurkakorik adierazten ez denean orientagarritzat hartuko dira erabileraren dentsitatearen edo intentsitatearen datuak, edo eraikigarritasunarenak; hori murritzearan akatsak dituzten azalerako datuek hartzen dute parte eta ondorioz agiria adierazpen izaerarekin planteatzen da.

Ez dira horrela izango irabazi asmoko probetxamenduak biltzen dituzten datuak, alorraren probetxamendu globala, erabilera bakotzerako eraikitako gehieneko azalerak, gehieneko etxebizitzak kopurua, baimendutako gehieneko bolumenak, etab. Era berean, eraikuntzaren solidoa bolumétrikoki definitzen duten parametro guztia (llerokadurak, altuerak, profilak, ses tra, etab.) edo antolamenduko eta kudeaketako baldintzak.

Cesiones y servidumbres:

Se establece una servidumbre de uso público sobre los cinco primeros metros de la parcela privada libre de edificación contados desde el borde exterior de la acera de la carretera Oñati-San Prudencio. Este espacio deberá quedar con un tratamiento ajardinado y realizarse la implantación de una hilera de árboles de gran porte cada cinco metros.

Condiciones de Urbanización:

El acceso a las parcelas industriales no podrá efectuarse desde la carretera de Oñati-San Prudencio. Para ello se utilizará la carretera de Zañartu, con el diseño de un encuentro enfrentado al del área de «Dolaetxe».

Se establece como obligatorio un tratamiento ajardinado y arbolido de los diez primeros metros situados junto al río Oñati.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Industrial:

Superficie de Parcelas Privadas: 8.608,64 m²

Superficie de Ocupación Máxima de Parcelas: 5.080,00 m²

— Sistemas de Dominio y Uso Público:

Superficie: 2.215,36 m²

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Las indicadas en el plano se entenderán como alineaciones máximas.

Definición Volumétrica de la Edificación:

— Perfil Máximo: Dos plantas útiles.

— Altura Máxima Interior: 11 metros.

— Altura Máxima de la Edificación: 13 metros.

Aparcamientos:

Deberá disponerse en el interior de las parcelas privadas un aparcamiento con una capacidad mínima de 1 plaza por empleo, o cada 100 m² construidos.

AREAS URBANISTICAS II Y III

INTRODUCCION

Se adjuntan a continuación los Cuadros Normativos de cada una de las Areas Urbanísticas en que ha sido dividido el suelo Urbanizable para los distintos usos, así como las áreas definidas en el suelo No Urbanizable.

Entre las determinaciones contenidas en cada cuadro se dan algunas con carácter indicativo u orientativo, y otras con carácter normativo y de cumplimiento obligatorio. Entre las primeras, es decir aquellas cuyo contenido no es normativo, se incluyen las superficies totales o parciales medidas en general sobre los planos de proyecto, y sujetas por tanto a errores propios de las escalas utilizadas en este trabajo. Asimismo, cuando no se indique lo contrario se considerarán orientativos los datos de densidad o intensidad de uso, o edificabilidad, en cuya deducción intervienen los datos superficiales sujetos a error, y que por lo tanto se plantean en el documento con carácter indicativo.

No así los datos que impliquen aprovechamientos lucrativos, tales como el aprovechamiento global del área, superficies máximas construidas para cada uso, número máximo de viviendas, volúmenes máximos permitidos, etc. Asimismo, todos aquellos parámetros que definen volumétricamente el sólido de la edificación (alineaciones, alturas, perfiles, rasante, etc.) o las condiciones de planeamiento y gestión.

Horrez gain, arau izaera dute, erabilera bakoitzeko lagapen-azalerak (gune berdeak, zerbitzuak, aparkaleku tarako exijentziak, etab.), gutxieneko bezala hartzen direnak.

Hala eta guztiz ere, jarduketa sistema ez aldatzeak ez du Arau Subsidiarioetako Elementuen Aldaketa suposatuko eta Hirigintza Kudeaketako Araudiaren 155. artikuluan aurreikusitako izapidea jarraituz egin ahal izango da.

HIRIGINTZA ALORRA

II.2 - KIRRUKUA

2005-04-12ko behin betiko Onespeneko Akordioaren arabera Baliogabetutako Alorra

Gipuzkoako Foru Aldundiaren 2005eko apirilaren 13ko arau subsidiario hauek behin betiko onartzeko akordioan hiritartzeko alor horretarako adierazitako xedapenak baliogabeztea biltzen da etxebizitza babestuen erreserbaren eta lurzoruanen kalifikazioaren inguruan egindako hausnarketetan oinarrituta.

HIRIGINTZA ALORRA

II.4 - ZUGAZTUI

Azalera: 44.027 m²

Lurzoruaen Sailkapena: Lur eremu hiritargarria.

Sailkapen Orokorra.

— Industrialdea.

Azalera: 44.027 m²

Industriako lurzati pribatuaren Azalera: 24.430 m²

Industri probetxamendua: 23.294 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

— Industrialde berriak sortzea badauden eta gunean industri erabilera duten industria txikietan oinarrituta.

— Industri erabilera tarako Antolamendu Erregelamenduaren Eranskinaren 12. artikuluko lagapenen erregulazioa, trenbidearen eta Oñati-San Prudentzio errepidearen arteko lur eremuan, Zubillaga hiriguneari zerbitzu emateko.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Alorreko plana.

Berrikusten ari den antolamendu orokorrak definituriko Hirigintza Alorra, garapenik izan ez duena eta egun Gipuzkoako Foru Aldundiak 2000ko maiatzaren 23an behin betiko onartu duena.

Oñati ibaiaren ertzen uholde arrisku altuaren ondorioz, uholdeak jasateko arriskuaren xehetasun azterketa bat sartu beharko da arrisku hori arintzeko beharrezko jarduketek (aurreikus daitekeen birgertatze aldian 500 urteko uholde kuota konponduko duten betetzeak) inguruaren uholdeak jasateko arriskuarengan eragin negatiboa izango ez dutena egiaztu ahal izateko.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-6) kodearekin identifikatzen den eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketen jarduerak dituzten tokien inventarioak eragin eta biltzen duen lurzatia biltzen du, eta hori garatzeko planak

Además, tienen este carácter normativo, las superficies de cesión para cada uno de los usos (zonas verdes, servicios, exigencias de aparcamientos, etc.) que se considerarán como mínimos.

No obstante, la modificación del sistema de actuación no constituirá una Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias y podrá realizarse siguiendo el trámite previsto por el artículo 155 del Reglamento de Gestión Urbanística.

AREA URBANISTICA

II.2 - KIRRUKUA

Area suspendida según Acuerdo de Aprobación Definitiva de 12-04-2005

En el acuerdo de aprobación definitiva de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 13 de abril de 2005 de estas Normas Subsidiarias, se contempla la suspensión de las determinaciones expuestas para esta área urbanística en base a las consideraciones realizadas sobre reserva de viviendas protegidas y sobre clasificación de suelo.

AREA URBANISTICA

II.4 - ZUGAZTUI

Superficie: 44.027 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbanizable.

Calificación General.

— Zona Industrial.

Superficie: 44.027 m²

Superficie de Parcela Industrial Privada: 24.430 m²

Aprovechamiento Industrial: 23.294 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

— Creación de nuevas zonas industriales en base a pequeñas industrias ya existentes que constituyen de uso industrial en la zona.

— Regulación de las cesiones de artículo 12 del Anexo del Reglamento de Planeamiento para usos industriales, en la franja de terreno comprendida entre el trazado del ferrocarril y la carretera de Oñati-San Prudencio, de forma que sirvan al casco urbano de Zubillaga.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

Plan Parcial.

Área Urbanística definida por el planeamiento general en revisión, pendiente de desarrollo y en la actualidad con Plan Parcial aprobado definitivamente por la Diputación Foral de Gipuzkoa con fecha de 23 de mayo de 2000.

Motivado por el alto riesgo de inundación de los márgenes del río Oñati, se deberá incorporar un estudio de detalle del riesgo de inundabilidad con el objetivo de poder comprobar que las actuaciones precisas para liberar de este riesgo (rellenos que solventen la cota de la avenida de 500 años en periodo de retorno previsible) no afecten desfavorablemente a la inundabilidad del entorno.

Por otra parte, la presente Área Urbanística incluye la parcela identificada con el código (A-6) afectada e incluida en el inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País

eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharra ezartzen du.

Hiritartzeko proiektua:

Hiritartzeko Proiektu bat idatzi da Alorreko Planean bildutako alor guztirako eta behin betiko 2001eko uztailaren 26an onartu zen.

Kudeaketa Baldintzak.

Banaketa alorraren mugaketa:

Banaketa alorraren mugaketa Industrialdeak egiten du.

Azalera: 44.027 m²

Probetxamendu tipoaren kalkulua:

Berariazko erabilera: Industriakoa.

Berariazko erabilera eraikuntza probetxamendua: 23.294 m²c.

Berariazko probetxamendua: 0,529 m²c/m²

Jarduketa sistema:

Konponentsazio sistema. Era brean, eta Arau Subsidiarioak onartu zirenetik kontatzen hasita sei hilabeteko epean dagokion kudeaketa agiriaren izapideztea hasi ez bada, Oñatiako Udalak, aurreikusitako jarduketaren garapena laguneko helburuarekin, jarduketa sistema Lankidetzakoagatik aldatu ahal izango du.

Jarduketa baldintzak:

Egin beharreko hiritartze, lagapen eta bidezorren kargak, bai eta probetxamenduak esleitzeko baldintzak ere, onartutako Alorreko Planaren agirian definitzen dira.

Kalifikazio Xehetua.

— Industri Erabilera Lurzatiak:

Lurzati pribatuaren Azalera: 24.430 m²

Gehieneko okupazioko Azalera: 23.294 m²

— Espazio Libre Tokiko Sistema:

Azalera: 5.606 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Onartutako Alorreko Planaren agirian definitzen dira.

Eraikuntzaren definizio bolumétrica:

— Gunearen probetxamendua: 23.249 m²

— Gehieneko profila: Bi solairu erabilgarri bulegoengunen bakarrik.

— Gehieneko barne altuera: 10 metro.

— Eraikuntzaren gehieneko altuera: 12 metro.

Altuera handiagoak baimentzen dira instalazio berezietako elementuetarako.

Bulegoen erabilera kasu berezirako hiru solairu erabilgarri eraikitza baimentzen da 9,00 metroko gehieneko altuera-rekin.

Aparkalekuak:

Lurzati pribatuengen barnean erabilera edo eraikitako 100 m²-ko 1 lekuko gutxiengo gaitasuneko aparkaleku bat jarri beharko da.

Vasco, para la que se establece la obligación de investigar la calidad de los suelos antes de la redacción de los planes y proyectos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

Proyecto de Urbanización:

Se ha redactado un Proyecto de Urbanización para toda el área incluida en el Plan Parcial, el cual fue aprobado definitivamente con fecha de 26 de julio de 2001.

Condiciones de Gestión.

Delimitación del área de reparto:

La delimitación del área de reparto estará constituida por la Zona Industrial.

Superficie: 44.027 m²

Cálculo del aprovechamiento tipo:

Uso Característico: Industrial.

Aprovechamiento Edificatorio del Uso Característico: 23.294 m²c.

Aprovechamiento Tipo: 0,529 m²c/m²

Sistema de Actuación:

Sistema de Compensación. Asimismo, y si en el plazo de seis meses contados desde la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias no se ha iniciado el proceso de tramitación del correspondiente documento de gestión, el Ayuntamiento de Oñati, con el objetivo de favorecer el desarrollo de la actuación prevista, podrá modificar el sistema de actuación por el de Cooperación.

Condiciones de Actuación:

Las cargas de urbanización, cesiones y servidumbres a realizar así como las condiciones de asignación de aprovechamientos quedan definidas en el documento de Plan Parcial aprobado.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Industrial:

Superficie de Parcela Privada: 24.430 m²

Superficie de Ocupación Máxima: 23.294 m²

— Sistema Local de Espacios Libres:

Superficie: 5.606 m²

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Quedan definidas en el documento de Plan Parcial aprobado.

Definición Volumétrica de la Edificación:

— Aprovechamiento Zonal: 23.249 m²

— Perfil Máximo: Dos plantas útiles únicamente en áreas de oficinas.

— Altura Máxima Interior: 10 metros.

— Altura Máxima de la Edificación: 12 metros.

Se admiten alturas superiores para elementos de instalaciones especiales.

Para el caso particular del uso de oficinas se permite la construcción de tres plantas útiles con una altura máxima de 9,00 metros.

Aparcamientos:

Deberá disponerse en el interior de las parcelas privadas un aparcamiento con una capacidad mínima de 1 plaza por empleo, o cada 100 m² construidos.

HIRIGINTZA ALORRA

II.7 - MIGELENA

Azalera: 43.924 m²

Lurzoruanen Sailkapena: Lur eremu hiritargarria.

Sailkapen Orokorra.

— Industrialdea.

Azalera: 43.924 m²

Eraikuntza probetxamendua: 36.041 m²c.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Orain zabaltzea ahalbidetzen beharrezko xedapenak sartzen dira eta, ondorioz, industri asentamendu horren betetzea.

Antolamendu irizpideak:

— Dagoen eta aurreko antolamendu orokorraren babesean jada garatua dagoen eraikuntza finkatzea.

— Tamaina handiko industri planta bat garatzeko aukera biltzen da, dagoen eraikuntzaren aldamenean.

— Ibilgailuentzako sarrera bateratua egin beharko litzateke, dagoenaren segurtasun eta funtzionaltasun baldintzak hobetuz.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Dagoen eraikuntza behin betiko 1997ko ekainaren 12ko datarekin onartu zen eta alorren antolamendu xehatuko baldintzak erregulatzaren dituen Alorreko Planaren babesean egin da. Era berean, dagokion Hiritartzeko Proiektua egin da, 1991ko apirilaren 5ean onartu zena behin betiko.

Era berean, eta aipatutako industri asentamendu horren zabaltzea ahalbidetzen helburuarekin, dagokion Antolamenduko Arau Subsidiarioak Aldatzeko proiektua izapidetu da, behin betiko 2003ko maiatzaren 6an onartu dena. Era berean, eta antolamendu orokorra aldatzeko agiri honetan ezarritakoa garatuz, alorren antolamendu xehatuaen baldintza bereziak ezartzen dituen eta behin betiko 2003ko maiatzaren 6an onartu den Alorreko Plana idatzi da.

Aipaturiko arau subsidiarioen aldaketak eraikita dagoen eraikuntzari erreferentzia egiten dioten antolamendu baldintzak finkatzea biltzen du eta, ondorioz, Jardun Unitate independenteak eta jada eraikita dagoen (1. Jardun Unitatea) eta zabaltze alorreko eraikuntzari (2. Jardun Unitatea) erreferentzia egiten diotenak mugatzen ditu.

Antolamendu orokor horrek onartutako antolamenduak definituriko xedapenak finkatzen ditu eta alorren hiritartzeko erregulazioa antolamendu honek ezarritakora igortzen du.

Hiritartzeko proiektua:

Behin betiko 1991ko apirilaren 5ean onartu zen Hiritartzeko Proiektu bat dago eta horren lanak guztiz egikaritu dira.

Hiritartzeko Proiektu berri bat idatzi beharko da, 2. Jardun Unitateari dagokion zatiaz gain, sarbideen erreforma horrek eta jarduketa horri lotutako lanek eragindako 1. Jardun Unitatearen

AREA URBANISTICA

II.7 - MIGELENA

Superficie: 43.924 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbanizable.

Calificación General.

— Zona Industrial.

Superficie: 43.924 m²

Aprovechamiento Edificatorio: 36.041 m²c.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan ahora las determinaciones necesarias para posibilitar la ampliación y como consecuencia la colmatación de este asentamiento industrial.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de la edificación existente y ya desarrollada al amparo del planeamiento general anterior.

— Se contempla la posibilidad de desarrollar una planta industrial de gran tamaño, en colindancia con la edificación existente.

— Se deberá realizar un acceso rodado unificado, mejorando las condiciones de seguridad y funcionalidad del existente.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

La edificación existente se ha realizado al amparo de un Plan Parcial, aprobado definitivamente con fecha de 10 de Julio de 1990 en el que se regulan las condiciones de ordenación pormenorizada del área. Asimismo, se ha redactado el correspondiente Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente con fecha de 5 de abril de 1991.

Asimismo, y con el objetivo citado de posibilitar la ampliación de este asentamiento industrial, se ha tramitado la correspondiente Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobada definitivamente con fecha de 6 de mayo de 2003. Igualmente, y como desarrollo de lo establecido en este documento de Modificación de planeamiento general, se ha redactado un Plan Parcial que establece las condiciones particulares de ordenación pormenorizada del área y que ha sido aprobado definitivamente con fecha de 6 de mayo de 2003.

La citada Modificación de las Normas Subsidiarias contempla la consolidación de las condiciones de ordenación referidas a la edificación ya construida y en consecuencia delimita dos Unidades de Ejecución independientes y referidas a la edificación ya construida (Unidad de Ejecución 1) y al área de ampliación (Unidad de Ejecución 2).

El presente planeamiento general consolida las determinaciones ya definidas por el planeamiento aprobado, y remite la regulación urbanística del área a lo ya establecido por este planeamiento.

Proyecto de Urbanización:

Existe un Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente con fecha de 5 de abril de 1991, cuyas obras han sido completamente ejecutadas.

Deberá redactarse un nuevo Proyecto de Urbanización que deberá contemplar, además de la parte correspondiente a la Unidad de Ejecución 2, la solución común de los accesos y la reur-

zatieta sarreren eta berriz hiritartzearen konponbide komuna bildu beharko duena.

Kudeaketa Baldintzak.

Banaketa alorraren mugaketa:

Banaketa alorraren mugaketa Industrialdeak egiten du.

Azalera: 43.924 m²

Probetxamendu tipoaren kalkulua:

Berariazko erabilera: Industriakoa.

Berariazko erabilerako eraikuntza probetxamendua: 36.041 m^{2c}.

Berariazko probetxamendua: 0,821 m^{2c/m²}

Jarduteko ekimena:

Jarduketaren ekimena pribatua izango da.

Jarduketa sistema:

1. Jardun Unitatea behin betiko 1994ko uztailaren 28an onartu zen Borondatzeko Birpartzelazio Proiektuaren babesean garatu da.

2. Jardun Unitatea Lankidetza sistemaren bitarte garatu beharko da. Gaur egun, Oñatiako Udalak, 2003ko uztailaren 29ko Osoko Bilkuraren erabakiz, alor hori birpartzelatzeko expedientea abiatzea adostu zuen.

Hiritartzearen kargak:

Alorreko Planak eta Hiritartzeko Proiektuak definituko dituzte jabari eta erabilera publikoko espazioen hiritartze tratamenduak eta horiek egikaritzea. 2. Jardun Unitateko sustaileen kargurakoa izango da.

2. Jardun Unitatearen jabeak beharrezkoak diren hiritartzeko lan berriatik ondorioztatutako kargetatik aske daude.

Lagapenak eta bidezorrak:

Antolamendu Erregelamenduaren Eranskinaren 12. artikuluan definituriko hirugarren sektorera erabilera tarako tokiko sistemei dagozkien lagapenak, 1. Jardun Unitateari dagokionak, indarrean dagoen Alorreko Planean ezarritako baldintzetan finkatzen dira.

2. Jardun Unitateari dagozkion lagapen berriak esparruaren GI-2630 errepidetik urruneneko zatian kokatuko dira.

Probetxamenduaren %10eko lagapena gauzatu da. 1. Jardun Unitatearen kasuan. 2. Jardun Unitateari dagokion zatian Birpartzelazio Proiektuan gauzatu beharko dira.

Errepidearen aldameneko eraikuntzako espazio pribatu askeek lorategi tratamendua izango dute tamaina handiko zuhaitzak landatuz.

Hiritartzearen baldintzak:

Sektore guztirako sarbide bakarra egingo da errepide orokorrekin funtzionaltasun eta segurtasuneko baldintza egokietan.

Sarbide berriak eragindako espazioak eta horrekin erlazio-naturiko obrak berriz hiritartu beharko dira, eragindako lorategi gunek berriz osatzu.

Kalifikazio Xehetua.

— Industri Erabilera Lurzatiak:

Industriako lurzati pribatuaren Azalera: 26.655,36 m²

Lurzatiaren gehieneko okupazioa: 15.934,00 m²

Gehieneko azalera eraikia: 36.041,00 m²

banización de las partes de la Unidad de Ejecución 1 afectadas por esta reforma de accesos y por las obras ligadas a esta actuación.

Condiciones de Gestión.

Delimitación del área de reparto:

La delimitación del área de reparto estará constituida por la Zona Industrial.

Superficie: 43.924 m²

Cálculo del aprovechamiento tipo:

Uso Característico: Industrial.

Aprovechamiento Edificatorio del Uso Característico: 36.041 m^{2c}.

Aprovechamiento Tipo: 0,821 m^{2c/m²}

Iniciativa de la Actuación:

La iniciativa de la actuación será privada.

Sistema de Actuación:

La Unidad de Ejecución 1 se ha desarrollado al amparo de un Proyecto de Reparcelación Voluntaria aprobado definitivamente con fecha de 28 de julio de 1994.

La Unidad de Ejecución 2 se deberá desarrollar mediante el sistema de Cooperación. En la actualidad, el Ayuntamiento de Oñati, por acuerdo plenario de 29 de julio de 2003, acordó iniciar el expediente de reparcelación de esta área.

Cargas de Urbanización:

El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización definirán los tratamientos de urbanización de los espacios libres de dominio y uso públicos, cuya ejecución correrá a cargo de los promotores de la Unidad de Ejecución 2.

Los propietarios de la Unidad de Ejecución 1 están libres de las cargas derivadas de las nuevas obras de urbanización que es preciso ejecutar.

Cesiones y servidumbres:

Las cesiones correspondientes a sistemas locales para usos terciarios definidos en el artículo 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, correspondientes a la Unidad de Ejecución 1, se consolidan en los términos establecidos en el Plan Parcial vigente.

Las nuevas cesiones correspondientes a la Unidad de Ejecución 2 se localizarán en la parte del ámbito más alejada de la carretera GI-2630.

La cesión del 10% del aprovechamiento ya ha sido materializada en el caso de la Unidad de Ejecución 1. En la parte correspondiente a la Unidad de Ejecución 2 deberán materializarse en el Proyecto de Reparcelación.

Los espacios privados libres de edificación contiguos a la carretera tendrán tratamiento ajardinado con plantación de árboles de gran porte.

Condiciones de Urbanización:

Se constituirá un único acceso a todo el sector desde la carretera general en condiciones adecuadas de funcionalidad y seguridad.

Se deberán reurbanizar los espacios afectados por el nuevo acceso y las obras relacionadas con el mismo, recomponiendo las zonas ajardinadas afectadas.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Industrial:

Superficie de Parcela Industrial Privada: 26.655,36 m²

Ocupación Máxima de Parcela: 15.934,00 m²

Superficie Construida Máxima: 36.041,00 m²

— Espazio Libreen Tokiko Sistema:

1. Jardun Unitatean gutxienekoak indarrean dagoen antolamenduan ezarritakoak izango dira.

Azalera: Antolatutako azaleraren %10 (870 m²).

2. Jardun Unitatean gutxienez antolatutako azaleraren %10eko azalera duten espazioak ezaugarri beharko dira.

Azalera: 3.523 m²

— Interes Publiko eta Sozialeko Zerbitzuak:

1. Jardun Unitatean indarrean dagoen antolamenduan ezaugarri beharko dira.

Kirol parkea: %2 (174 m²).

Merkataritzako ekipamendua: %1 (87 m²).

Ekipamendu soziala: %1 (87 m²).

2. Jardun Unitatean bildu beharreko gutxieneko azalerak hirigintzako legeriak ezarritakoak izango dira.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Eraikuntzaren bolumenaren baldintzak:

1. Jardun Unitatean dauden eraikuntza garapenak finkatzen dira. Ordezkatzearen kasuan egungo lerrokadurak eta indarrean dauden eraikuntza parametroak errespetatuko dira.

2. Jardun Unitaterako eraikuntzako ondoko baldintzak ezartzen dira:

— Gehieneko lerrokadurak:

Errepidearen ertza: 18 metro.

Alorren mugia: 6 metro.

— Gehieneko okupazioa: %40 (14.091 m²).

— Gehieneko eraikigarritasuna: 0,80 m²/m² (28.183 m²).

— Gehieneko profila: Bi solairu erabilgarri.

Bulegoetan gehienez hiru solairu erabilgarri baimentzen dira.

— Eraikuntzaren gehieneko altuera: Teilaraztuta hegalera arte 14 metro.

Aparkalekuak:

Aparkalekuaren gutxieneko estandarra eraikitako 100 m²-ko leku batekoak izango da Jardun Unitate bakotzean.

Gauzatzeko Epea.

Lau urteko gauzatzeko gehieneko epea ezartzen da. 2. Jardun Unitatearen lehen aldiko hiritartzeko eta eraikitze lanak amaitzeko. Gainerako eraikuntzak sortzen diren enpresearren arabera egingo dira.

HIRIGINTZA ALORRA

II.8 - OKOMARDIN

Azalera: 10.817 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritargarria.

Sailkapen Orokorra.

— Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra:

Azalera: 10.817 m²

Eraikigarritasuna: 0,30 m²c/ m²

Eraikuntza probetxamendua: 3.245 m²c

— Sistema Local de Espacios Libres:

En la Unidad de Ejecución 1 se mantendrán como mínimo los fijados por el planeamiento vigente.

Superficie: 10% de la Superficie Ordenada (870 m²).

En la Unidad de Ejecución 2 deberán establecerse espacios con una superficie mínima del 10% de la superficie ordenada.

Superficie: 3.523 m²

— Servicios de Interés Público y Social:

En la Unidad de Ejecución 1 se consolidan los fijados por el planeamiento vigente.

Parque Deportivo: 2% (174 m²).

Equipamiento Comercial: 1% (87 m²).

Equipamiento Social: 1% (87 m²).

En la Unidad de Ejecución 2 las superficies mínimas a contemplar serán las establecidas por la legislación urbanística.

Condiciones de la Edificación.

Condiciones de Volumen de la Edificación:

En la Unidad de Ejecución 1 se consolidan los desarrollos edificatorios existentes. En caso de sustitución se respetarán las alineaciones actuales y los parámetros edificatorios vigentes.

Para la Unidad de Ejecución 2 se establecen las siguientes condiciones para la edificación:

— Alineaciones Máximas:

Borde de la carretera: 18 metros.

Límite del área: 6 metros.

— Ocupación Máxima: 40% (14.091 m²).

— Edificabilidad Máxima: 0,80 m²/m² (28.183 m²).

— Perfil Máximo: Dos plantas útiles.

En oficinas se admite un máximo de tres plantas útiles.

— Altura Máxima de la Edificación: 14 metros hasta el alero.

Aparcamientos:

El estándar mínimo de aparcamientos será de una plaza por cada 100 m² construidos en cada una de las Unidades de Ejecución.

Plazo de Ejecución.

Se establece un plazo máximo de ejecución de cuatro años para la finalización de las obras de urbanización y edificación de la primera fase de la Unidad de Ejecución 2. El resto de las edificaciones se irá realizando de acuerdo con las necesidades empresariales que se vayan planteando.

AREA URBANISTICA

II.8 - OKOMARDIN

Superficie: 10.817 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbanizable.

Calificación General.

— Sistema General de Equipamiento Comunitario:

Superficie: 10.817 m²

Edificabilidad: 0,30 m²c/ m²

Aprovechamiento Edificatorio: 3.245 m²c

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioetan definituta eta egun garatu gabe dagoen Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrik ezarritako helburu, antolamendu irizpide eta garapen baldintzak ezartzen dira, nahiz eta Tanatorioa koka-tzeko aukera bakarrik biltzen den.

Antolamendu irizpideak:

— Tanatorioa saihestetik erraz iristeko eta hilerritik ger-tuko kokaleku berezian kokatzea.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Plan berezia.

Alorra xehetasunez antolatzen duen Plan Berezia idatzi beharko da, hori garatzeko beharrezko Jardun Unitatea edo Unitateak mugatzen dituena. Antolamendu horren ekimena pri-batua izango da.

Hiritartzeko projektua:

Hiritartzeko proiektu bat idatzi beharko da Plan Bereziaren biltzen den eta saihestetik sartzeko konponbidea bildu beharko lukeen alor guztiarentzako. Garapeneko antolamen-duak hiritartzearen baldintza, epe eta irismena zehaztuko ditu.

Kudeaketa Baldintzak.

Banaketa alorraren mugaketa:

Banaketa alorraren mugaketa Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorrak eratuko du.

Azalera: 10.817 m²

Probetxamendu tipoaren kalkulua:

Berariazko erabilera: Tanatorioa.

Berariazko erabilera eraikuntza probetxamendua: 3.245 m²c.

Berariazko probetxamendua: 0,300 m²c/m²

Jarduketa sistema:

Jarduketa sistema Plan Bereziak definituko du, jarduketaren ekimenarekin bat etorri.

Hiritartzearen kargak:

Guneko hiritartza bertako sustatzaileen konturakoa izango da.

Antolamendu Xehatuaren Baldintza Bereziak.

1. Tanatorioaren kokalekua, lekuko topografiarekin bat etorri eta paisaiaren eta hiriguneko begizko baldintzen narri-dura saihestuz kokatu beharko litzateke.

2. Saihestetako sarreraren konponbidea, irten eta sar-tekoko erreiak eraikitzearen bitartez egungo gurutzagunea hobetzea bildu beharko duena.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Eraikuntzaren baldintza bereziak Plan Bereziak definituko ditu tokiko topografiaren integrazioaren irizpidean oinarritura, tokiko ingurumen baldintzak mantenduko direna ziurtatuz, bai eta saihestetik eta hirigunetik ikusten denean ere eragingo ez dela ere.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión y en la actualidad sin desarrollar. Se mantienen los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior, aunque se contempla exclusivamente la posibilidad de ubicar el Tanatorio.

Criterios de Ordenación:

— Ubicación del Tanatorio, en una localización singular de fácil acceso desde la variante y en posición cercana al cementerio.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

Plan Especial.

Se deberá redactar un Plan Especial que ordene pormenorizadamente el área, y delimitar la Unidad o Unidades de Ejecución necesarias para su desarrollo. La iniciativa de este planeamiento será privada.

Proyecto de Urbanización:

Deberá redactarse un proyecto de urbanización para toda el área incluida en el Plan Especial y que deberá contemplar la solución de acceso desde la variante. El planeamiento de desarrollo determinará las condiciones, plazos y alcance de la urbanización.

Condiciones de Gestión.

Delimitación del área de reparto:

La delimitación del área de reparto estará constituida por el Sistema General de Equipamiento Comunitario.

Superficie: 10.817 m²

Cálculo del aprovechamiento tipo:

Uso Característico: Tanatorio.

Aprovechamiento Edificatorio del Uso Característico: 3.245 m²c.

Aprovechamiento Tipo: 0,300 m²c/m²

Sistema de Actuación:

El sistema de actuación será definido por el Plan Especial y en correspondencia con la iniciativa de la actuación.

Cargas de Urbanización:

La urbanización de la zona correrá a cargo de los promotores de la misma.

Condiciones Particulares de Ordenación Pormenorizada.

1. Zona de localización del Tanatorio, que deberán ubicarse en correspondencia con la topografía del lugar y evitando el deterioro de las condiciones paisajísticas y visuales desde el área urbana.

2. Solución de acceso desde la variante, que deberá contemplar la mejora del nudo actual mediante la construcción de carriles de salida e incorporación.

Condiciones de la Edificación.

Las condiciones particulares de la edificación serán definidas por el Plan Especial en base a un criterio de integración en la topografía del lugar, asegurando la preservación de las condiciones medioambientales del lugar, así como la no incidencia en las visuales actuales desde la variante y el área urbana.

HIRIGINTZA ALORRA

II.10 - UGARKALDE

Azalera: 80.548 m²

Lurzoruanen Sailkapena: Lur eremu hiritargaria

Sailkapen Orokorra.

— Etxebitzta Gune Intentsiboa:

Azalera: 78.450 m²

Eraikuntza probetxamendua: 34.275 m²c.

— Azalera eraikia, babes publikoko etxebizitza: 17.895 m²c.

— Bi bizitzako etxebitztako azalera eraikia: 6.000 m²c.

— Etxebitzta askeko azalera eraikia: 10.380 m²c.

Gehieneko etxebitzta kopurua: 300 etxebizitza.

— Babes publikoko etxebitztak: 195 etxebizitza.

— Bi bizitzako etxeak: 30 etxebizitza.

— Etxebitzta askeak: 75 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 38,24 etx./Ha.

— Ibai Ibilguen Sistema Orokorra:

Azalera: 2.098 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Hirigintza Alor berria, Oñati nukleoa etxebitztekin ipar-ekialdera handitzeko aukera ahalbidetzeko helburuarekin definitorikoa.

Antolamendu irizpideak:

— Eteoko establezimenduaren ekialdera kokatutako etxebitzta hazkundeko alorra, Oñati hirigunearen ipar-ekialdeko erremate gisa. Era berean, hegalarren goiko aldean bi bizitzako eraikuntza tipología kokatzea ere biltzen da.

— Antolamendu xehatuak Oñati ibaiaren ertzen tratamendua aztertuko du, bere ibilguia finkatu eta horren lur paraleloa probintziako errepiderako erregularizatzea ahalbidetu eta horrela aurreikusitako etxebitzta asentamendua laguntzeko.

Horren inguruan, eta EAEko Ibaien eta erreken ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean (Kantauri isurialdea) ezarritakoa aplikatuz, eraikuntza berriak gauzatzeko Oñati ibaiarekiko eraikuntzarako 12,00 metroko eta hiru tartzerako 4,00 metroko gutxienez atzerapenak errespetatu beharko dira (LAPak «ondo kontserbatutako landarediarenak» bezala kalifikatutako marjinak); eta 10,00 metro mendebaldean esparruaren mugak egiten duen aldameneko errekastoarekiko eraikuntzarako.

Horrez gain, esparru berriaren antolamenduak errekastoaren azken zatian dagoen estalketa kentza ahalbidetu beharko luke.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Alorreko plana.

Alorra xehetasunez antolatzen duen Alorreko Plana idatzi beharko da, hori garatzeko beharrezko Jardun Unitatea edo Unitateak mugatzen dituena.

Oñati ibaiaren ertzen uholde arrisku altuaren ondorioz, uholdeak jasateko arriskuaren xehetasun azterketa bat sartu

AREA URBANISTICA

II.10 - UGARKALDE

Superficie: 80.548 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbanizable.

Calificación General.

— Zona Residencial Intensiva:

Superficie: 78.450 m²

Aprovechamiento Edificatorio: 34.275 m²c.

— Superficie construida Vivienda de Protección Pública: 17.895 m²c.

— Superficie construida de vivienda bifamiliar: 6.000 m²c.

— Superficie construida Vivienda Libre: 10.380 m²c.

Número Máximo de Viviendas: 300 viviendas.

— Viviendas de Protección Pública: 195 viviendas.

— Viviendas bifamiliares: 30 viviendas.

— Viviendas Libres: 75 viviendas.

Intensidad de Uso: 38,24 viv/Ha.

— Sistema General de Cauces Fluviales:

Superficie: 2.098 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística de nueva creación definida con el objetivo de posibilitar el crecimiento residencial al noreste del núcleo de Oñati.

Criterios de Ordenación:

— Área de crecimiento residencial localizada al este del establecimiento de Eteo, como remate noreste del área urbana de Oñati. Se contempla igualmente la localización de una tipología edificatoria bifamiliar en la parte alta de la ladera.

— El planeamiento pormenorizado estudiará el tratamiento de los bordes del río Oñati, con el objeto de consolidar su trazado y posibilitar la regularización de la franja de terreno paralela a la carretera provincial y favorecer de esta forma el asentamiento residencial previsto.

A este respecto, y en aplicación de lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgeles de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. (Vertiente Cantábrica), para la ejecución de las nuevas edificaciones se deberán respetar los retiros mínimos de 12,00 metros para la edificación y 4,00 metros para la urbanización (márgenes calificadas por el P.T.S. como de «vegetación bien conservada») con respecto al río Oñati; y 10,00 metros para la edificación a la regata colindante que limita por el oeste con el ámbito.

Además, la ordenación del nuevo ámbito deberá posibilitar la supresión de la cubrición existente en el tramo final de la regata.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

Plan Parcial.

Se deberá redactar un Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el área, y delimitar la Unidad o Unidades de Ejecución necesarias para su desarrollo.

Motivado por el alto riesgo de inundación de los márgenes del río Oñati, se deberá incorporar un estudio de detalle del

beharko da arrisku hori arintzeko beharrezko jarduketek (urreikus daitekeen birgertatze aldian 500 urteko uholde kuota konponduko duten betetzeak) inguruaren uholdeak jasateko arriskuarengan eragin negatiboa izango ez dutena egiaztu ahal izateko.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-56) kodearekin identifikatzen den eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketen jarduerak dituzten tokien inventarioak eragin eta biltzen duen lurzatia biltzen du, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharra ezartzen du.

Hiritartzeko proiektua:

Hiritartzeko proiektu bat idatzi beharko da Alorreko Planean bildutako alor guztirako, eta Legazpiko errepitearekiko paraleloan eta Eteoko establezimenduaren hegoaldean kokatu beharreko San Lorenzo auzoaren luzapeneko bideko sarreraren konponbidea ere bildu beharko du. Garapeneko antolamenduak hiritartzearen baldintza, epe eta irismena zehaztuko ditu.

Ingorumen eraginaren baterako ebaluazioaren azterketako babestu, zuzendu eta konpentsatzeko neurriak.

Obren aldia:

- Natura intereseko landaredia duten guneak (fauna eta landaredia), uraren ibilgu eta esku hartuko ez den ondare elementuak mugatuko dira.

- Hiritartzeko Proiektuan obran bertako jarraipen arkeológico bat egingo da lurren mugimenduan zehar eta hondar arkeológicoen aztarnak azalduko balira Gipuzkoako Foru Aldundiaren Kultura Departamentuari jakinaraziko zaio.

- Hiritartzeko Proiektuak eragindako gune guztien paisaia berreskuratzeko proiektu bat bilduko du, aldi batez eragindakoak barne.

- Hiritartzeko Proiektuak IHOBE S.A.k lurzorua kutsa dezaketen jardueren kokalekuaren inguruan adierazitako prozedurak kontuan izan beharko ditu.

- Irubidetako Zubia eraisten bada, obrak hasi aurretik argazkiak, deskribapena, planoak eta abar biltzen dituen azterketa historikoa egin beharko da. Eragindako elementuaren balorazioa egiteko.

Kudeaketa Baldintzak.

Banaketa alorraren mugaketa:

Banaketa alorraren mugaketa Etxebizitzako gune intentsiboak osatuko du.

Azalera: 78.450 m²

Probetxamendu tipoaren kalkulua:

Berariazko erabilera: Babes publikoko etxebizitzak.

Erabileren haztapen koefizienteak:

- Babes publikoko etxebizitzak: 1.

- Bi bizitzako etxea: 3.

- Etxebizitza askea: 1,873.

Berariazko erabilera eraikuntza probetxamendua:

- Babes publikoko etxebizitza (195 etx.): 17.895 m²c x 1 = 17.895 m²c.

- Bi bizitzako etxea (30 etx.): 6.000 m²c x 3 = 18.000 m²c.

riesgo de inundabilidad con el objetivo de poder comprobar que las actuaciones precisas para liberar de este riesgo (rellenos que solventen la cota de la avenida de 500 años en periodo de retorno previsible) no afecten desfavorablemente a la inundabilidad del entorno.

Por otra parte, la presente Área Urbanística incluye la parcela identificada con el código (A-56) afectada e incluida en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para las que se establece la obligación de investigar la calidad de los suelos antes de la redacción de los planes y proyectos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

Proyecto de Urbanización:

Deberá redactarse un proyecto de urbanización para toda el área incluida en el Plan Parcial, y que contemplará igualmente la solución de acceso desde el viario prolongación del barrio San Lorenzo a ubicar en paralelo a la carretera a Legazpi y al sur del establecimiento de Eteo. El planeamiento de desarrollo determinará las condiciones, plazos y alcance de la urbanización.

Medidas protectoras, correctoras y compensatorias del estudio de la evaluación conjunta de impacto ambiental.

Fase de obras:

- Se delimitarán las zonas con vegetación de interés naturalístico (fauna y vegetación) el curso de agua y los elementos de patrimonio que no vayan a intervenirse.

- En el Proyecto de Urbanización se incluirá un seguimiento arqueológico a pie de obra durante el movimiento de tierras, y en caso de aparecer indicios de restos arqueológicos se informará al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

- El Proyecto de Urbanización incluirá un proyecto de restauración paisajística de todas las zonas afectadas, incluidas las afectadas temporalmente.

- El Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta los procedimientos señalados por IHOBE, S.A., sobre presencia de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo.

- En caso de derribo del puente de Irubideta, con anterioridad al inicio de las obras se deberá realizar un estudio histórico que incluya fotos, descripción, levantamiento de planos etc. Con objeto de realizar una valoración del elemento afectado.

Condiciones de Gestión.

Delimitación del área de reparto:

La delimitación del área de reparto estará constituida por la Zona Residencial Intensiva.

Superficie: 78.450 m²

Cálculo del aprovechamiento tipo:

Uso Característico: Vivienda de Protección Pública.

Coeficientes de Ponderación de Usos:

- Vivienda de Protección Pública: 1.

- Vivienda Bifamiliar: 3.

- Vivienda Libre: 1,873.

Aprovechamiento Edificatorio en Uso Característico:

- Vivienda de Protección Pública (195 viv): 17.895 m²c x 1 = 17.895 m²c.

- Vivienda Bifamiliar (30 viv): 6.000 m²c x 3 = 18.000 m²c.

— Etxebizitza askea (75 etx.): $10.380 \text{ m}^2 \times 1,873 = 19.440 \text{ m}^2$.

Guztizko eraikuntza probetxamendu homogeneizatua: 55.335 m^2 .

Berariazko probetxamendua: $0,705 \text{ m}^2/\text{c}$

Jarduteko ekimena:

Jarduketaren ekimena pribatua izango da, nahiz eta beharezko dela frogatzen denean aurrekusitako jarduketaren garapena laguntzeko eta Arau Subsidiarioak behin betiko onartu ondorengo sei hilabeteetan ez bada dagokion garapen antolamendurik izapidezen hasi, ekimena subsidiarioki Oñatiako udalak gauzatu ahal izango lukeen.

Alor horren garapenerako Oñatiako Udalak Hirigintzako Hitzarmen bat sinatu zuen 2004ko otsailaren 26an esparruaren azaleraren %80 baino gehiago ordezkatzen duten lurzoruen jabeekin.

Jarduketa sistema:

Alorreko Plana izango da jarduketa sistema ezarriko duen agiria eta hori jarduketaren ekimenari jarraiki definituko da.

Hiritartzearen kargak:

Guneko hiritartza bertako sustatzaileen konturakoa izango da.

Era berean, esparrura sartzeko bidearen gauzatzea, Legazpiko errepidearekiko paraleloan eta Eteoko establezimenduaren hegoaldera egongo dena, jarduketaren sustapenen kargurakoa izango da.

Babes publikoko etxebizitzak:

17/1994 legean, «Etxebitzitzaren eta plangintzako eta hirigintza kudeaketako tresnen tramitazioaren arloan premiazko neurriei buruzkoan» ezarritakoa aplikatuz, etxebitzitzako eraikuntza probetxamenduaren gutxienez %65 babes publikoko erregimeneko etxebizitzen eraikuntzara zuzendu beharko da.

Antolamendu Xehatuaren Baldintza Bereziak.

Antolamendu xehatuaren baldintzak, dagokion Alorreko Planean garatu beharrekoak, antolamendu eskeman adierazten dira ondoko zenbaketaren arabera:

1. Legazpiko errepideari paraleloan (Lazarraga kalea) eta hegalarren beheko aldean, Ugarkalde baserriaren inguruan dagoen etxebitzitzako garapen intentsiboko gunea. Beheko solairua, hiru solairu eta atiko atzeratuko gehieneko profileko tipologian oinarritutako etxebitzitzta antolamendua aurreikusten da, gehienez 270 etxebitzitzta hartu beharko dituena.

Gune horretan egungo Ugarkalde eta Artxubi baserriak bilten dira eta horiek hirigintzako antolamendutik kango uztea, komeni dela frogatzearen kasuan, Alorreko Planean egin beharko da. Era berean, Alorreko Planak, eta komeni dela iritziz gero, gehienez ere dauden baserriariko bakoitzean kokatuko liratekeen bi etxebitzitzta baimendu ahal izango ditu. Etxebitzitzta kopuruaren balizko handitze hori ez da hirigintza alor honetarako definituriko probetxamenduaren eta etxebitzitzta kopuruaren datu orokorretan islatzen.

Legazpiko errepidearen aurrealdean kokatu beharreko etxebitzitzta eraikuntzak errepide horren iparraldean eta paraleloan oinezkoentzako pasealeku bat sortzea bildu beharko du, dagoen hiriko pasealekuaren luzapen gisa.

— Vivienda Libre (75 viv): $10.380 \text{ m}^2 \times 1,873 = 19.440 \text{ m}^2$.

Aprovechamiento Edificatorio Total Homogeneizado: 55.335 m^2 .

Aprovechamiento Tipo: $0,705 \text{ m}^2/\text{c}$

Iniciativa de la Actuación:

La iniciativa de la actuación será privada, aunque en el caso de demostrarse necesario con el objetivo de favorecer el desarrollo de la actuación prevista y si en el plazo de seis meses contados desde la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias no se ha iniciado el proceso de tramitación del correspondiente planeamiento de desarrollo, la iniciativa podrá ejercerla subsidiariamente el Ayuntamiento de Oñati.

Para el desarrollo de este Área el Ayuntamiento de Oñati suscribió un Convenio Urbanístico el 26 de febrero de 2004 con propietarios del suelo que representan más del 80% de la superficie del ámbito.

Sistema de Actuación:

Será el Plan Parcial el documento que establezca el sistema de actuación, el cual se definirá en correspondencia con la iniciativa de la actuación.

Cargas de Urbanización:

La urbanización de la zona correrá a cargo de los promotores de la misma.

Asimismo, la ejecución del viario de acceso al ámbito, a ubicar en paralelo a la carretera a Legazpi y al sur del establecimiento de Eteo, correrá a cargo de los promotores de la actuación.

Viviendas de Protección Pública:

En aplicación de lo dispuesto en la Ley 17/1994 de «Medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística» deberá destinarse un mínimo del 65% del aprovechamiento edificatorio residencial a la construcción de viviendas sujetas al régimen de protección pública.

Condiciones Particulares de Ordenación Pormenorizada.

Las condiciones de ordenación pormenorizada, a desarrollar en el correspondiente Plan Parcial, se reflejan en el esquema de ordenación según la siguiente numeración:

1. Zona de desarrollo residencial intensivo localizada en paralelo a la carretera a Legazpi (calle Lazarraga) y en la parte baja de la ladera, en torno al caserío de Ugarkalde. Se prevé un ordenación residencial en base a una tipología con un perfil máximo de planta baja, tres plantas altas y planta de ático retranqueada, que deberán albergar un total máximo de 270 viviendas.

Se incluyen en esta zona los actuales caseríos Ugarkalde y Artxubi, cuya declaración de fuera de ordenación urbanística, caso de demostrarse conveniente, será objeto del Plan Parcial. Asimismo, el Plan Parcial, y caso de considerarse conveniente, podrá autorizar un máximo de dos viviendas a ubicar en cada uno de los caseríos existentes. Este posible incremento del número de viviendas no queda reflejado en los datos generales de aprovechamiento y número de viviendas definidos para esta área urbanística.

La edificación residencial a localizar en el frente de la carretera a Legazpi deberá contemplar la creación de un paseo peatonal al norte y en paralelo a esta carretera, y como prolongación del paseo urbano existente.

2. Hegalaren goiko aldean dagoen etxebizitza garapeneko gunea, beheko solairua eta solairu bateko gehieneko profileko bi bizitzako tipologiarekin. Gehienez bi bizitzako 15 eraikin biltzen dira, gehienez 30 etxebizitza izan beharko dituztenak.

3. Babeseko espazio librera zuzendutako gunea, gutxieneko 20.000 m²-ko azalerarekin, malda handieneko alorean kokatua, eta, era berean, dauden zuhaitzak biltzen dituena, Lurzoru ez hiritargarriari dagokionez artikulatu beharko duena.

4. Legazpiko errepidearekiko paraleloa den sartzeko eta banatzeko den eta errepide horri paraleloa den terrenoaren zerrrenda definitzen duen bidea, etxebizitza asentamendu berria. Bide horren trazatua San Lorentzo auzoko banaketako bideekin lotzea eta horiei jarraipena emateko aukera kontuan izanda aztertu beharko da, eta Eteoko establezimenduaren aurrealdean dagoen espazio libraren bitartez.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Alorreko Planak definiturikoak.

Sestrak:

Alorreko Planak eta dagokion Hiritartzeko Proiektuak definiturikoak.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

Eraikuntzaren bolumetriaren baldintza bereziak Alorreko Planak definiturikoak izango dira eta horiek beheko solairua, hiru solairu eta laugarren solairuan atzeratutako atikoko gehieneko profilarekin ezarriko dira.

HIRIGINTZA ALORRA

II.11 - SAN MARTINALDEA

Azalera: 85.361 m²

Lurzoruanen Sailkapena: Lur eremu hiritargarria.

Sailkapen Orokorra.

— Etxebizitza Gune Intentsiboa.

Azalera: 77.822 m²

Eraikuntza probetxamendua: 35.000 m²c.

— Azalera eraikia, babes publikoko etxebizitza: 18.930 m²c.

— Etxebizitza askeko azalera eraikia: 16.070 m²c.

Gehieneko etxebizitza kopurua: 306 etxebizitza.

— Babes publikoko etxebizitzak: 196 etxebizitza.

— Etxebizitza askeak: 110 etxebizitza

Erabilera intentsitatea: 39,32 etx./Ha.

— Ibai Ibilguen Sistema Orokorra.

Azalera: 1.434 m²

— Bide Komunikabideen Sistema Orokorra.

Azalera: 6.105 m²

— Dagoen bidea: 4.748 m²

— Bidearen zabaltzea: 1.357 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Hirigintza Alor berria, Oñatiko hiriguneko ekialdeko etxebizitzekin ipar-ekialdera handitzeko aukera ahalbidetzeko helburuarekin definiturikoa.

2. Zona de desarrollo residencial localizada en la parte alta de la ladera, en base a una tipología bifamiliar con un perfil máximo de planta baja y una altura. Se contemplan un total máximo de 15 edificios bifamiliares que deberán albergar un máximo de 30 viviendas.

3. Zona destinada a espacio libre de protección, con una superficie mínima de 20.000 m², localizada en el área de mayor pendiente, y que incluye asimismo las masas arbóreas existentes, que deberá articular la relación con el suelo No Urbanizable.

4. Viario de acceso y distribución paralelo a la carretera a Legazpi y que define la franja de terreno paralela a esta carretera objeto del nuevo asentamiento residencial. El trazado de este viario deberá estudiarse teniendo en cuenta la posible conexión y continuidad con los viarios de distribución del barrio de San Lorentzo y a través del espacio libre existente frente al establecimiento de Eteo.

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Serán definidas por el Plan Parcial.

Rasantes:

Serán definidas por el Plan Parcial y por el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Las condiciones particulares de la volumetría de la edificación serán definidas por el Plan Parcial, las cuales se establecerán en base a un perfil máximo de planta baja, tres plantas altas, más ático retranqueado en cuarta planta.

AREA URBANISTICA

II.11 - SAN MARTINALDEA

Superficie: 85.361 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbanizable.

Calificación General.

— Zona Residencial Intensiva.

Superficie: 77.822 m²

Aprovechamiento Edificatorio: 35.000 m²c.

— Superficie construida Vivienda de Protección Pública: 18.930 m²c.

— Superficie construida Vivienda Libre: 16.070 m²c.

Número Máximo de Viviendas: 306 viviendas.

— Viviendas de Protección Pública: 196 viviendas.

— Viviendas Libres: 110 viviendas.

Intensidad de Uso: 39,32 viv/Ha.

— Sistema General de Cauces Fluviales.

Superficie: 1.434 m²

— Sistema General de Comunicaciones Viarias.

Superficie: 6.105 m²

— Vial existente: 4.748 m²

— Ampliación de vial: 1.357 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística de nueva creación definida con el objetivo de posibilitar el crecimiento residencial al este de casco urbano de Oñati.

Antolamendu irizpideak:

— Hirigunearen eta Olapoto eta San Martin parkeen arteko etxebizitza hazkundeko alorra, kokatzen den lekuo balioak sustatu beharko lituzkeena, bai eta aipaturiko parkeen arteko lotura ere.

— Egungo Murgia auzora iristeko bidea egokitutu eta zabaltea, etxebizitza asentamendu berria hirigunearekin egoki erlazionatuko dela ziurtatzeko.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Alorreko plana.

Alorra xehetasunez antolatuko duen Alorreko Plana idatzi beharko da, antolamendutik kanpo utzik diren eta horiek garatzeko beharrezko Jardun Unitatea edo Unitateak mugatuko dituen Martzelino Zelaia kaleko 12 eta 14. zenbakietan dauden eta abandonatuta dauden bi eraikinak desagertzerakoan poligono norako sarreraren tratamendua aztertuz.

Hiritartzeko proiektua:

Hiritartzeko proiektu bat idatzi beharko da Alorreko Planean bildutako alor guztirako, eta era berean, etxebizitza asentamendu berrira sartu eta banatzeko bidea egokitutu eta berriz dimentsionatzea, bai eta alorraren beheko eta mendebaldeko zatiaren artean dagoen saihesbidera sartzeko bidearekiko lotura egokia ere. Garapeneko antolamenduak hiritartzearen baldintza, epe eta irismena zehatztuko ditu.

Ingurumen eraginaren baterako ebaluazioaren azterketako babestu, zuzendu eta koplentsatzeko neurriak.

Obren aldia:

— Natura intereseko landaredia duten (fauna eta landaredia) eta esku hartuko ez den gunek mugatuko dira.

— Hiritartzeko Proiektuak eragindako gune guztien paisaia berreskuratzeko proiektu bat bilduko du, aldi batez eragindako barne.

Kudeaketa Baldintzak.

Banaketa alorraren mugaketa:

Banaketa alorraren mugaketa Etxebizitza gune intentsiboak eta Bide Komunikazioen Sistema Orokorraren zabaltzeak osatzen dute.

Azalera: 79.179 m²

Probetxamendu tipoaren kalkulua:

Berariazko erabilera: Babes publikoko etxebizitzak.

Erabileren haztapen koefizienteak:

— Babes publikoko etxebizitzak: 1.

— Etxebizitza askea: 2,849.

Berariazko erabilerako eraikuntza probetxamendua:

— Babes publikoko etxebizitza (196 etx.): 18.930 m²c x 1 = 18.930 m²c.

— Etxebizitza askea (110 etx.): 16.070 m²c x 2,849 = 45.784 m²c.

Guztizko eraikuntza probetxamendu homogeneizatua: 64.714 m²c.

Berariazko probetxamendua: 0,817 m²c/m²

Jarduteko ekimena:

Jarduketaren ekimena pribatua izango da, nahiz eta beharrezkoa dela frogatzen denean aurreikusitako jarduketaren garapena laguntzeko eta Arau Subsidiarioak behin betiko onartu

Criterios de Ordenación:

— Área de crecimiento residencial localizada al este del núcleo urbano y entre los parques de Olapoto y San Martín, que deberá potenciar los valores del lugar donde se ubica, así como la relación entre los parques citados

— Acondicionamiento y ensanchamiento del actual camino de acceso al barrio de Murgia, con el objeto de asegurar la adecuada relación del nuevo asentamiento residencial con el centro urbano.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

Plan Parcial.

Se deberá redactar un Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el área, estudiando el tratamiento de acceso al polígono con desaparición de los dos edificios hoy abandonados sitos en Martzelino Zelaia Kalea 12 y 14, que serán declarados fuera de ordenación y delimitar la Unidad o Unidades de Ejecución necesarias para su desarrollo.

Proyecto de Urbanización:

Deberá redactarse un Proyecto de Urbanización para toda el área incluida en el Plan Parcial, y que contemplará igualmente el acondicionamiento y redimensionado del viario de acceso y distribución al nuevo asentamiento residencial, así como la adecuada conexión con el viario de acceso a la variante, localizado en la parte baja y al oeste del área. El planeamiento de desarrollo determinará las condiciones, plazos y alcance de la urbanización.

Medidas protectoras, correctoras y compensatorias del estudio de la evaluación conjunta de impacto ambiental.

Fase de obras:

— Se delimitarán las zonas con vegetación de interés naturalístico (fauna y vegetación) que no vayan a ser intervenidas.

— El Proyecto de Urbanización incluirá un proyecto de restauración paisajística de todas las zonas afectadas, incluidas las afectadas temporalmente.

Condiciones de Gestión.

Delimitación del área de reparto:

La delimitación del área de reparto estará constituida por la Zona Residencial Intensiva y la ampliación del Sistema General de Comunicaciones Viarias.

Superficie: 79.179 m²

Cálculo del aprovechamiento tipo:

Uso Característico: Vivienda de Protección Pública.

Coeficientes de Ponderación de Usos:

— Vivienda de Protección Pública: 1.

— Vivienda Libre: 2,849.

Aprovechamiento Edificatorio en Uso Característico:

— Vivienda de Protección Pública (196 viv): 18.930 m²c x 1 = 18.930 m²c.

— Vivienda Libre (110 viv): 16.070 m²c x 2,849 = 45.784 m²c.

Aprovechamiento Edificatorio Total Homogeneizado: 64.714 m²c.

Aprovechamiento Tipo: 0,817 m²c/m²

Iniciativa de la Actuación:

La iniciativa de la actuación será privada, aunque en el caso de demostrarse necesario con el objetivo de favorecer el desarrollo de la actuación prevista y si en el plazo de seis meses con-

ondorengo sei hilabeteetan ez bada dagokion garapen antolamendurik izapidetzen hasi, ekimena subsidiarioki Oñatiako udalak gauzatu ahal izango lukeen.

Alor horren garapenerako Oñatiako Udalak Hirigintzako Hitzarmen bat sinatu zuen 2004ko uztailaren 1ean esparruaren azaleraren %80 baino gehiago ordezkatzen duten lurzoruen jabeekin.

Jarduketa sistema:

Alorreko Plana izango da jarduketa sistema ezarriko duen agiria eta hori jarduketaren ekimenari jarraiki definituko da.

Antolamendutik kanpoko eraikinak:

Hirigintzako antolamendutik kanpo utziko dira gaur abandonatuta dauden eta Martzelino Zelaia kaleko 12 eta 14. zenbaiten dauden bi eraikinak.

Babes publikoko etxebizitzak:

Hirigintzako alor horretan garatu beharreko etxebizitza kopurua eta mota Udalaren eta jabetzaren aranean sinatutako hitzarmenean biltzen da eta 17/1994 legean, «Etxebizitzaren eta plangintzako eta hirigintza kudeaketako tresnen tramitazioaren arloan premiazko neurriei buruzkoan» ezarritakoa betetzen du, etxebizitzako eraikuntza probetxamenduaren gutxienez %65 babes publikoko erregimenaren mendeko eraikuntzara zuzenduz.

Antolamendu Xehatuaren Baldintza Bereziak.

Antolamendu xehatuaren baldintzak, dagokion Alorreko Planean garatu beharrekoak, antolamendu eskeman adierazten dira ondoko zenbaketaren arabera:

1. Etxebizitza garapen intentsiboko gunea. Lurzoruan formarekin bat etorriz, beheko solairua eta hiru altuerako gehieneko profila biltzen da.

2. Alorren beheko aldean eta zaharren egoitzaren ekialdean eraikuntzako espazio libre handia dago, etxebizitza erabilera desberdinak egituratzen laguntzeko.

3. Aurreikusitako etxebizitza antolamenduak, lurzoruan formari egokitutako tokiko ingurumen balioak mantentzeko irizpidearekin egin beharko litzatekeenak, Olapoto eta San Martin parkeen arteko erlazioa sustatu beharko du, horien komunikazioa laguntzen duen egitura batean oinarrituta.

4. Etxebizitza asentamendu berrira sartzeko bidea erregulatu eta zabaltzea.

5. Etxebizitza asentamendu berriaren sarrerako bidea saihestidearekin lotzeko bidearekin elkartzeko konponbidea.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Alorreko Planak definiturikoak.

Sestrak:

Alorreko Planak eta dagokion Hiritartzeko Proiektuak definiturikoak.

Eraikuntzaren definizio bolumétrikoa:

Eraikuntzaren bolumetriaren baldintza bereziak Alorreko Planak definituko ditu eta horiek beheko solairua eta hiru altuerako gehieneko profilaren eraikuntza tiopologiaren arabera ezarrisko dira.

tados desde la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias no se ha iniciado el proceso de tramitación del correspondiente planeamiento de desarrollo, la iniciativa podrá ejercerla subsidiariamente el Ayuntamiento de Oñati.

Para el desarrollo de esta área el Ayuntamiento de Oñati suscribió un convenio urbanístico el 1 de julio de 2004 con propietarios del suelo que representan más del 80% de la superficie del ámbito.

Sistema de Actuación:

Será el Plan Parcial el documento que establezca el sistema de actuación, el cual se definirá en correspondencia con la iniciativa de la actuación.

Edificios fuera de ordenación:

Se declaran fuera de ordenación urbanística los dos edificios hoy abandonados sitos en Martzelino Zelaia Kalea 12 y 14.

Viviendas de Protección Pública:

El número y tipo de viviendas a desarrollar en el presente área urbanística queda contemplado en el convenio suscrito entre Ayuntamiento y propiedad y cumple lo dispuesto en la Ley 17/1994 de «Medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística», destinándose un mínimo del 65% del aprovechamiento edificatorio residencial a la construcción de viviendas sujetas al régimen de protección pública.

Condiciones Particulares de Ordenación Pormenorizada.

Las condiciones de ordenación pormenorizada, a desarrollar en el correspondiente Plan Parcial, se reflejan en el esquema de ordenación según la siguiente numeración:

1. Zona de desarrollo residencial intensivo. En correspondencia con la forma del terreno se contempla un perfil máximo de planta baja y tres alturas.

2. Localización de un gran espacio libre de edificación en la parte baja del área y al este de la residencia de ancianos, con el objeto de favorecer la articulación entre los distintos usos residenciales.

3. La ordenación residencial prevista, que se deberá realizar con un criterio de adaptación a la forma del terreno y preservación de los valores medioambientales del lugar, deberá potenciar la relación entre los parques de Olapoto y San Martín, en base a una estructura urbana que favorezca su comunicación.

4. Regularización y ensanchamiento del viario de acceso al nuevo asentamiento residencial.

5. Solución de conexión del viario de acceso al nuevo asentamiento residencial con el viario de enlace con la variante.

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Serán definidas por el Plan Parcial.

Rasantes:

Serán definidas por el Plan Parcial y por el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Las condiciones particulares de la volumetría de la edificación serán definidas por el Plan Parcial, las cuales se establecerán en base a una tipología edificatoria con un perfil máximo de planta baja y tres alturas.

HIRIGINTZA ALORRA

II.12 - MUNAZATEGI

Azalera: 72.692 m²

Lurzoruanen Sailkapena: Lur eremu hiritargarria.

Sailkapen Orokorra.

— Industrialdea.

Azalera: 72.692 m²

Eraikuntza probetxamendua: 43.615 m²c.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Hirigintzako Alor berria, Oñati-San Prudentzio korridoreko hazkunde industriala betetzea ahalbidetzeko definitua.

Antolamendu irizpideak:

— Tamaina ertain-handiko ezarpenetara zuzendutako industri esparruaren garapena, Oñati-San Prudentzio korridorearen jarduera ekonomikoetarako lurzoruanen lehenetsitako espazioaren izaera indartzen lagunduz.

— GI-2630 errepidearekiko sarrera bakarra lortzea I-42 Garibai Industria Gunea hirigintza alorreko sarrera aprobetxatuz; horretarako beharrezkoia izango da alor horretako jabeak ados egotea bidezor bat ezarri eta egungo bidezorria ezartzeko lotura hobetzeko, eta errepiderako egungo lotura hobetzeko, II.12 Munazategi esparru berriaren kargurakoa izango dena.

— Gipuzkoako Foru Aldundiaren Garraio eta Errepide Departamenduaren txostenean Arau Subsidiarioak aldatzeko agiriaren aurrerapenean adierazitakoari jarraiki, aurrekusitako sarrerak aldi berean itzulbidea ahalbidetu beharko die GI-2630 errepidetik doazen ibilgailuei.

— Inguruau dauden baserrietara iristeko bide publikoa berrantolatu eta osatzea, horien sekzioa handitzu eta oinezkoen ibilbideko izaera indartuz.

— Erabilera eta jabari publikoko espazio libreen lagapenen eta ibaiaren ibilguaren eta bide publikoaren aldameneko ekipamenduen kontzentrazioa.

— Garibaiko errotari dagokion eraikuntzaren finkatza lotutako bere lurzati pribatuaren definizio berriarekin.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Arau Subsidiarioen Aldaketa bat egin da hirigintza alor horretarako, egun behin-behineko onartua dagoen 2003ko uztailaren 29ko datarekin.

Antolamendu orokor honek Aldaketa horrek adierazitako xedapenak bildu eta alorraren hirigintzako erregulazioa agiri honetan ezarritakora igortzen du. Era berean, eta etorkizuneko saihesbidearen erreserbako gunearen erregulazioa ahalbidetzeko, bide horren aldamenean definituriko alorraren muga erregularizatza biltzen da.

Hirigintzako alor guztia antolatzen duen Alorreko Plana idatzi beharko da. Alorreko Planak behin betiko antolamendua definituko du dagozkien planetan biltzen den orientazioko proposamenetik abiatuta.

AREA URBANISTICA

II.12 - MUNAZATEGI

Superficie: 72.692 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbanizable.

Calificación General.

— Zona Industrial

Superficie: 72.692 m²

Aprovechamiento Edificatorio: 43.615 m²c.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística de nueva creación definida con el objetivo de posibilitar la colmatación del crecimiento industrial en el corredor Oñati-San Prudencio.

Criterios de Ordenación:

— Desarrollo de un ámbito industrial destinado a implantaciones de mediano-gran tamaño, contribuyendo a reforzar el carácter del corredor Oñati-San Prudencio como espacio de acogida preferente a suelos para actividades económicas.

— Consecución de un acceso unitario respecto de la carretera GI-2630 aprovechando el acceso del área urbanística I-42 Garibai Industria Gunea, para lo que será necesario el acuerdo de los propietarios de dicha área para el establecimiento de una servidumbre de paso y la mejora del actual enlace para el establecimiento de una servidumbre de paso, y la mejora del actual enlace a la carretera, que correrá a cargo del nuevo ámbito II.12 Munazategi.

— De acuerdo con lo indicado en el informe del Departamento de Transporte y Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa al Avance del documento de Modificación de Normas Subsidiarias, el acceso previsto deberá permitir al mismo tiempo el cambio de sentido para los vehículos que circulan por la GI-2630.

— Reordenación y recomposición del camino público de acceso a los caseríos existentes en el entorno, aumentando su sección y reforzando su carácter de itinerario peatonal.

— Concentración de las cesiones de espacios libres de uso y dominio público y de los equipamientos junto al cauce del río y el camino público.

— Consolidación de la edificación correspondiente al molino de Garibai (Garibaiko Errota), con una nueva definición de su parcela privada asociada.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

Se ha desarrollado una Modificación de las Normas Subsidiarias para esta área urbanística, que en la actualidad se encuentra aprobada provisionalmente con fecha de 29 de julio de 2003.

El presente planeamiento general recoge las determinaciones expuestas por esta Modificación y remite la regulación urbanística del área a lo establecido en este documento. Asimismo, y con el objeto de posibilitar la regularización de la zona de reserva de la futura variante, se contempla la regularización del límite del área definido en colindancia con este sistema viario.

Deberá redactarse un Plan Parcial que ordene el conjunto del área urbanística. El Plan Parcial definirá la ordenación definitiva partiendo de la propuesta orientativa que se recoge en los planos correspondientes.

Era berean, Alorrek Planak definituko du dagoen etxebizitza eraikuntzari (Garibai Errota) lotutako lurzati pribatua eta esparruaren mugak birdoitu ahal izango ditu oinezkoen pasabidearen eta baserrietarako sarbidea egungo tokiko bide sarearekin lotzea bermatzeko, horrek Arau Subsidiarioak Aldatzea eragitearen beharrik gabe.

Oñati ibaiaren ertzen uholde arrisku altuaren ondorioz, uholdeak jasateko arriskuaren xehetasun azterketa bat sartu beharko da arrisku hori arintzeko beharrezko jarduketek (urreikus daitekeen birgertatze aldian 500 urteko uholde kuota konponduko duten betetzeak) inguruaren uholdeak jasateko arriskuaren eragin negatiboa izango ez dutena egiaztu ahal izateko.

Oñatiko Udalak, 2004ko urriaren 14ko osoko bilkurak, Gipuzkoako Foru Aldundiaren Bide Azpiegiturako Departamentoak emandako txostenaren izaera jarraitu zuen, Zubillagako saihesbidearen eta Oñatiko hiriguneko saihesbidearen arteko loturako biderako erreserbako zerrenda 30,00 metroa zabaltzearen ildoan, lurzoru hiritarrezinean. II.12 hirigintzako alor honi dagokionez, ezponden eta erauzketen azterketa tekniko bat aurkeztu zen erreserbako banda 30 metro baino gutxiagora murritzten duen proposamenaren bideragarritasuna justifikatzeko.

Hiritartzeko proiektua:

Hiritartzeko proiektu bat idatzi beharko da hirigintzako alor guztirako, zubi baten bitartez Oñati ibaiaren gaineko bidea konpontzea, I.42 Garibai Industria Gunea alorrari dagokion zatian erreformak egitea eta GI-2630 errepidearen lotura hobetzeko balizko erreformak egitea.

Kudeaketa Baldintzak.

Banaketa alorraren mugaketa:

Banaketa alorraren mugaketa Industrialdeak egiten du.

Azalera: 72.692 m²

Probetxamendu tipoaren kalkulua:

Berariazko erabilera: Industriakoa.

Berariazko erabilera eraikuntza probetxamendua: 43.615 m²c.

Berariazko probetxamendua: 0,600 m²c/m²

Antolamenduaren ekimena:

Publikoa.

Jarduketa sistema:

Desjabetze sistema.

Hiritartzearen kargak:

Alorrek Planak eta Hiritartzeko Proiektuak definituko dituzte jabari eta erabilera publikoko espazioen hiritartze tratamenduak eta horiek egikaritza alorraren sustapenaren kargurakoa izango da.

I.42 Garbiai Industria Gunea hirigintza alorrarekin komunikatzen duen Oñati ibaiaren gaineko zubia eraikitzearen eta alor hori GI-2630 errepidearekin lotzen duenaren hobekuntzaren kostuak II.12 Munazategi hirigintza alorraren sustapenaren kargurakoak izango dira, alor horren aldeko I.42 alorraren gaineko bidezorraren konpentsazioan.

Lagapenak eta bidezorrak:

Antolamenduaren Erregelamenduaren Eranskinaren 12. artikuluan definituriko hirugarren sektoreko erabilera tokiko sistemei dagozkien lagapenak Oñati ibaiaren ibilguaren inguru-koak izango dira.

Asimismo, el Plan Parcial definirá la parcela privada vinculada a la edificación residencial existente (Garibai Errota), y podrá reajustar los límites del ámbito para garantizar la conexión del paseo peatonal y de acceso a los caseríos con la red viaria local actual, sin que ello conlleve una Modificación de las Normas Subsidiarias.

Motivado por el alto riesgo de inundación de los márgenes del río Oñati, se deberá incorporar un estudio de detalle del riesgo de inundabilidad con el objetivo de poder comprobar que las actuaciones precisas para liberar de este riesgo (rellenos que solventen la cota de la avenida de 500 años en periodo de retorno previsible) no afecten desfavorablemente a la inundabilidad del entorno.

Reflejar que el Ayuntamiento de Oñati, en sesión plenaria celebrada el 14 de octubre de 2004, atendió la condición del informe emitido por el Departamento para las Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en el sentido de ampliar hasta 30,00 metros la banda de reserva para el vial de conexión entre la variante de Zubillaga y la variante del casco de Oñati, en el suelo No Urbanizable. En lo relativo al presente Área Urbanística II.12, se presentó un estudio técnico de taludes y desmontes a fin de justificar la viabilidad de la propuesta que rebaja la banda de reserva a dimensiones menores de 30 metros.

Proyecto de Urbanización:

Deberá redactarse un proyecto de urbanización para el conjunto de área urbanística, que contemple la solución de acceso mediante un puente sobre el río Oñati, las posibles reformas a acometer en el tramo correspondiente al área I.42 Garibai Industria Gunea y la mejora del enlace con la carretera GI-2630.

Condiciones de Gestión.

Delimitación del área de reparto:

La delimitación del área de reparto estará constituida por la Zona Industrial.

Superficie: 72.692 m²

Cálculo del aprovechamiento tipo:

Uso Característico: Industrial.

Aprovechamiento Edificatorio del Uso Característico: 43.615 m²c.

Aprovechamiento Tipo: 0,600 m²c/m²

Iniciativa del Planeamiento:

Pública.

Sistema de Actuación:

Sistema de Expropiación.

Cargas de Urbanización:

El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización definirán los tratamientos de urbanización de los espacios libres de dominio y uso públicos, cuya ejecución correrá a cargo de la promoción del área.

Los costes de construcción del puente sobre el río Oñati que comunica con el área urbanística I.42 Garibai Industria Gunea y la mejora del enlace de esta área con la GI-2630 correrán a cargo de la promoción del área urbanística II.12 Munazategi, en compensación de la servidumbre de paso sobre el área I.42 a favor de esta área.

Cesiones y Servidumbres:

Las cesiones correspondientes a sistemas locales de usos terciarios definidas en el artículo 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, se concentrarán en el entorno del cauce del río Oñati.

Inguruko baserrieta iristeko bide publikoa berriz osatu eta hobetzea sustapenaren kargura egingo da.

Hiritartzearen baldintzak:

I.42 Garibai Industria Gunea eta II.12 Munazategi hirigin-tzako alorretarako sarrera bakarra egingo da eta horretarako egungo GI-2630 errepidearen lotura hobetuko da itxaroteko hirugarren errei bat sortzearen bitartez.

Kalifikazio Xehetua.

— Industri Erabilerako Lurzatiak:

Lurzati pribatuaren gehieneko Azalera: 60.334 m²

Gehieneko okupazioko Azalera: 29.077 m²

Gehieneko okupazioko portzentajea: %40.

Gehieneko eraikigarritasuna: 0,60 m²/m² (43.615,20 m²).

— Espazio Libreen Tokiko Sistema:

Antolatutako guztizko azaleraren %10eko gutxieneko aza-lerako jabari eta erabilera publikoko espazioak ezarri beharko dira, gutxienez 7.269 m²-ko azalera izango dena.

— Interes Publiko eta Sozialeko Zerbitzuak:

Bildu beharreko gutxieneko azalerak indarrean dagoen legeriak ezarritakoak izango dira.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Alorreko Planak ezarri beharko ditu eraikuntzaren gehie-neko lerrokadurak.

Eraikuntzaren definizio bolumétrikoa:

— Gehieneko profila:

Industri pabilioiak: Beheko solairua eta solairuartera.

Bulegoak: Hiru solairu.

— Eraikuntzaren gehieneko altuera:

Industri pabilioiak: Estalkira 13 metro eta barneko altuera askeko 10 metro.

Bulegoak: Teilaruegalera arte 12 metro.

Ekoizpeneko arrazoiengatik justifikatutako elementu bere-ziek gainditu ahal izango dituzte altuera horiek.

Aparkalekuak:

Aparkalekuaren gutxieneko estandarra eraikitako 100 m²-ko leku batekoa izango da.

Gauzatzeko Epea.

Gehienez ere lau urteko epea ezartzen da antolamendua gauzatzeko.

HIRIGINTZA ALORRA

II.14 - URRUTXU

Azalera: 68.451 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritargarria.

Sailkapen Orokorra.

— Industrialdea.

Azalera: 68.451 m²

Eraikunta probetxamendua: 27.380 m²c.

La recomposición y mejora del camino público de acceso a los caseríos del entorno será realizada a costa de la promoción.

Condiciones de Urbanización:

Se configurará un único acceso a las áreas urbanísticas I.42 Garibai Industria Gunea y II.12 Munazategi, para lo cual se mejorará el actual enlace con la GI-2630 mediante la creación de un tercer carril de espera.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Industrial:

Superficie de Parcela Privada Máxima: 60.334 m²

Superficie de Ocupación Máxima: 29.077 m²

Porcentaje de Ocupación Máximo: 40%.

Edificabilidad Máxima: 0,60 m²/m² (43.615,20 m²).

— Sistema Local de Espacios Libres:

Deberán establecerse espacios de dominio y uso públicos con una superficie mínima del 10% de la superficie total ordenada, lo que represente una superficie mínima de 7.269 m².

— Servicios de Interés Público y Social:

Las superficies mínimas a contemplar serán las establecidas por la legislación vigente.

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

El Plan Parcial deberá establecer las alineaciones máximas de la edificación.

Definición Volumétrica de la Edificación:

— Perfil Máximo:

Naves Industriales: Planta Baja y Entreplanta.

Oficinas: Tres Plantas.

— Altura Máxima de la Edificación:

Naves Industriales: 13 metros a cubierta y 10 metros de altura libre interior.

Oficinas: 12 metros hasta el alero.

Se podrán superar estas alturas por elementos especiales justificados por razones productivas.

Aparcamientos:

El estándar mínimo de aparcamientos será de una plaza por cada 100 m² construidos.

Plazo de Ejecución.

Se establece un plazo máximo de cuatro años para la ejecución del planeamiento.

AREA URBANISTICA

II.14 - URRUTXU

Superficie: 68.451 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbanizable.

Calificación General.

— Zona Industrial.

Superficie: 68.451 m²

Aprovechamiento Edificatorio: 27.380 m²c.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Berrikuntza teknologikoko jardueretara zuzendutako gune bat ahalbidetzeko helburuarekin definituriko Hiraintzako Alor berria.

Antolamendu irizpideak:

- Berrikuntza teknologikora, eta teknologi zentroak, ikerketa unitateak eta enpresen garapena hartzen zuzendutako esparrua garatzea, bai eta balio teknologikoko enpresak hartzen ere.

- Hilerrira iristeko egungo errepidea hobetzea, bide hori I.39 hiraintza alorren inguruan ezar daitezkeen kirol, hezkuntza edo bestelako zuzkiduren garapenera iritsi ahal izateko.

- Esparruaren barnean bide bat sortzea, lurzati desberdinetara iristea ahalbidetzeaz gain, era berean oraingo hiraintzako alorren jarraipenean aurreikusitako garapen berriak lotzea ahalbidetuko duena.

- GI-2630 errepidearekiko sarrera bakarra lortzea inguru aurreikusitako hiraintza alorretarako, errepidean kanpoko errotona bat eraikitzearen bitartez, eta hilerrira igotzen den bidea hasten den egungo puntuari.

- Hilriaren aurrean dagoen hegalarren zatia zaintza, hori behatzeko ikus eremua ez mugatzeko.

- Hosto erorkorreko zuhaitzak mantentzea esparruaren goiko aldean.

- Alorreko Planaren idatzketa Goribar-Goiti baserria mantendu beharreko elementu gisa hartzearren premisatik abiatuko da, hala badagokio izan ahalko lituzkeen erabilera definituz.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Arau Subsidiarioen Aldaketa bat egin da hiraintza alor horretarako, egun behin-behineko onartua dagoen 2003ko uztailaren 29ko datarekin.

Era berean, dagokion Alorreko Plana idatzi da, xehetasunez garatzen duena hiraintzako alor horren antolamendua, 2004ko azaroaren 23an behin betiko onartu zen agiria.

Antolamendu orokor honek aipaturiko Arau Subsidiarioen Aldaketak adierazitako xedapenak bildu eta alorren hiraintzako erregulazioa agiri honetan ezarritakora igortzen du.

Hiritartzeko proiektua:

Hiritartzeko proiektu bat idatzi beharko da hiraintzako alor guztiarentzako, GI-2630 errepidearen lotura hobetzea biltzen duena, I.39 Hilerrria eta II.14 Urrutxu hiraintzako alorretarako sarrera komuna eratuz, bai eta inguru horretan sor litezkeen balizko zabaltzeetarako ere, GI-2630eko kanpoko errotona bat eraikitzearen bitartez hilerrira igotzen den bidea hasten den egungo puntuari.

Kudeaketa Baldintzak.

Banaketa alorren mugaketa:

Banaketa alorren mugaketa Industrialdeak egiten du.

Azalera: 68.451 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

- Área Urbanística de nueva creación definida con el objetivo de posibilitar la localización de una zona destinada a actividades de innovación tecnológica.

Criterios de Ordenación:

- Desarrollo de un ámbito destinado a la innovación tecnológica, y a acoger centros tecnológicos, unidades de investigación y desarrollo de empresas, así como empresas de alto valor tecnológico.

- Mejora de la carretera actual de acceso al cementerio al objeto de mejorar este vial para dar acceso a los desarrollos de dotaciones deportivas, educativas u otras que pudieran implantarse en el entorno del área urbanística I.39.

- Creación de un viario interno del ámbito que, además de dar acceso a las diferentes parcelas, permita conectar igualmente con los nuevos desarrollos previstos en continuidad con la presente área urbanística.

- Consecución de un acceso unitario respecto de la carretera GI-2630 para las áreas urbanísticas previstas en el entorno, mediante la construcción de una rotonda externa a la carretera, y en el punto del actual arranque del vial que sube al cementerio.

- Tratamiento cuidado de la parte de la ladera situada frente al cementerio, de forma que no se limite el campo visual para la contemplación del mismo.

- Mantenimiento de la masa arbórea de hoja caduca existente en la zona alta del ámbito.

- La redacción del Plan Parcial partirá de la premisa de considerar el caserío Goribar-Goiti como elemento a conservar, definiendo en su caso los usos a los que podría ser destinado.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

Se ha desarrollado una Modificación de las Normas Subsidiarias para esta área urbanística, que en la actualidad se encuentra aprobada provisionalmente con fecha de 29 de julio de 2003.

Asimismo, se ha redactado el correspondiente Plan Parcial que desarrolla pormenorizadamente la ordenación de esta área urbanística, documento que se encuentra aprobado definitivamente con fecha de 23 de noviembre de 2004.

El presente planeamiento general recoge las determinaciones expuestas por la referida Modificación de las Normas Subsidiarias y remite la regulación urbanística del área a lo ya establecido en este documento.

Proyecto de Urbanización:

Deberá redactarse un proyecto de urbanización para el conjunto de área urbanística, que contemple la mejora de la conexión con la carretera GI-2630, constituyendo un acceso común para las áreas urbanísticas I.39 Cementerio y II.14 Urrutxu, así como para posibles ampliaciones que pudieran plantearse en este entorno, mediante la construcción de una rotonda externa a la GI-2630 en el punto del actual arranque del vial que sube al cementerio.

Condiciones de Gestión.

Delimitación del área de reparto:

La delimitación del área de reparto estará constituida por la Zona Industrial.

Superficie: 68.451 m²

Probetxamendu tipoaren kalkulua:

Berariazko erabilera: Industriakoa.

Berariazko erabilerako eraikuntza probetxamendua: 27.380 m²c.

Berariazko probetxamendua: 0,400 m²c/m²

Antolamenduaren ekimena:

Publikoa - Pribatua.

Jarduketa sistema:

Desjabetze sistema.

Hiritartzearen kargak:

Alorreko Planak eta Hiritartzeko Proiektuak definituko dituzte jabari eta erabilera publikoko espazioen hiritartze tratamenduak eta horiek egikaritza alorren sustapenaren kargurakoia izango da.

Sarrerako errotonda eraikitzearen kostuak, bai eta hilerrira iristeko egungo bidea hobetzearenak ere, bere sekzioa zabaltzearekin, II.14 Urrutxu Hirigintza Alorren sustapenaren kargurakoak izango dira.

Lagapenak eta bidezorrak:

Antolamenduaren Erregelamenduaren Eranskinaren 12. artikulan definituriko hirugarren sektoreko erabilerako tokiko sistemei dagozkien lagapenak nagusiki hilerraaren gune mugakidekoak izango dira.

Hiritartzearen baldintzak:

GI-2630 errepidetik kanpoko errotonda bat egingo da hilerrira igotzen den bidearen hasierako puntuari, I.39 Hilerra eta II.14 Urrutxu hirigintza alorretarako sarrera bakarra eta baldintza egokietakoa ezartzeko.

Hiritartzearen tratamendu orokorrak eta, bereziki, espazio libre eta gune berdeenak honen ezaugarrietako esparru bat exiji dakin ziokeen kalitate eta irudi irizpideei erantzun beharko die.

Kalifikazio Xehetua.

— Industri Erabilerako Lurzatiak:

Alorren Azalera: 68.451 m²

Gehieneko okupazioko Azalera: 13.690 m²

Gehieneko okupazioko portzentajea: %20.

Gehieneko eraikigarritasuna: 0,40 m²/m² (27.380 m²).

— Espazio Libreen Tokiko Sistema

Antolatutako guztizko azaleraren %10eko gutxieneko azalerako jabari eta erabilera publikoko espazioak ezarri beharko dira, gutxienez 6.845 m²-ko azalera izango dena. Esparruaren ezaugarriak eta aurrekuskaitako okupazio mailak kontuan izanik, aurrekusteko modukoa da espazio libreen lagapenei gutxieneko azalera hori nabarmen gainditztea.

— Interes Publiko eta Sozialeko Zerbitzuak:

Bildu beharreko gutxieneko azalerak indarrean dagoen legeriak ezarritakoak izango dira.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Alorreko Planak ezarri beharko ditu eraikuntzaren gehieneko lerrokadurak. Edonola ere, eraikuntzen GI-2630 errepidetako gutxieneko atzerapena beti errespetatuko da 17/1994 Foru Arauan, Gipuzkoako Errepide eta Bideei buruzkoan adierazitakoaren arabera.

Era berean, eta aurrekuskaitako erabileren eta horiek hartzeko beharrezko eraikuntzen ezaugarri bereziei dagokienez, Alorreko Planera igortzen da gehieneko profil eta altueren definizioa.

Cálculo del aprovechamiento tipo:

Uso Característico: Industrial.

Aprovechamiento Edificatorio del Uso Característico: 27.380 m²c.

Aprovechamiento Tipo: 0,400 m²c/m²

Iniciativa del Planeamiento:

Público - Privada.

Sistema de Actuación:

Sistema de Expropiación.

Cargas de Urbanización:

El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización definirán los tratamientos de urbanización de los espacios libres de dominio y uso públicos, cuya ejecución correrá a cargo de la promoción del Área Urbanística II.14 Urrutxu.

Los costes de construcción de la rotonda de acceso, así como la mejora del actual vial de acceso al cementerio, con la ampliación de su sección, correrá a cargo de la promoción del Área Urbanística II.14 Urrutxu.

Cesiones y Servidumbres:

Las cesiones correspondientes a sistemas locales de usos terciarios definidas en el artículo 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, se concentrarán principalmente en la zona lindante con el cementerio.

Condiciones de Urbanización:

Se realizará una rotonda externa a la GI-2630 en el punto de arranque del vial que sube al cementerio, a fin de dotar de un acceso unitario y en condiciones adecuadas para las áreas urbanísticas I.39 Cementerio y II.14 Urrutxu.

El tratamiento general de la urbanización y, en particular, el de los espacios libres y zonas verdes tendrá que responder a los criterios de calidad y de imagen exigibles a un ámbito de las características del presente.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Industrial:

Superficie del Área: 68.451 m²

Superficie de Ocupación Máxima: 13.690 m²

Porcentaje de Ocupación Máximo: 20%.

Edificabilidad Máxima: 0,40 m²/m² (27.380 m²).

— Sistema Local de Espacios Libres:

Deberán establecerse espacios de dominio y uso públicos con una superficie mínima del 10% de la superficie total ordenada, lo que represente una superficie mínima de 6.845 m². Teniendo en cuenta las características del ámbito y los niveles previstos de ocupación, es previsible que las cesiones de espacios libres superen notablemente esta superficie mínima.

— Servicios de Interés Público y Social:

Las superficies mínimas a contemplar serán las establecidas por la legislación vigente.

Condiciones de la Edificación.

El Plan Parcial deberá establecer las alineaciones máximas de la edificación. En cualquier caso se respetará siempre el retiro mínimo de las edificaciones respecto a la GI-2630 según lo señalado en la Norma Foral 17/1994 de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

Asimismo, y atendiendo a las particulares características de los usos previstos y de los edificios necesarios para albergarlos, se remite al Plan Parcial la definición de los perfiles y alturas máximos.

Aparkalekuak:

Aparkalekuen gutxieneko estandarra eraikitako 100 m²-ko leku batekoia izango da.

Gauzatzeko Epea.

Bost urteko gehieneko epea ezartzen da aurreikusitako eraikinen lehen zatia hirirtatzeko eta eraikitzeko lanak amaitzeko. Gainerako eraikuntzak sortzen diren enpresa beharren arabera planteatuko dira.

HIRIGINTZA ALORRA

III.1 - ARANTZAZU

Azalera: 565.899 m²

Lurzoruaaren Sailkapena: Lurzoru hiritarrezina.

Sailkapen Orokorra.

— Ekipamenduen Sistema Orokorra.

Azalera: 565.899 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Berrikusten ari diren Arau Subsidiarioak indarrean zeudela definitutako Hirigintzako Alor berria, Arantzazuko Udalaz gaindiko ekipamendu Orokorreko Sistemaren mugaketa zehatzeko helburuarekin sortua.

Antolamendu irizpideak:

— Sistema orokorraren mugaketa, mendiko larreen gune, babes bereziko nekazaritza eta abeltzaintzako gune eta babes bereziko baso erreserbako gune bezala kalifikatutako Lurzoru Hiritarrezinaren zati bat eragingo liokeen Plan Bereziaren bitartez antolatu beharrekoa.

— Landa izaerako eraikinetan (landetxeak) hotel erabilera ahalbidetzeko hirigintzako araudia aldatzea biltzen da.

Antolamendu Baldintzak.

Arau Subsidiarioen Aldaketa bat egin da hirigintza alor horretarako, behin betiko 2003ko maiatzaren 6an onartu zena.

Era berean, adierazi behar da behin betiko onespeneko akordioak ezartzen duela hotel erabilera dauden eraikinetan bakarrik baimentzen denaren baldintza eta betiere esparrurako aurreikusitako Plan Bereziak baimentzen badu. Edozein arrazoirengatik hotel erabilera desagertuko balitz eraikina nekazaritzako ustiapenari lotutako familia bakarreko etxebizitzara bakarrak zuzendu ahal izango litzateke.

Era berean, dagokion Plan Berezia egin da Aldaketa agirian ezarritakoaren babesean eta guneko balio eta baliabideak aprobetxatu eta errespetatz Arantzazuko inguru biziberritzeko helburuarekin, paisaia balioko guneak babestuz, eraikuntzak inguruaren txertatuz eta zaharkitutako eraikinen berritzea lagunduz, Arantzazuko Santutegiaren egungo baldintzak hobetzarekin batera. Plan Berezia behin betiko 2003ko maiatzaren 6an onartu da.

Antolamendu orokor honek hirigintzako alor honetarako izapideutako antolamenduak definituriko antolamenduko xedapenak biltzen ditu.

Aparcamientos:

El estándar mínimo de aparcamientos será de una plaza por cada 100 m² construidos.

Plazo de Ejecución.

Se establece un plazo máximo de cinco años para la finalización de las obras de urbanización y la edificación de la primera parte de los edificios previstos. El resto de las edificaciones se irá planteando de acuerdo con las necesidades empresariales que se vayan planteando.

AREA URBANISTICA

III.1 - ARANTZAZU

Superficie: 565.899 m²

Clasificación del Suelo: Suelo No Urbanizable.

Calificación General.

— Sistema General de Equipamiento.

Superficie: 565.899 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Área Urbanística de nueva creación definida en el período de vigencia de las Normas Subsidiarias ahora en revisión, con el objetivo de concretar la delimitación del Sistema General de equipamiento supramunicipal de Arantzazu.

Criterios de Ordenación:

— Delimitación del sistema general referido, a ordenar mediante un Plan Especial, que afectaría a parte del suelo No Urbanizable calificado como Zona de praderas de montaña, Zona agropecuaria de protección especial y Zona de reserva forestal de protección especial.

— Se contempla la modificación de la normativa urbanística para posibilitar el uso hotelero en edificios de carácter rural (casas rurales).

Condiciones de Planeamiento.

Se ha desarrollado una Modificación de las Normas Subsidiarias para esta área urbanística, la cual ha sido aprobada definitivamente con fecha de 6 de mayo de 2003.

Asimismo, reflejar que en el acuerdo de aprobación definitiva se establece la condición de que el uso hotelero sólo se autorizará en edificios existentes y siempre que el Plan Especial previsto para el ámbito lo permita. Si por cualquier causa desapareciera el uso hotelero del edificio sólo podrá destinarse a vivienda unifamiliar vinculada a explotación agrícola.

Igualmente, se ha realizado el correspondiente Plan Especial al amparo de lo establecido en el documento de Modificación y con el objetivo de revitalizar el entorno de Arantzazu aprovechando y respetando los valores y recursos naturales de la zona, protegiendo las zonas con valor paisajístico, integrando las edificaciones en el entorno y favoreciendo la renovación de las edificaciones obsoletas, al tiempo que se mejoran las condiciones actuales del Santuario de Arantzazu. Este Plan Especial ha sido aprobado definitivamente con fecha de 6 de mayo de 2003.

El presente planeamiento general recoge las determinaciones de ordenación definidas por el planeamiento tramitado para este área urbanística.

HIRIGINTZA ALORRA

III.2 - ARRIKRUTZ

Azalera: 74.220 m²

Lurzoruanen Sailkapena: Lurzoru hiritarrezina.

Sailkapen Orokorra.

— Ekipamenduen Sistema Orokorra.

Azalera: 74.220 m²

Antolamenduaaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Berrikusten ari diren Arau Subsidiarioak indarrean zeudela definitutako Hirigintzako Alor berria, Arrikrutzeko kogen esparrua ekipamendu Orokorreko Sistema gisa kalifikatzeko helburuarekin sortua.

Antolamendu irizpideak:

— Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak interes paleontologiko bezala sailkatutako Arrikrutzeko kogen turismo proiektuari lotutako esparrua ekipamenduko sistema orokor gisa kalifikatzea; horrek izen bereko ibarbideari eragiten dio, egun Hiritarrezina bezala sailkatuta eta babes bereziko eta abeltzaintzako gune eta baso erreserbako gune bezala sailkatua dagoena.

— Turismo balorazio hori Arrikrutzeko konplexu karstikoko 53. galeria ireki eta ustiatu eta horren erabilera eta jarduera osagariak ezartzea da. Aurrekoari lotutako beste helburu bat konplexu karstiko horretako bisitarako irekiak ez dauden gainerako galeriak babestu eta zaintza da.

Antolamendu Baldintzak.

Arau Subsidiarioen Aldaketa bat egin da hirigintza alor horretarako, behin betiko 2003ko apirilaren 8an onartu zena.

Era berean, dagokion Plan Berezia egin da Aldaketako agirian ezarritakoaren babesean eta alorren garapen turistikoa ahalbidetzenko helburuarekin, bai eta aurrekusitako erabilera eta jarduerak ezarri eta kudeatzeko arauak definitzeko ere, horien eragina minimizatu eta ingurunean ahalik eta gehien integratzea eta eraginik txikiena izatea bilatuz. Plan Berezia behin betiko 2003ko apirilaren 8an onartu da.

Antolamendu orokor honek hirigintzako alor honetarako izapideutako antolamenduak definituriko antolamenduko xedapenak biltzen ditu.

LURRALDE ANTOLAKETA ETA SUSTAPENERAKO DEPARTAMENTUA

Lur eta Garraio Zuzendaritza Nagusia

Garraio gaietan egin diren urraketen errekurtoen ebazpenei buruzko jakinarazpenak.

Indarrean dagoen 16/87 Legea, Lurreko Garraioen Antolamenduari buruzkoa, urratzeagatik irekitako expedienteetan aurkeztu diren arrekurtsoei erantzunez emandako ebazpenak ematen dira argitara 30/1992 Legeak, Herri Administrazio Guztien Zuzenbide Arauen eta Administrazio Jardunbidearenak, 59.5 artikuluan xedatzen duenari jarraituz:

AREA URBANISTICA

III.2 - ARRIKRUTZ

Superficie: 74.220 m²

Clasificación del Suelo: Suelo No Urbanizable.

Calificación General.

— Sistema General de Equipamiento.

Superficie: 74.220 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística de nueva creación definida en el período de vigencia de las Normas Subsidiarias ahora en revisión, con el objetivo de calificar como Sistema General de equipamiento el ámbito de las cuevas de Arrikrutz.

Criterios de Ordenación:

— Calificación como sistema general de equipamiento del ámbito vinculado al proyecto turístico de las cuevas de Arrikrutz, catalogadas por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco como de interés paleontológico máximo, lo que afecta a la vaguada del mismo nombre, clasificada en la actualidad como No Urbanizable y calificada como Zona agropecuaria de protección especial y Zona de reserva forestal.

— Esta valoración turística consiste en la apertura y explotación de la Galería 53 del complejo cárstico de Arrikrutz y la implantación de usos y actividades complementarias a la misma. Otro objetivo ligado al anterior consiste en la protección y cuidado del resto de las galerías del presente complejo cárstico no abiertas a la visita.

Condiciones de Planeamiento.

Se ha desarrollado una Modificación de las Normas Subsidiarias para esta área urbanística, la cual ha sido aprobada definitivamente con fecha de 8 de abril de 2003.

Igualmente, se ha realizado el correspondiente Plan Especial al amparo de lo establecido en el documento de Modificación y con el objetivo de posibilitar el desarrollo turístico del área, así como de definir y desarrollar las normas de implantación y gestión de los usos y actividades previstos a fin de minimizar su impacto y perseguir su máxima integración en el medio y la menor incidencia en el entorno circundante. Este Plan Especial ha sido aprobado definitivamente con fecha de 8 de abril de 2003.

El presente planeamiento general recoge las determinaciones de ordenación definidas por el planeamiento tramitado para este área urbanística.

DEPARTAMENTO PARA LA ORDENACION Y PROMOCION TERRITORIAL

Dirección General de Suelo y Transportes

Notificación de resolución de recursos dictados por infracciones en materia de transporte.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 59.5 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre de Regimen Jurídico de las Administraciones Pùblicas y del Procedimiento Administrativo Común, se procede a la publicación de las resoluciones recaídas frente a recursos interpuestos en expedientes de infracción a la vigente Ley 16/87 de Ordenación de los Transportes Terrestres que no han podido notificarse a los interesados:

— *Espediente: SS10439003.*

Erantzulea: Abamol Serv. Ttes. Sdad. Coop.

NA / NIF: F73073850.

Isuna: 1.380,00 €.

Ebazpena: Abamol Serv. Ttes. Sdad. Coop. empresas Departamentuaren 2003/8/5eko Ebazpenaren contra aurkeztutako errekursoa ezestea eta zigorra berresteia.

— *Espediente: SS10440003.*

Erantzulea: Abamol Serv. Ttes. Sdad. Coop.

NA / NIF: F73073850.

Isuna: 1.380,00 €.

Ebazpena: Abamol Serv. Ttes. Sdad. Coop. empresas Departamentuaren 2003/8/4 Ebazpenaren contra aurkeztutako errekursoa ezestea eta zigorra berresteia.

Foru Agindu horiek behin betikoak dira eta amaiera ematen diote administrazio bideari. Interesatuek foru agindu horien aurka administrazioarekiko auzi errekursoa aurkez dezakete Donostiako Administrazioarekiko Auzietako Epaitegian, jakinarazpenaren biharamunetik hasita bi hilabeteko epean. Dena dela, egoki iritzitako beste edozein errekurso aurkez daiteke.

Isuna gehienez ere hamabost laneguneko epean ordaindu beharko da, eta epe horretan ordaintzen ez bada premiadenzuk kobrautuko da errekargo eta guzti.

Donostia, 2006ko ekainaren 20a.—Segundo Diez Molinero, idazkari teknikoa.

(5587)

(6667)

FISKALITATERAKO ETA FINANTZETARAKO DEPARTAMENTUA

Foru Auzitegi Ekonomiko-Administratiboa

Erreklamazio ekonomiko-administratiboaren prozedurari buruzko jakinarazpena.

Interesatua, edo bere ordezkariori, ezin izan zaionez jakinarazpena egin horretarako adierazitako helbidean, jarraian aipatzan den/diren interesatuei dei egiten zaio/zaie prozeduraren daitezen jakinarazia izateko.

Erreklamatzalea: Asesores Fiscales Contables y Laborales S.Coo.

Espediente zk: 2001/0341.

Procedura: Erreklamazio ekonomiko administratiboa.

Espedientea izapidezten duen organoa: Auzitegi Idazkaria.

Agertzeko arrazoia: Etenaldiaren Ebazpena.

Agertzeko leku: Idiaker kalea 6 - 4. solairua, 20004 Donostia.

Epea: 10 egun.

Interesatua aipaturiko lekuaren agertzen ez bada iragarki hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo hamabost eguneko epean, jakinarazpena lege ondorio guztieta rako egina izan dela jokoa da agertzeko epea amaitu eta ondoren egunetik aurrera.

Donostia, 2006ko ekainaren 13a.—Idazkaria.

(4996)

(6622)

— *Expediente: SS10439003.*

Responsable: Abamol Serv. Ttes. Sdad. Coop.

DNI / CIF: F73073850.

Sanción: 1.380,00 €.

Resolución: Desestimar el recurso interpuesto por Abamol Serv. Ttes. Sdad. Coop. frente a la Resolución de este Departamento de fecha 05/08/2003 confirmando la sanción impuesta.

— *Expediente: SS10440003.*

Responsable: Abamol Serv. Ttes. Sdad. Coop.

DNI / CIF: F73073850.

Sanción: 1.380,00 €.

Resolución: Desestimar el recurso interpuesto por Abamol Serv. Ttes. Sdad. Coop. frente a la Resolución de este Departamento de fecha 04/08/2003 confirmando la sanción impuesta.

Las anteriores Ordenes Forales son definitivas y ponen fin a la vía administrativa. Los interesados podrán interponer contra las mismas recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Donostia-San Sebastián, en el plazo de dos meses, a partir del día siguiente al de su notificación, sin perjuicio de la interposición de cualquier otro que se estime pertinente.

La multa deberá abonarse en un plazo no superior a quince días y, de no hacerse efectiva en dicho plazo, se procederá a su cobro en vía de apremio con los recargos que correspondan.

Donostia-San Sebastián, a 20 de junio de 2006.—El secretario técnico, Segundo Diez Molinero.

(5587)

(6667)

DEPARTAMENTO PARA LA FISCALIDAD Y LAS FINANZAS

Tribunal Económico-Administrativo Foral

Notificación en procedimiento de reclamación económico-administrativa.

Al no haber sido posible realizar la notificación al interesado, o a su representante, habiéndose intentado por dos veces mediante correo certificado con acuse de recibo, dirigido al domicilio señalado a estos efectos, se cita, para ser notificado por comparecencia, al/a los interesado/os que se indica

Reclamante: Asesores Fiscales Contables y Laborales S.Coo.

Reclamación n.º: 2001/0341.

Procedimiento: Reclamación económico-administrativa.

Organo encargado de la tramitación: Secretaría de Tribunal.

Motivo de la comparecencia: Resolución de Suspensión.

Lugar para la comparecencia: C/ Idiaquez n.º 6-4.º, 20004 Donostia-San Sebastián.

Plazo: Diez días.

Transcurrido el plazo de 15 días contados desde el siguiente al de la publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa del presente anuncio, sin haber comparecido, se entenderá producida la notificación a todos los efectos, desde el siguiente al del vencimiento del plazo señalado para comparecer.

Donostia-San Sebastián, a 13 de junio de 2006.—El Secretario.

(4996)

(6622)

ANDOAINGO UDALA

Iragarkia

Euskal Herriko Ingurugiroa Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorraren 58. artikuluan xedatutakoaren ondorio- etarako, behean aipatz den jarduera-eskaera jendaurrean ezagutzen ematen da, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN iragarki hau argitaratzen den egunaren bihamarunetik kontatzen hasita 15 laneguneko epean dagozkion alegazioak egin ahal izateko.

Eskatzailea: D. Odriozola Echeveste, José María jauna.

Noren izenean: Taller Mecánico Camiyo, S.L.

Jarduera: Taller mekanikoa.

Kokalekua: Aranzaztegi Industria (Parcela C2 - Pabellón 3).

Andoain, 2006ko ekainaren 20a.—José Antonio Pérez Gabarain, Alkatea.

(2710)

(6624)

Akats zuzenketa

Ivanna Brand Costa andrearen errolda inskripzioa iraungit- zat emateari buruzko iragarkian, 2006ko ekainaren 21eko, 117 zenbakiko, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratutakoan azaldu den akatsa dela eta, jarraian zuzenketa txertatzen da.

— *Esaten duenean:*

«Alexandra Ramalho Jacinto andrea».

— *Esan behar du:*

«Ivanna Brand Costa andrea».

Andoain, 2006ko ekainaren 21a.—José Antonio Pérez Gabarain, Alkatea.

(2722)

(6625)

ANOETAKO UDALA

Anoetako Udaletxeko Osoko Bilkuren Aretoan multi- media-gela berri baten hornidura eta instalakuntza kontratua emateko lehiaketa.

1. *Kontratua emango duen erakundea:*

a) Organoa: Anoetako Udala.

2. *Kontratuaren xedea:*

a) Azalpena: Anoetako Udaletxeko Osoko Bilkuren Aretoan multimedia-gela berri baten hornidura eta instalakuntza.

b) Tokia: Anoeta.

c) Egiteko denbora: Hilabete bat.

3. *Izapideak, jardunbidea eta emateko modua:*

a) Izapideak: Arrunta.

b) Procedura: Irekia.

c) Emateko modua: Lehiaketa.

AYUNTAMIENTO DE ANDOAIN

Anuncio

A los efectos de lo establecido en el Art. 58 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, se hace pública la solicitud de actividad abajo reseñada, para que en el plazo de 15 días hábiles, a contar del día siguiente al de la inserción de este anuncio en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa puedan formularse las alegaciones pertinentes.

Solicitante: D. Odriozola Echeveste, José María jauna.

En representación de: Taller Mecánico Camiyo, S.L.

Actividad: Taller mecánico.

Emplazamiento: Aranzaztegi Industria (Parcela C2 - Pabellón 3).

Andoain, a 20 de junio de 2006.—El Alcalde, José Antonio Pérez Gabarain.

(2710)

(6624)

Rectificación de errores

Apreciado error en el anuncio publicado en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 117, de 21 de junio de 2006, relativo a la caducidad de la inscripción padronal de Dña. Ivanna Margory Brand Costa, a continuación se inserta la rectificación:

— *Donde dice:*

«Dña. Alexandra Ramalho Jacinto».

— *Debe decir:*

«Dña. Ivanna Brand Costa».

Andoain, a 21 de junio de 2006.—El Alcalde, José Antonio Pérez Gabarain.

(2722)

(6625)

AYUNTAMIENTO DE ANOETA

Anuncio de concurso de contrato de suministro e instalación de una Sala de Multimedia en el Salón de Plenos de la Casa Consistorial de Anoeta.

1. *Entidad adjudicadora:*

a) Organismo: Ayuntamiento de Anoeta.

2. *Objeto del contrato:*

a) Descripción: Suministro e instalación de una sala de multimedia en el Salón de Plenos de la Casa Consistorial de Anoeta.

b) Lugar de ejecución: Anoeta.

c) Plazo de ejecución: Un mes.

3. *Tramitación, procedimiento y forma de ejecución:*

a) Tramitación: Ordinario.

b) Procedimiento: Abierto.

c) Forma: Concurso.

| | |
|--|---|
| <p>4. <i>Lehiaketaren oinarrizko aurrekontua:</i> 20.267,58 €, BEZ barne.</p> <p>5. <i>Bermeak.</i></p> <p>a) Behin-behinekoa: 405,35 €. b) Behin-betikoa: 810,70 €.</p> <p>6. <i>Dokumentazioa eta informazioa lortzeko:</i> Dokumentazioa:</p> <p>a) Erakunde: Anoetako Udala b) Helbidea: Herriko Plaza z/g. c) Herria: Anoeta. d) Posta kodea: 20270. e) Telefona: 943.651.200. f) Faxa: 943.650.353.</p> <p>Informazioa:</p> <p>a) Erakunde: Anoetako Udala (Idazkaritza).</p> <p>7. <i>Parte hartzeko eskaintzak nahiz eskabideak aurkeztenko:</i></p> <p>a) Aurkeztu beharreko dokumentuak: Klausula Administrativo Particularren Pleguan 18. artikuluan adierazitakoak. b) Aurkeztekotokia: — Erakunde: Anoetako Udala. — Helbidea: Herriko Plaza z/g. — Herria: Anoeta. — Posta kodea: 20270.</p> <p>8. <i>Epeak:</i></p> <p>a) Agiriak eta argibideak jaso nahiz eskaintzak eta eskabide-orriak aurkeztekotokoa epe-muga: Hamabost (15) egun natural, iragarki hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera zenbatuz. Ordua: 9tatik 13tara. b) Eskaintzak irekitzeko eguna eta ordua: Eskaintzak aurkeztekotoko epea amaitu eta hurrengo bostgarren egun balioduneara, goizeko 10:00tan.</p> <p>11. <i>Iragarki gastuak:</i> Kontrataua hartzen duenaren kontura. Anoeta, 2006ko ekainaren 6a.—Fidel Azpiroz Arrillaga, Alkatea.</p> <p>(707) (6626)</p> | <p>4. <i>Presupuesto base de concurso:</i> 20.267,58 €, IVA incluido.</p> <p>5. <i>Garantía:</i></p> <p>a) Provisional: 405,35 €. b) Definitiva: 810,70 €.</p> <p>6. <i>Obtención de documentación e información:</i> Documentación:</p> <p>a) Entidad: Ayuntamiento de Anoeta. b) Domicilio: Herriko Plaza s/n. c) Localidad: Anoeta. d) Código postal: 20270. e) Teléfono: 943.651.200. f) Telefax: 943.650.353.</p> <p>Información:</p> <p>a) Entidad: Ayuntamiento de Anoeta (Secretaría)</p> <p>7. <i>Presentación de las ofertas o de las solicitudes de participación:</i></p> <p>a) Documentación a presentar: La indicada en el artículo 18 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares. b) Lugar de presentación: — Entidad: Ayuntamiento de Anoeta. — Domicilio: Herriko Plaza s/n. — Localidad: Anoeta. — Código Postal: 20270.</p> <p>8. <i>Fechas:</i></p> <p>a) Límite para obtener documentos e información y presentar ofertas o solicitudes de participación: Durante el plazo de quince (15) días naturales, contados desde el siguiente al que aparezca el presente anuncio en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa, de 9 a 13 horas. b) Día y hora de apertura de ofertas: A las 10:00 horas del quinto día hábil siguiente a aquel en que finalice el plazo de presentación de proposiciones.</p> <p>11. <i>Gastos de anuncios:</i> A cuenta del/a adjudicatario/a. Anoeta, a 6 de junio de 2006.—El Alcalde, Fidel Azpiroz Arrillaga.</p> <p>(707) (6626)</p> <p>Anuncio de pliego de condiciones económico-administrativas que habrá de regir en el concurso mediante procedimiento abierto para la contratación de la gestión del servicio público referente a la explotación del Bar-Comedor del Hogar del Jubilado «Alkartasuna» de Anoeta.</p> <p>1. <i>Entidad adjudicadora:</i> a) Organismo: Ayuntamiento de Anoeta.</p> <p>2. <i>Objeto del contrato:</i></p> <p>a) Descripción: Adjudicación de la gestión del servicio público referente a la explotación del bar-comedor del hogar del jubilado de Anoeta. b) Lugar de ejecución: Anoeta.</p> |
|--|---|

3. *Izapideak, jardunbidea eta emateko modua:*
- Izapideak: Ohizkoa.
 - Prozedura: Irekia.
 - Emateko modua: Lehiaketa.
4. *Lehiaketaren oinarri den hileroko kanon minimoa:*
125 €.
5. *Bermeak:*
Behin-betikoa: 1.000 €.
6. *Dokumentazioa eta informazioa lortzeko:*
Anoetako Udal (Idazkaritza), 9etatik 13etara.
7. *Parte hartzeko eskaintzak nahiz eskabideak aurkeztenko:*
- Aurkeztu beharreko dokumentuak: Klausula Ekonomiko-Administratiboen Agirian 6. artikuluan adierazitakoak.
 - Aurkezteko tokia:
 - Erakunde: Anoetako Udal.
 - Helbidea: Herriko Plaza z/g.
 - Herria: Anoeta.
 - Posta kodea: 20270.
8. *Epeak:*
- Agiriak eta argibideak jaso nahiz eskaintzak eta eskabide-orriak aurkezteko epe-muga: Hamabost (15) egun natural, iragarki hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera zenbatuz. Ordua: 9etatik 13tara.
 - Eskaintzak irekitzeko eguna eta ordua: Eskaintzak aurkezteko epea amaitu eta lehenengo lanegunean, eguerdiko 13:00etan.

11. *Iragarki gastuak:*

Kontratau hartzen duenaren kontura.
Anoeta, 2006ko ekainaren 9a.—Fidel Azpiroz Arrillaga,
Alkatea.

(709)

(6627)

BERGARAKO UDALA

Iragarkia

Udalbatzarrak, 2006ko ekainaren 19an egindako bileran, Bergarako Arau Subsidiarioetako 16-2 exekuzio unitatea 3 exekuzio unitateetan delimitatzeko (2.004,58 m² dituen U.E 16-2a; 1.402,91 m² dituen 16-2b eta 5.525,36 m² dituen 16-2c) behin betiko erabakia hartu zuen.

Administrazio bidean behin betikoa den erabaki honen aurka Administrazioarekiko auzi errekursoa jar daiteke, Euskal Autonomi Elkarteko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Salan. Horretarako bi hilabeteko epea dago, erabakia Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen den hurrengo egunetik hasita.

Nolanahi ere, nahi izanez gero, aurreko idaztaz adierazitako Administrazioarekiko Auzi errekursoaren aurretik, berrazterte errekursoa jar daiteke erabakia hartu duen organoaren aurrean hilabeteko epean, iragarkia Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen den hurrengo egunetik kontatzen hasita.

Bergara, 2006ko ekainaren 20a.—Victoriano Gallastegi Altube, Alkatea.

(2618)

(6620)

3. *Tramitación, procedimiento y forma de ejecución:*

- Tramitación: Ordinaria.
- Procedimiento: Abierto
- Forma: Concurso.

4. *Canon mínimo mensual base de concurso:*

125 €.

5. *Garantía:*

Definitiva: 1.000 €.

6. *Obtención de documentación e información:*

Ayuntamiento de Anoeta (Secretaría), de 9 a 13 horas.

7. *Presentación de las ofertas o de las solicitudes de participación:*

- Documentación a presentar: La indicada en el artículo 6 del Pliego de Claúsulas Económicas-Administrativas.
- Lugar de presentación:
 - Entidad: Ayuntamiento de Anoeta.
 - Domicilio: Herriko Plaza s/n.
 - Localidad: Anoeta.
 - Código Postal: 20270.

8. *Fechas:*

a) Límite para obtener documentos e información y presentar ofertas o solicitudes de participación: Durante el plazo de quince (15) días naturales, contados desde el siguiente al que aparezca el presente anuncio en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa, de 9 a 13 horas.

b) Día y hora de apertura de ofertas: A las 13:00 horas del mediodía del primer día hábil siguiente a aquel en que finalice el plazo de presentación de proposiciones.

11. *Gastos de anuncios:*

A cuenta del/a adjudicatario/a.

Anoeta, a 9 de junio de 2006.—El Alcalde, Fidel Azpiroz Arrillaga.

(709)

(6627)

AYUNTAMIENTO DE BERGARA

Anuncio

El Ayuntamiento en Pleno celebrado el 19 de junio de 2006, resolvió aprobar con carácter definitivo, la división de la Unidad de Ejecución 16-2 en 3 unidades de ejecución (U.E. 16-2a de 2.004,58 m²; la U.E. 16-2b de 1.402,91 m² y la U.E. 16-2c de 5.525,36 m²).

Contra este acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de publicación de este acuerdo en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa.

No obstante, con carácter potestativo y previo al recurso contencioso administrativo señalado en el párrafo anterior contra este acuerdo se podrá interponer recurso de reposición ante el mismo órgano que lo dictó, en el plazo de un mes a contar desde el siguiente al de publicación del anuncio en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa.

Bergara, a 20 de junio de 2006.—El Alcalde, Victoriano Gallastegi Altube.

(2618)

(6620)

Iragarkia

Udalbatzak 2006ko ekainaren 19an erabaki zuen San Juan auzoko Larramendi eremuan garapen industrialerako, Bergarako Planeamenduko Arau Subsidiarioen aldaketaren dokumentuari hasierako onarpena ematea.

Ondorioz, Hirigintza Planeamenduko Araudiaren 128.artikulan xedatutakoari jarraituz, expedientea jendaurrean jartzen da hilabeteko epean, egoki iritzitako alegazioak aurkeztu ahal izateko.

Bergara, 2006ko ekainaren 20a.—Victoriano Gallastegi Altube, Alkatea.

(2619)

(6621)

LARRAULGO UDALA*Iragarkia*

Udal Batzarrak, 2006ko ekainaren 1ean ospatutako ohizko bilkuraren 2006 ekitaldiko Aurrekontu Orokorraren 1 zenbakidun kreditu aldaketaren expedienteari, kreditu gehigarri modalitatean, hasierako onarpena eman dio.

Aipatutako expedientea jendaurrean ikusgai dago hamabost egunez, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta bihamarunetik aurrera kontatuta, epe horretan interesatuek hura aztertu eta Udal honetan erreklamazioak aurkezteko aukera izango dutelarik.

Hau argitara ematen da abenduaren 19ko 21/2003 Foru Arauak, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Toki Erakundeen aurrekontuei buruzkoak 15, 17, 18, 27 eta 34 artikuluetan ezartzten duenaren arabera.

Larraul, 2006ko ekainaren 2a.—Jon Urkaregi Garmendia, Alkatea.

(109)

(6635)

Iragarkia

Larraulgo Udaleko Ogasuneko Batzordeak 2006ko ekainaren 1ean eginiko bilkuraren 2005ko Aurrekontuaren Kontu Orokorraren berri eman zuen, Udal Entitateen Aurrekontuen, 2003ko abenduaren 19ko 21/2003 Foru Arauaren, 63. artikuluan xedatutakoari jarraituz.

Aipatu Kontu Orokorra, hamabost lan-egunez jendaurrean jarriko da. Epe horretan interesadunek erreklamazioak, zalantzak eta oharra egin ahal izango dituzte Udaletxeko Erregistro Orokorean, bulego ordutegian.

Jasotako erreklamazio eta zalantzakin batera, Kontu Orokorra Udalbatzarraren Osoko Bilkuran aztertuko da, egoki baderitzo, onar dezan.

Larraul, 2006ko ekainaren 20a.—Jon Urkaregi Garmendia, Alkatea.

(109)

(6636)

Anuncio

El Ayuntamiento en Pleno celebrado el 19 de junio de 2006 resolvió aprobar inicialmente el documento de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Bergara para el desarrollo industrial en la zona de Larramendi (Barrio de San Juan).

En consecuencia, de conformidad con el artículo 128 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se somete el expediente a información pública durante el plazo de un mes, durante el que se podrán interponer las alegaciones que se estimen pertinentes.

Bergara, a 20 de junio de 2006.—El Alcalde, Victoriano Gallastegi Altube.

(2619)

(6621)

AYUNTAMIENTO DE LARRAUL*Anuncio*

El Ayuntamiento en sesión Plenaria ordinaria celebrada el día 1 de junio de 2006 adoptó acuerdo de aprobación inicial del expediente de modificación de créditos número 1, modalidad crédito adicional, del Presupuesto General del Ayuntamiento de 2006.

Dicho expediente queda expuesto al público por quince días contados a partir del siguiente al de su inserción en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa, durante los cuales los interesados podrán examinarlo y presentar reclamaciones ante este Ayuntamiento.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo establecido por los artículos 15,17,18, 27 y 34 de la Norma Foral 21/2003, de 19 de diciembre, Presupuestaria de las Entidades Locales del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

Larraul, a 2 de junio de 2006.—El Alcalde, Jon Urkaregi Garmendia.

(109)

(6635)

Anuncio

La Comisión de Hacienda del Ayuntamiento de Larraul en sesión celebrada el día 1 de junio de 2006 informó de la Cuenta General del Presupuesto para 2005, en cumplimiento de lo establecido en el Art. 63 de la Norma Foral 21/2003, de 19 de diciembre, Presupuestaria de las Entidades Locales del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

Dicha Cuenta General, se expone al público por plazo de quince días hábiles, durante los cuales, los interesados podrán presentar reclamaciones, reparos u observaciones en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento, durante el horario de apertura del mismo.

Acompañada de las reclamaciones y reparos formulados, la Cuenta General se someterá al Pleno de la Corporación para que, en su caso, pueda ser aprobada.

Larraul, a 20 de junio de 2006.—El Alcalde, Jon Urkaregi Garmendia.

(109)

(6636)

LASARTE-ORIAKO UDALA**Kontuhartzaitza***Iragarkia*

Lasarte-Oriako Udala titular duten etxebizitza sozialak alokatzeko erregimenaren gaineko Erregelamendua.

Udalbatzak 2006ko ekainaren 14ko ohiz kanpoko bilkuran, Lasarte-Oriako Udala titular duten etxebizitza sozialak alokatzeko erregimenaren gaineko Erregelamendua hasierako onesprena eman dio.

Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/85 Legearen 49 b) artikuluak xedatutakoaren arabera, araudi hau, bere espedientearekin batera jendaurrean erakutsiko da 30 lanegunez, iragarki hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen den biharamunetik hasita.

Epe horren barruan inolako erreklamazio edota iradokizunik aurkeztuko ez balitz, hasierako onesprena behin betiko hiburtuko litzateke.

Dagokion expedientea Udal honetako Idazkaritza Departamentuan egongo da nahi duenaren esku.

Lasarte-Oria, 2006ko ekainaren 22a.—Ana Urchueguia Asensio, Alkatea. (6637)

LAZKAOKO UDALA*Iragarkia*

2006ko ekainaren 8ko Osoko Bilkuran, Roberto García Azpíri eta Ana Ezeiza Agirre Arkitektoek, eta Jon Orue-Etxebarria Iturri abokatuak idatzitako Lazkaoko Planeamenduko Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren proposamen dokumentua haserako izaeraz onartzea eta jendaurrean erakusgai jartzea era-baki zen.

Hirigintza Planeamendu Erregelamenduko 128 artikuluak dioena betez, aipaturiko dokumentu hau hilabete bateko epez informazio publikorako tramitera aterako da, interesatuek aztertzeko aukera izan dezaten eta egokiak deritzoten alegazioak aurkezu ditzaten.

Lazka, 2006ko ekainaren 19a.—Felix Urkola Iriarte, Alkatea.

(896) (6610)

LEGAZPIKO UDALA*Iragarkia*

2005eko maiatzaren 18an izan zen Legazpiko Udaletxeko Udalbatzarrean ohiko sesioan honako akordioa hartu zela jakinarazten da:

«1. Trenbide-azpiegituren Administradorea-ren Euskal Herria, Kantabria, Nafarroa eta Errioxako Ondare zuzendaritzako ordezkariak (RENFE) aurkezu duen alegazioa ez onartzea, Xehetasuneko azterketa ez delako jabegoari buruz erabakiak hartzeko planeamenduko instrumenturik egokiena. Aipatu azterketa lerrokadurak eta sestrak zehazteko da.

2. Vicenta Mendiola andrearen oinordekoien izenean aritu den Jose M.ª Etxeberria Lasa jaunak bultzatutako Legazpiko 21. arearen (Telleriarte) Xehetasuneko azterketa behin betiko onartzea».

AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA**Intervención***Anuncio*

Reglamento sobre el régimen de alquiler de las viviendas sociales de titularidad del Ayuntamiento de Lasarte-Oria.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el 14 de junio de 2006, aprobó inicialmente el Reglamento sobre el régimen de alquiler de las viviendas sociales de titularidad del Ayuntamiento de Lasarte-Oria

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 b) de la Ley 7/1985, del 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, el citado reglamento junto con su expediente quedarán expuestos al público durante 30 días hábiles a partir del siguiente a la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.

En el caso de que no se presenten reclamaciones o sugerencias en el plazo de exposición, el reglamento quedará aprobado definitivamente.

El expediente estará a disposición de los interesados en la Secretaría Municipal.

Lasarte-Oria, a 22 de junio de 2006.—La Alcaldesa, Ana Urchueguia Asensio. (6637)

AYUNTAMIENTO DE LAZKAO*Anuncio*

En sesión de fecha 8 de junio de 2006 el Ayuntamiento Pleno acordó aprobar inicialmente y someter a exposición pública el documento propuesta de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lazkao, redactado por los arquitectos Roberto García Azpíri y Ana Ezeiza Agirre, y el abogado Jon Orue-Etxebarria Iturri.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 128 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, dicho documento se somete al trámite de información pública por el plazo de 1 mes, a fin de que los interesados puedan examinarlo y deducir las alegaciones que estimen pertinentes.

Lazkao, a 19 de junio de 2006.—El Alcalde, Felix Urkola Iriarte.

(896) (6610)

AYUNTAMIENTO DE LEGAZPI*Anuncio*

El Pleno del Ayuntamiento de Legazpi en sesión ordinaria celebrada el día 18 de mayo de 2005, adoptó el siguiente acuerdo:

«1. Desestimar la alegación presentada por el Delegado de Patrimonio del País Vasco. Cantabria, Navarra y La Rioja del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (RENFE), por no ser el Estudio de Detalle el instrumento de planeamiento adecuado para dilucidar sobre temas de la propiedad, sino únicamente para definir alineaciones y rasantes.

2. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle relativa al área 21 (Telleriarte) de Legazpi, promovido por Don José M.ª Echeverría Lasa en representación de los Herederos de Vicenta Mendiola».

Erabaki hori jakinazten dizut aipatu erabakiak arduralaritz-aideak ahitzan dituela adieraziz eta erabaki horren aurka adierazpena egiten den hurrengo egunetik eta bi hilabeteko epean Donostian egoitza duen Administrazioarekiko Auzitarako Epaitegian Administrazioarekiko Auzi-Errekurtsoa jarri ahal izango duzu, horrek egoki deritezun beste edozein errekurkuso jartzeko aukera eragozten ez dizularik.

Nolanahi ere, nahi izanez gero, aurreko idatz-zatian adierazitako administrazioarekiko auzi-errekurksoaren aurretik, berrazterzko errekurksoa aurkez diezaiokezu ebazpene eman zuen organoari hilabeteko epean, jakinazpen hau jaso eta bihamamunetik hasita.

Legazpi, 2006ko ekainaren 19a.—Idoia Arebalo Benito, behin behineko Idazkaria.

(1967)

(6640)

Ediktua (Salaketa)

Azaroaren 26ko Administrazioen Erregimen Juridiko eta Ihardunbide Administrativo Arruntaren 30/1992 Legeko 59.4 eta 61 artikuluetan xedatuaren arabera, Agintaritza zehatzaleak ondoren aipatzen diren pertsona edota erakundeei ezartzea erabakitako zehapenak argitaratzen dira, izan ere, azken helbide ezagunean jakinazpena egiten saiatu ondoren, ez baita jakinazterik lortu.

Dagozkion espedienteak, Legazpiko Udaltzaingoaren bulegoan aurkitzen dira.

Salaketaren zehaztasunekin ados ez bazaude, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratutako egunaren hurrengotik zenbatzen hasita hamabost laneguneko epean idatziz aurkeztu ahal izango dituzu bidezkoak iruditzen zaizkizun alegazioak edota egoki deritzozun frogak proposatu ahal izango dituzu.

Epea igaro ondoren, alegazioak aurkezteko duzun eskubidea erabili ez baduzu eta/edo frogak proposatu edo aurkeztu ez baditzu, bidezkoak diren Ebazpenak diktatuko dira.

Legazpi, 2006ko ekainaren 16a.—Alkatea.

(1935)

(6638)

| <i>Espte. Zka. N.º Expte.</i> | <i>Izen-abizenak Nombre y apellidos</i> | <i>Lege arauestea Legislación</i> | <i>Artikulua Artículo</i> | <i>Matrikula Matrícula</i> | <i>Zenbat. Importe</i> |
|-----------------------------------|---|--|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| E2006/7922 | LANTEC DOS MIL SISTEMAS, S.L., GOITIA AMUNDARAIN, M ROSARIO | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | NA-3389-AM | 21,00 € |
| E2006/6532 | FRANCIA CORDERO, ANTON | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.91.2.L | 7785-BWR | 21,00 € |
| E2006/6601 | SEGURA ZUGASTI, M. LUISA | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | 1373-CEB | 21,00 € |
| E2006/2370 | FERNANDEZ JIMENEZ, NICOLAS | Ord. Mun. de aparcamiento subterráneo | ART.7.C | 5432-DXS | 14,00 € |
| E2006/6581 | PINTADO HOLGADO, DAVID | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.91.2.L | S-5486-AM | 21,00 € |
| E2006/7924 | SANTOS SIMON, FERNANDO | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | 6944-BHS | 21,00 € |
| E2006/8065 | ECHEVARRIA AIZPURA, ALEX | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | SS-6248-AZ | 21,00 € |
| E2006/7923 | ALVAREZ ABASOLO, MIGUEL A. | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | 0674-DPM | 21,00 € |
| E2006/2340 | VILLA, CARLOS | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.91.2.L | 5054-BPB | 21,00 € |
| E2006/6653 | NIERES QUINTANA, IÑAKI | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | 9201-DPM | 21,00 € |
| E2006/8009 | RUIZERRAZU, FEDERICO | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | 6761-CXW | 21,00 € |
| E2006/6605 | RUIZ JIMENEZ, JOSE A. | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | 1157-BSG | 21,00 € |
| E2006/6675 | CASES HUERTA, MARIA JOSE | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.166 | LO-2591-P | 21,00 € |
| E2006/2567 | RODRIGUEZ GIL, XIKER | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.91.2.L | 1899-CCW | 21,00 € |
| E2006/8071 | ARREGUI PLAZAOLA, IOSEBA IÑAKI | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.91.2.L | SS-2057-BH | 21,00 € |
| E2006/8063 | GURIDI TELLERIA, M.ª ANGELES | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | 7420-DJF | 21,00 € |
| E2006/2331 | SAEZ DE NANCLARES URRESTI, INMACULADA | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.1.B. | SS-3437-BJ | 21,00 € |
| E2006/8058 | SEGURA ZUGASTI, M. LUISA | Ord. Mun. de aparcamiento subterráneo | ART.7.C | SS-7893-U | 14,00 € |
| E2006/2374 | ROMERO DELSO, LUIS ANGEL | Ord. Mun. de aparcamiento subterráneo | ART.7.C | 5474-DXS | 14,00 € |
| E2006/6665 | SARASOLA ASTEASUAIN, MIGUEL | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.91.2.L | 4902-BNG | 21,00 € |
| E2006/8020 | MANEIRO IBAÑEZ, VICTOR | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | 5960-DWK | 21,00 € |
| E2006/6625 | | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.C | SS-6930-BF | 21,00 € |

Lo que le notifico para su conocimiento y efectos, indicándole que este acto agota la vía administrativa y contra el mismo podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo sito en San Sebastián en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al en que se le notifique el acto, sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro que tenga por conveniente.

No obstante, con carácter potestativo y previo al Recurso Contencioso-Administrativo señalado en el párrafo anterior, contra la resolución expresa que se le notifica, podrá interponer recurso de reposición, ante el mismo órgano que la dictó, en el plazo de un mes que se contará desde el día siguiente al de la fecha de la recepción de la presente notificación.

Legazpi, a 19 de junio de 2006.—La Secretario en funiciones, Idoia Arebalo Benito.

(1967) (6640)

Edicto (Denuncia)

De conformidad a lo establecido en los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se hacen públicas las denuncias instruidas por el Ayuntamiento de Legazpi a las personas o entidades que a continuación se relacionan, ya que habiéndose intentado la notificación en el último domicilio conocido, ésta no se ha podido practicar.

Los correspondientes expedientes se encuentran en las oficinas de la Policía Municipal de Legazpi.

Si no está conforme con los términos de la denuncia, en el plazo de quince días hábiles siguientes al de la publicación del presente en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa podrá presentar escrito con las alegaciones que estime procedentes y proponer las pruebas que considere oportunas.

Transcurrido dicho plazo sin que haya hecho uso del derecho para formular alegaciones y/o aportar o proponer pruebas, se dictarán las oportunas Resoluciones.

Legazpi, a 16 de junio de 2006.—El Alcalde.

(1935) (6638)

| <i>Espte. Zka. N.º Expte.</i> | <i>Izen-abizenak Nombre y apellidos</i> | <i>Lege arauestea Legislación</i> | <i>Artikulua Artículo</i> | <i>Matrikula Matrícula</i> | <i>Zenbat. Importe</i> |
|-----------------------------------|---|--|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| E2006/7922 | LANTEC DOS MIL SISTEMAS, S.L., GOITIA AMUNDARAIN, M ROSARIO | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | NA-3389-AM | 21,00 € |
| E2006/6532 | FRANCIA CORDERO, ANTON | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.91.2.L | 7785-BWR | 21,00 € |
| E2006/6601 | SEGURA ZUGASTI, M. LUISA | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | 1373-CEB | 21,00 € |
| E2006/2370 | FERNANDEZ JIMENEZ, NICOLAS | Ord. Mun. de aparcamiento subterráneo | ART.7.C | 5432-DXS | 14,00 € |
| E2006/6581 | PINTADO HOLGADO, DAVID | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.91.2.L | S-5486-AM | 21,00 € |
| E2006/7924 | SANTOS SIMON, FERNANDO | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | 6944-BHS | 21,00 € |
| E2006/8065 | ECHEVARRIA AIZPURA, ALEX | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | SS-6248-AZ | 21,00 € |
| E2006/7923 | ALVAREZ ABASOLO, MIGUEL A. | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | 0674-DPM | 21,00 € |
| E2006/2340 | VILLA, CARLOS | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.91.2.L | 5054-BPB | 21,00 € |
| E2006/6653 | NIERES QUINTANA, IÑAKI | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | 9201-DPM | 21,00 € |
| E2006/8009 | RUIZERRAZU, FEDERICO | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | 6761-CXW | 21,00 € |
| E2006/6605 | RUIZ JIMENEZ, JOSE A. | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | 1157-BSG | 21,00 € |
| E2006/6675 | CASES HUERTA, MARIA JOSE | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.166 | LO-2591-P | 21,00 € |
| E2006/2567 | RODRIGUEZ GIL, XIKER | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.91.2.L | 1899-CCW | 21,00 € |
| E2006/8071 | ARREGUI PLAZAOLA, IOSEBA IÑAKI | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.91.2.L | SS-2057-BH | 21,00 € |
| E2006/8063 | GURIDI TELLERIA, M.ª ANGELES | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | 7420-DJF | 21,00 € |
| E2006/2331 | SAEZ DE NANCLARES URRESTI, INMACULADA | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.1.B. | SS-3437-BJ | 21,00 € |
| E2006/8058 | SEGURA ZUGASTI, M. LUISA | Ord. Mun. de aparcamiento subterráneo | ART.7.C | SS-7893-U | 14,00 € |
| E2006/2374 | ROMERO DELSO, LUIS ANGEL | Ord. Mun. de aparcamiento subterráneo | ART.7.C | 5474-DXS | 14,00 € |
| E2006/6665 | SARASOLA ASTEASUAIN, MIGUEL | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.91.2.L | 4902-BNG | 21,00 € |
| E2006/8020 | MANEIRO IBAÑEZ, VICTOR | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | 5960-DWK | 21,00 € |
| E2006/6625 | | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.C | SS-6930-BF | 21,00 € |

Ediktua (Zigorra)

Azaroaren 26ko Administrazioen Erregimen Juridiko eta Ihardunbide Administratibo Arruntaren 30/1992 Legeko 59.4 eta 61 artikuluetan xedatuaren arabera, Agintaritz zehatzaleak ondoren aipatzen diren pertsona edota erakundeei ezartzea era-bakitako zehapenak argitaratzen dira, izan ere, azken helbide ezagunean jakinarazpena egiten saiatu ondoren, ez baita jakinazterik lortu.

Dagozkion espidenteak, Legazpiko Udaltzaingoaren bulegoan aurkitzen dira.

Ezarritako zehapena, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratutako egunaren hurrengotik aurrera zenbatutako hamagost eguneko epearen barruan ordaindu behardo da.

Epe hori isuna ordaindu gabe iraungiko balitz, kobra-keta premiamenduzko prozeduraren bidez burutuko da, aipatutako Lege testuko 84.2 artikulan ezarritakoaren arabera.

Ebazpen hau behin-betikoa da bide administrativoen, eta beronen aurka errekurso kontentzioso-administratiboa jarri ahal izango da Donostian kokatutako Euskal Herriko Autonomi Elkarteko Justizi Auzitegi Nagusiaren aurrean, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratutako egunaren biharamunetik zenbatzen hasi eta bi hilabeteko epean, aldez aurretik Ebazpena diktatu duen organoari derrigorrez jakinarazita eta egoki deritzon beste edozein arrekusto tartejartzearen kalterik gabe.

Legazpi, 2006ko ekainaren 16a.—Alkatea.

| (1935) | (6639) | (1935) | (6639) | | |
|---------------------------|---------------------------------------|--|-----------------------|------------------------|--------------------|
| Espte. Zka. N.º Expte. | Izen-abizenak Nombre y apellidos | Lege arauesta Legislación | Artikulua Artículo | Matrikula Matrícula | Zenbat. Importe |
| E2006/8129 | VEGA TARANTINO, ALEJANDRO | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | 1851-BLC | 30,00 € |
| E2006/8145 | RODRIGUEZ GIL, XIKER | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.91.2.L | SS-2057-BH | 30,00 € |
| E2006/8643 | OCHOA DE ALDA GURRUCHAGA, JUAN CARLOS | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.91.2.L | SS-9074-BJ | 30,00 € |
| E2005/9297 | SANCHEZ ROMERO, JULIAN | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.91.2.L | 4966-BRF | 30,00 € |
| E2006/892 | NUÑEZ ALDALUR, ENEKO | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.166 | 1100-BKL | 30,00 € |
| E2006/8152 | TRANSPORTES ANDUSMENDI DOS MIL, | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.96.1 | SS-5559-AS | 30,00 € |
| E2006/2558 | RODRIGUEZ GIL, XIKER | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.91.2.L | SS-2057-BH | 30,00 € |
| E2006/8243 | AGUILAR CARMONA, JOSE | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | 1516-BAW | 30,00 € |
| E2006/8220 | MARTICORENA BARANDIARAN, MIGUEL | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | S-5486-AM | 30,00 € |
| E2006/8159 | VARAS PINTOR, JORGE | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.C | SS-2954-AN | 30,00 € |
| E2005/9224 | URKOLA ERAIKETAK, S.L., | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.C | SS-5823-BD | 30,00 € |
| E2006/8190 | SANZ ANSOAIN, IVANA | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | 8174-DDS | 30,00 € |
| E2006/890 | RODRIGUEZ GIL, XIKER | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.91.2.L | SS-2057-BH | 30,00 € |
| E2006/9799 | OSTIZ ECHARTE, SEVERINO | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | 2824-CTD | 30,00 € |
| E2005/9776 | TELLERIA GARCIA DE ALBENIZ, JESUS | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.91.2.L | 9542-BNC | 30,00 € |
| E2006/8141 | SERNA EL GARRESTA, IBON | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | 4996-CXJ | 30,00 € |
| E2006/8694 | SERNA EL GARRESTA, M. ANTXIÑE | Ord. Mun. de aparcamiento subterráneo | ART.7.C | SS-5382-AD | 20,00 € |
| E2006/2553 | PELAZ BECI, MARIA DEL CARMEN | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.166 | S-9316-AH | 30,00 € |
| E2006/8234 | OSINALDE BERECIARTUA, JULIAN | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | SS-3705-AL | 30,00 € |
| E2006/8693 | LEGARDA-EREÑO EZCURRA, SABINO | Ord. Mun. de aparcamiento subterráneo | ART.7.C | 0036-CNR | 20,00 € |
| E2006/8649 | LEGARDA-EREÑO EZCURRA, SABINO | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.91.2.L | 0036-CNR | 30,00 € |
| E2006/8178 | SERNA EL GARRESTA, M. ANTXIÑE | Ord. Mun. de aparcamiento subterráneo | ART.7.C | SS-5382-AD | 20,00 |

ZUMARRAGAKO UDALA*Iragarkia*

Toki Erakundeen Biztanleria eta Lurralde Mugaketari buruzko Arautegiaren 72. Artikuluak dioenaren bidetik, abenduaren 20ko 2.612/1996 Errege Dekretuak aldatutakoa, honen bidez, Alkatego honek jarraian agertzen diren pertsonen adierazitako helbidean ofizioso kota emango diela jakinazten da, 10 eguneko epean Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitalpen hau azalduz gero egungo helbidearen edo dagoeneko joana diren herriaren berri eman ezean Udaletxe honi adierazten ez badiote.

Edicto (Sanción)

De conformidad a lo establecido en los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se hacen públicas las sanciones dictadas por la Autoridad sancionadora a las personas o entidades que a continuación se relacionan, ya que habiéndose intentado la notificación en el último domicilio conocido, ésta no se ha podido practicar.

Los correspondientes expedientes se encuentran en las oficinas de la Policía Municipal de Legazpi.

La sanción impuesta deberá ser satisfecha dentro de los quince días hábiles siguientes al de la publicación del presente en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa.

Vencido este plazo sin que se hubiese satisfecho la multa, su exención se llevará a cabo por el procedimiento de apremio, de conformidad con lo establecido en el artículo 84.2 del Texto legal citado.

La presente Resolución es definitiva en vía administrativa, y contra la misma podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma del País Vasco con sede en Donostia-San Sebastián, en el plazo de dos meses al de la publicación del presente en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa, previa notificación al órgano que ha dictado la Resolución, con independencia de cualquier otro que estime oportuno.

Legazpi, a 16 de junio de 2006.—El Alcalde.

| (1935) | (6639) | (1935) | (6639) | | |
|---------------------------|---------------------------------------|--|-----------------------|------------------------|--------------------|
| Espte. Zka. N.º Expte. | Izen-abizenak Nombre y apellidos | Lege arauesta Legislación | Artikulua Artículo | Matrikula Matrícula | Zenbat. Importe |
| E2006/8129 | VEGA TARANTINO, ALEJANDRO | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | 1851-BLC | 30,00 € |
| E2006/8145 | RODRIGUEZ GIL, XIKER | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.91.2.L | SS-2057-BH | 30,00 € |
| E2006/8643 | OCHOA DE ALDA GURRUCHAGA, JUAN CARLOS | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.91.2.L | SS-9074-BJ | 30,00 € |
| E2005/9297 | SANCHEZ ROMERO, JULIAN | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.91.2.L | 4966-BRF | 30,00 € |
| E2006/892 | NUÑEZ ALDALUR, ENEKO | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.166 | 1100-BKL | 30,00 € |
| E2006/8152 | TRANSPORTES ANDUSMENDI DOS MIL, | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.96.1 | SS-5559-AS | 30,00 € |
| E2006/2558 | RODRIGUEZ GIL, XIKER | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.91.2.L | SS-2057-BH | 30,00 € |
| E2006/8243 | AGUILAR CARMONA, JOSE | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | 1516-BAW | 30,00 € |
| E2006/8220 | MARTICORENA BARANDIARAN, MIGUEL | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | S-5486-AM | 30,00 € |
| E2006/8159 | VARAS PINTOR, JORGE | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.C | SS-2954-AN | 30,00 € |
| E2005/9224 | URKOLA ERAIKETAK, S.L., | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.C | SS-5823-BD | 30,00 € |
| E2006/8190 | SANZ ANSOAIN, IVANA | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | 8174-DDS | 30,00 € |
| E2006/890 | RODRIGUEZ GIL, XIKER | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.91.2.L | SS-2057-BH | 30,00 € |
| E2006/9799 | OSTIZ ECHARTE, SEVERINO | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | 2824-CTD | 30,00 € |
| E2005/9776 | TELLERIA GARCIA DE ALBENIZ, JESUS | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.91.2.L | 9542-BNC | 30,00 € |
| E2006/8141 | SERNA EL GARRESTA, IBON | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | 4996-CXJ | 30,00 € |
| E2006/8694 | SERNA EL GARRESTA, M. ANTXIÑE | Ord. Mun. de aparcamiento subterráneo | ART.7.C | SS-5382-AD | 20,00 € |
| E2006/2553 | PELAZ BECI, MARIA DEL CARMEN | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.166 | S-9316-AH | 30,00 € |
| E2006/8234 | OSINALDE BERECIARTUA, JULIAN | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.94.2.E | SS-3705-AL | 30,00 € |
| E2006/8693 | LEGARDA-EREÑO EZCURRA, SABINO | Ord. Mun. de aparcamiento subterráneo | ART.7.C | 0036-CNR | 20,00 € |
| E2006/8649 | LEGARDA-EREÑO EZCURRA, SABINO | R.D. Leg. 1428/2003, Reglamento Gen. Circ. | ART.91.2.L | 0036-CNR | 30,00 € |
| E2006/8178 | SERNA EL GARRESTA, M. ANTXIÑE | Ord. Mun. de aparcamiento subterráneo | ART.7.C | SS-5382-AD | 20,00 |

AYUNTAMIENTO DE ZUMARRAGA*Anuncio*

De conformidad con el art. 72 del Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales, modificado por R.D. 2.612/1996 del 20 de diciembre, por la presente se notifica a las personas que se relacionan a continuación que el Ayuntamiento procederá a darles de baja de oficio en el domicilio que se indica, si en el plazo de 10 días a partir de esta publicación en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa no comunican su dirección actual o el nombre del Municipio a donde se hayan trasladado en su caso.

Behin emandako epea bukatuz gero dagokien baja emango dira, Lurralde-Errolda Kontseiluaren ebazpenaren arabera.

Zumarraga, 2006ko ekainaren 16a.—Anton Arbulu Ormaechea.

(1520)

(6641)

Una vez finalizado el plazo concedido, se procederá a darles de baja, previo informe del Consejo Provincial de Empadronamiento.

Zumarraga, a 16 de junio de 2006.—El Alcalde, Anton Arbulu Ormaechea.

(1520)

(6641)

| NOMBRE Y APELLIDOS | DIRECCION |
|--------------------------------|------------------------|
| Mª FERNANDA LÓPEZ ARGUELLES | Avda. Urdaneta, 2-1º B |
| PABLO-WALTER FERNÁNDEZ DIEGUEZ | Avda. Urdaneta, 2-1º B |
| MARLENE ARGUELLES TELLO | Avda. Urdaneta, 2-1º B |
| Mª MARLENE TELLO DE ARGUELLES | Avda. Urdaneta, 2-1º B |
| ÁNGEL CUADRADO QUINTANA | S. Esnaola, 36-4º D |
| IKER SOUSA DA CRUZ | C/San Gregorio, 6-6º E |
| ANA-CRISTINA DA CRUZ COSTA | C/San Gregorio, 6-6º E |
| VÍCTOR-MANUEL SOUSA SANTOS | C/San Gregorio, 6-6º E |
| ADOLFO HERRÁEZ RUIZ | Etxeberri, 11-3º dcha. |

GIPUZKOAKO UR KONTSORTZIOA

Aia

Iragarkia

Aurreraxeago aipatutako diren jakinerazpenak bidaltzeko ahalegina egin bada ere, ezin izan zaie ezeren berri eman zergadunak non dauden ez dakigulako, edo, kasuren batean, jakinerazpena jasotzeari uko egin diotelako. Horregatik, iragarki hau argiteratzen da Zerbitzuak onartu zuen Ordenantzaren 68 Atalak ezartzen duenari jarraituz, ur mozketara joko dugu.

Horren berri ematen da gaia doakienek jakinaren gainean gera daitezen, izan ere, iragarki honek, jakinerazpenaren balioa bai. Dena dela, honako ohar hauek egin behar dira:

1. Gaia doakienek, hala uste badute, gure bulegoan administracioarekiko ekonomia-erreklamazioa aurkezteko aukera izando dute 15 eguneko epean, errekurtoaren ebazpenari buruzko berariazko jakinerazpena bidali eta biharamunetik kontatzen hasi eta, edo bestela, besterik gabe, ukatuko balitz, epea agortzerakoan.

2. Kitapenei dagozkien diru-sarrerak Kutxa, Euskadiko Kutxa edo BBVA-ko edozein bulegotan egindo dira, iragarkia Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu denetik 15 eguneko epean.

Donostia, 2006ko ekainak 20a.—Gerentea.

(4463)

(6646)

CONSORCIO DE AGUAS DE GIPUZKOA

Aia

Anuncio

Habiéndose intentado sin efecto las notificaciones que más adelante se citan, por hallarse los contribuyentes en ignorado paradero, o, en su caso, haberse negado a recibirlas, se procede a su práctica mediante el presente anuncio, según dispone el art. 68 de la Ordenanza del Servicio de aguas, vamos a proceder al corte del suministro de agua.

Lo que, se hace público para conocimiento de los interesados a quienes debe servir este Anuncio como notificación individual con las siguientes advertencias

1. Los interesados podrán interponer con carácter potestativo reclamación económica-administrativa en nuestras oficinas en el plazo de 15 días contado a partir del día hábil siguiente al de la notificación expresa de la resolución del recurso o del transcurso del plazo en caso de denegación tácita.

2. El ingreso de las liquidaciones resultante deberá realizarse en cualquier oficina de la Kutxa Gipuzkoa de Donostia, de la Caja Laboral o de BBVA, en el plazo de 15 días desde la publicación del anuncio en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa.

Donostia-San Sebastián, a 20 de junio de 2006.—El Gerente.

(4463)

(6646)

Zerrenda / Relación

| Zenbakia Número | Subjektu pasiboa Sujeto Pasivo | Azalpena Concepto | Ekitaldia Ejercicio | Zenbatekoa Importe |
|--------------------|-----------------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|
| 1 | ARREGUI BUZONES Y SISTEMAS | Recibo Agua | 06.1 | 342,96 |
| 2 | AZKUE OLIDEN SARA | Recibo Agua | 06.1 | 30,54 |
| 3 | MANTEROLA ONDARRA ASIER | Recibo Agua | 06.1 | 27,58 |
| 4 | MATEOS SOPEÑA LUIS | Recibo Agua | 06.1 | 49,23 |
| 5 | OCON ARZA JOSE LUIS | Recibo Agua | 06.1 | 69,85 |
| 6 | SAIZAR MACAZAGA MATIAS | Recibo Agua | 06.1 | 61,67 |
| 7 | URBIETA ALBERDI MIREN | Recibo Agua | 06.1 | 19,00 |
| 8 | LEKUBE AZKUE MARI CARMEN | Recibo Agua | 06.1 | 95,48 |
| 9 | ZULOAGA ALDALURAITZPEA | Recibo Agua | 06.1 | 273,98 |
| 10 | CONSTRUCCIONES ARRATOLA S.L | Recibo Agua | 06.1 | 47,38 |
| 11 | ORTEGA IZQUIERDO LUCIA | Recibo Agua | 06.1 | 36,11 |
| 12 | AZPIROZ ARRUTI JUAN IGNACIO | Recibo Agua | 06.1 | 105,92 |
| 13 | ARRUTI AGIRRESAROBE JOAQUIN | Recibo Agua | 06.1 | 115,31 |

Bergara*Iragarkia*

Bergara herriko zergadun guztiak jakin dezaten 2006ko ekainaren 20tik abuztuaren 19ra, biak barne, ordaindu ahal izango dira ur, zabor eta estolderiari dagozkien kopuruak. Aipatutako borondatezko epe horretan 2006ko bigarren hiruhilabeteari dagokiona ordainduko da. Era berean, erreklamatzeako azken eguna 2006ko uztailaren 20a izango da.

Jarritako borondatez ordaintzeko epea bukatu ondoren ordaindu ez dutenei %20ko errekgargua jarriko zaie eta kasua balitz dagozkien berandutzako interesak gehituko zaizkie. Era berean premiamenduzko bideari ekingo zaio kobrantza egin ahal izateko.

Ordainketa aurrezki kutxen bidez egin behar dela gogorazten dugu.

Donostia, 2006ko ekainaren 20a.—Iñigo Elosegi, Zuzen-dari-Gerentea.
(6647)

Bergara*Anuncio*

Se pone en conocimiento de todos los contribuyentes del término municipal de Bergara que a partir del día 20 de junio al 19 de agosto de 2006, ambos inclusive, podrán satisfacer en período voluntario los recibos correspondientes al segundo trimestre de 2006 de agua, basura y alcantarillado. Así mismo, el periodo de reclamaciones finalizará el 20 de julio de 2006.

Transcurrido el plazo voluntario de pago señalado anteriormente, los contribuyentes que no hubieren satisfecho sus débitos incurrirán en recargo de 20% más en su caso los correspondientes intereses de demora, iniciándose el procedimiento de cobro en vía de apremio.

Se recuerda que el pago deberá efectuarse a través de entidades y cajas de ahorro.

Donostia-San Sebastián, a 20 de junio de 2006.—El Director Gerente, Iñigo Elosegi.
(6647)

| |
|---|
| Idatziera eta Administrazioa: GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIKO MOLDIZTEGIA Errekalde Industrialdea 3, behea 616 Posta Kutxatila Tlfnoak.: 943.361.347 eta 943.361.348 Fax: 943.372.902 Internet-eko helbidea: http://www.gipuzkoa.net 20018 DONOSTIA |
| Frankeoa Itundua: 37/3 |
| Lege-Gordailua: S.S.-1-1958 |
| Redacción y Administración: |
| IMPRENTA DE LA DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA Industrial Recalde n.º 3, bajo Apartado Correos 616 Teléfs.: 943.361.347 y 943.361.348 Fax: 943.372.902 Dirección de internet: http://www.gipuzkoa.net 20018 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN |
| Franqueo Concertado: 37/3 Depósito Legal: S.S.-1-1958 |

Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala

Boletín Oficial de Gipuzkoa

Astelehenetik ostiralera egunero argitaratzen da,
jaiegunetan izan ezik.
Ale hau Udaletxe bakoitzeko iragarkitegian agerian
jarriko da, hurrengoaz aldatu arte.

Se publica de lunes a viernes, excepto festivos.
Este número se expondrá en el tablón de anuncios
de cada Ayuntamiento y será sustituido por el
siguiente, a su recibo.

Idatzien Erregistroa
GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIKO MOLDIZTEGIA

Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA
Errekalde Industrialdea 3, behea
616 Posta Kutxatila

Registro de Originales

IMPRENTA DE LA DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA
BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa
Industrial Recalde n.º 3, bajo
Apartado Correos 616

20018 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

| | <i>Euro (€)</i> |
|--|----------------------------------|
| Urteko harpidetza / Suscripción anual | 180,00 |
| Ale bakarraren salmenta / Venta número suelto | 1,06 |
| Gehigarria, 200 orrialde arte / Venta suplemento hasta 200 páginas | 2,12 |
| Gehigarria, 200 orrialde baino gehiago dituenean / Venta suplemento con más de 200 páginas | 3,18 |
| <i>Iragarkiak: Anuncios:</i> | |
| 9 cm-ko lerro bakoitzeko / Por línea de 9 cm. | 1,72 |
| 18 cm-ko lerro bakoitzeko / Por línea de 18 cm. | 3,44 |
| | (B.E.Z. barne / I.V.A. incluido) |