HERNANIKO UDALA

Hernaniko Udal Planeamenduaren Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren behin betiko onespena.

Dokumentua: Hernaniko Udal Planeamenduaren Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina, 2011ko apirilekoa.

Sustatzailea: Hernaniko Udala.

Behin betiko onespena: Hernaniko Udalbatzak, 2011ko apirilaren 11an egindako ohi kanpoko bilkuran hartutako erabakiaren bitartez.

Planeamenduko erregistroan aurkezpena: 2011ko apirilaren 19an

Behin betiko onespeneko erabakiaren testua:

Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak 2007ko ekainaren 12an egindako bileran honako hau erabaki zuen:

1. Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren espedientea behin betiko onartzea, espediente horren zein dokumentu onartzen ziren zehaztuta eta onartutako testuari hainbat eta hainbat baldintza jarrita. Erabakiaren behin betiko onarpenak testu Bategin bat egitea exijitu zion Udalari.

2. Berrikuspenaren behin betiko onarpena etetea udalerriko hainbat eremu eta sektoretan, zehazki area eta sektore hauetan: Latsunbe 9 eremuko LH-9.8, 9.9, 9.10, 9.1 eremuaren zabalketa eta 9.12, Elizatxo 21 eremuko LH-21.9 eta 21.11, Eziago eremuko LH-28.2, Epele 31 eremuko LHI-31.2 eta LH-31.3, Epele I eremuko LH-33.3 eta Lastaola eta Osinagako landaguneak. Eta ondoko eremu eta sektoreetan: LH-19.3 Karabel, LH-20.4 Portua, LH-25.5 Martindegi, LHI-34.1 Altzueta eta iparraldean kokatutako LH-33.3 Epele I delakoaren eraikuntza.

Udaleko Zerbitzu Teknikoek Udal Planeamenduaren Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina prestatu ondoren udalbatzak 2010eko uztailaren 14an egindako osoko bilkuran hartutako erabaki bidez onartu zen hastapenez, eta baita horrekin batera doan Iraunkortasun Txostena edo Ingurumen Eraginaren Ebaluazio Azterketa ere, eta jendaurreko informazio epea irekitzea erabaki.

Jendaurreko informazio hori egite aldera, egin beharreko argitalpenak egin ziren eta, indarrean zeuden hirigintza xedapenen arabera, eragindako administrazioei (sektorekoei nahiz mugakideei), txostena eskatu zitzaien.

Aurreko erabaki horren osagarri gisa, 2010eko uztailaren 29an egindako osoko bilkuran udalbatzak erabaki zuen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean xedatutakoa betetze aldera dokumentu horiek garatuko zituen herritarren parteharte programa onartzea, eta programa hori bete egin zen.

2010eko irailaren 30eko osoko bilkuran jendaurreko informaziorako epea luzatzea erabaki zen, beste berrogeita bost egun baliagarriz.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina jendaurrean ikusgai egon zen epe luze horretan berrehun eta berrogeita hamahiru alegazio idazki aurkeztu ziren, baita hainbat txosten sektorial eta eragindako administrazio baten idazkia ere.

AYUNTAMIENTO DE HERNANI

Aprobación definitiva del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Hernani.

Documento: Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Hernani de abril de 2011.

Promotor: Ayuntamiento de Hernani.

Aprobación definitiva: Acuerdo adoptado en sesión plenaria extraordinaria celebrada el 11 de abril de 2011.

Depósito del documento en el Registro de Planeamiento Foral: 19 de abril de 2011.

Texto del acuerdo de aprobación definitiva:

El Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión celebrada el 12 de junio de 2007, acordó:

1.º Aprobar definitivamente el expediente de Revisión de las NNSS, precisando qué documentos del mismo recibían dicha aprobación e incorporando al texto aprobado multitud de condiciones. La aprobación definitiva del acuerdo exigía al Ayuntamiento la redacción de un Texto Refundido.

2.º Suspender la aprobación definitiva de la revisión en lo que a determinados ámbitos y sectores del municipio se refiere, concretamente las Áreas y Sectores SU-9.8, 9.9, 9.10, la ampliación de la 9.11 y la 9.12 del Ámbito 9 «Villas», SU- 21.9 y 21.11 del Ámbito 21 «Elizatxo», SU-28.2 «Eziago», SUE-31.2 y SU-31.3 del Ámbito 31 «Epele», SU-33.3 «EpeleI» y los núcleos rurales de Lastaola y Osinaga y las Áreas y Sectores SU-19.3 «Karabel», SUE-20.4 «Puerto», SU-25.5 «Martindegi», SUE-34.1 « Altzueta» y de la edificación del SU-33.3 «Epele I» situada al norte.

Elaborado por los Servicios Técnicos municipales el documento de Texto Refundido de la Revisión de las NNSS de planeamiento municipal, mediante acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 14 de julio de 2010 se aprobó inicialmente el mismo, junto al Informe de Sostenibilidad o Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, que acompañaba al mismo, y resolvió, igualmente, proceder a la apertura de un período de información pública.

A efectos de la apertura del período de información pública se efectuaron las publicaciones preceptivas, y se solicitó, conforme a las disposiciones urbanísticas vigentes, informe a las administraciones afectadas (sectoriales y lindantes territorialmente).

Como complemento del anterior acuerdo, en sesión plenaria celebrada el 29 de julio de 2010, por su parte, la Corporación aprobó el Programa de Participación Ciudadana que iba a desarrollar respecto de estos documentos, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley del Suelo y Urbanismo; programa que fue efectivamente cumplimentado.

En sesión plenaria celebrada el 30 de setiembre de 2010, el Ayuntamiento acordó prorrogar el período de información pública por un nuevo período de cuarenta y cinco días hábiles.

Durante este amplísimo período de información pública del documento del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS, se presentaron doscientos cincuenta y tres escritos de alegaciones. varios informes sectoriales, y un escrito de una administración afectada.

Bestalde, azalpenak emateko hainbat deialdiren ondoren, Udal Planeamenduaren Aholku Batzordeak 2010eko azaroaren 3an egindako bileran Hernaniko Udal Planeamenduaren Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren aldeko txostena egin zuen, hainbat ekarpen eginez.

Jendaurreko informazio aldian aurkeztutako alegazioak 2010eko abenduaren 21ean egindako bileran ebatzi zituen udalak, eta bilera horretan bertan Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren dokumentua behin behingoz onartzea erabaki zuen, hainbat aldaketa eginez eta baldintza jarriz eta, Udal Planeamenduaren Aholku Batzordeak egindako proposamen guztiak bere eginez. Gainera, osoko bilkura horretan bertan udalbatzak 2010eko abenduan udal teknikariek egindako testu bategina ere behin behingoz onartu zuen, berak onartutako aldaketa eta zuzenketa guztiak sartuta zeudela.

Osoko bilkuraren erabaki horrek baldintza bat jarri zion dokumentua behin betiko onartzeari: (CN) FL.07 areari eta (CN) SG.05 eta (CS) EL.02 sektoreei buruzkoak jendaurrean ikusgai jartzea. Baita jarri ere, inork alegazio idazkirik aurkeztu ez zuelarik.

2010eko abenduaren 29an Testu Bategina Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeari helarazi zitzaion, dagokion espedientearekin batera, batzorde horrek egin beharreko txostena egin zezan, hau da, dokumentua behin betiko onartu aurretik egin beharrekoa.

2011ko otsailaren 18an Ingurumen eta Landa- eta Itsasingurune Ministerioaren Kostaren eta Itsasoaren Iraunkortasunaren Zuzendaritza Nagusiko Itsaso/Lehorreko Jabari Publikoko Azpizuzendaritza Nagusiak Hernaniko Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren aldeko txostena bidali zion udalari, baldintzarik gabekoa. (Txosten hori egin beharrekoa da Kosten Legearen 112.a eta 117.2 artikuluek diotena kontuan hartuta).

Bestalde, 2011ko martxoaren 10ean egindako bileran Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeak Hernaniko Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren inguruko aldeko txostena egin zuen, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 91. artikuluan eta Lurralde Antolamenduaren Legearen 24. artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz, lotesleak diren alderdietatik, eta Uren gaiari dagokionez hainbat baldintza ezarriz.

Gainera, Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeak Testu Bateginaren dokumentuari dagokionez egindako txosten sektorial guztien kopiak bidali zizkion udalbatza honi, «gomendio» izaera hutsa zuten preskripzioak jasotzen zituztenak.

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako sailburuak 2011ko martxoaren 22an emandako Agindu bidez baimendu egin zen, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 80. artikuluaren 6. atalean eta Lege hori garatzen duen premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 26. artikuluan aurreikusitako prozedurarekin bat etorriz, Hernaniko hiriingurunean Lege horretan etxebizitza babestuei dagokionez ezarritako gutxieneko estandarrak oso-osorik betetzea.

Aztertu dira honen inguruan egindako txosten teknikoak, horien artean udal arkitekto aholkulariak eta Ekolurrek egindakoak, azken hori Eusko Jaurlaritzako Biodibertsitaterako eta Ingurumen Partaidetzarako Zuzendaritzak eta Landaren eta Itsasertzaren Garapeneko Zuzendaritzak egindako txosten sektorialei buruzkoa, zeinen bidez gomendatzen baita Testu Bateginaren dokumentuan hainbat doikuntza eta osagarri sartzea, eta argitzen baitira zuzendaritza horiek egindako hainbat gomendio ez sartzeko arrazoiak.

Por su parte, tras diversas convocatorias a efectos explicativos, el Consejo Asesor de Planeamiento Municipal, en sesión celebrada el 3 de noviembre de 2010, informó favorablemente, con algunas aportaciones, el Texto Refundido de las NNSS de planeamiento municipal de Hernani.

En sesión plenaria celebrada el 21 de diciembre de 2010, el Ayuntamiento resolvió las alegaciones presentadas durante el período de información pública y acordó la aprobación provisional del documento de Texto Refundido de la Revisión de las NNSS con diversas modificaciones y condiciones, haciendo, además, suyas todas las propuestas del Consejo Asesor de Planeamiento Municipal. Además, el Pleno, en la misma sesión, aprobó provisionalmente el documento refundido que con fecha de diciembre de 2010 se elaboró por los servicios técnicos municipales, y en el que se incorporaban todas las modificaciones y correcciones aprobadas por él mismo.

Dicho acuerdo plenario condicionó la aprobación definitiva del documento a la realización del trámite de información pública en relación al área (CN) FL.07 y a los sectores (CN) SG.05 y (CS) EL.02; tramitación que fue realizada, sin que durante el período de información pública se presentara escrito de alegaciones alguno.

Con fecha de 29 de diciembre de 2010, se eleva el Texto Refundido a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, junto a su correspondiente expediente, a efectos de la emisión por ésta del correspondiente y preceptivo informe, previo a la aprobación definitiva del documento.

Con fecha de 18 de febrero de 2011, la Subdirección General de Dominio Público Marítimo Terrestre de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino del Estado remitió a esta Ayuntamiento informe favorable sin condiciones del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS de Hernani, informe preceptivo a tenor de lo referido en los artículos 112.a y 117.2 de la Ley de Costas.

Por otro lado, en sesión celebrada el 10 de marzo de 2011, la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco emitió, de conformidad con lo establecido en el artículo 91 de la Ley del Suelo y Urbanismo y 24 de la Ley de Ordenación del Territorio, informe favorable en relación al Texto Refundido de las NNSS de Hernani desde los aspectos cuyo carácter es vinculante, y estableciendo determinadas condiciones vinculantes en materia de Aguas.

Además, la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco remitió a esta Corporación copia de los distintos informes sectoriales emitidos en relación al documento de Texto Refundido, cuyas prescripciones tienen únicamente carácter de «recomendación».

Por Orden de 22 marzo de 2011, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, se autoriza, de conformidad con el procedimiento previsto en el artículo 80. apartado 6 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, y artículo 26 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes, dictado en desarrollo de la anterior norma, el cumplimiento global en el conjunto del medio urbano de Hernani, del estándar establecido en dicha Ley en materia de vivienda protegida.

Vistos los informes técnicos emitidos al efecto, entre ellos, los emitidos por el Arquitecto Asesor municipal y por Ekolur, éste último en relación a los informes sectoriales dictados por la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental y por la Dirección de Desarrollo Rural y Litoral del Gobierno Vasco, en el que se recomienda la introducción de algunos ajustes y complementos en el documento de Texto Refundido, y se explicitan las razones para no incorporar algunas de las recomendaciones realizadas por estas Direcciones, a las cuales esta Corporación se remite.

Aztertu da udaleko zerbitzu teknikoek 2011ko apirilean egindako testu bategina, non sartu baitira, edo, kontuan hartu, hala badagokio, ezarritako baldintza lotesleak, egindako txosten sektorialak eta beharrezko zuzenketak, dokumentuaren doikuntza eta osagarri puntualak direnak, inolako garrantziarik gabekoak.

Aztertu da, halaber, honi buruz egindako txosten juridikoa, espedientean jasota dagoena, non ondorioztatzen baita behin betiko onarpeneko dokumentuan sartutako doikuntzek ez daukatela inolako garrantziarik eta osagarri hutsak direla, argibideak eta, zenbaitetan, sumatutako akatsak.

Kontuan hartu behar dira 2/2006 Legearen 91. eta 89. artikuluek ezartzen dutena eta baita Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 22.2.c eta 47.2.ll artikuluak.

Aztertu da Hirigintza eta Ingurumen Batzordeak 2011ko apirilaren 6an emandako irizpena.

Honako hau erabaki da, eskubidez eta izatez Udalbatza osatzen duten 17 zinegotzietatik 9k aldeko botoa eman ondoren, hau da, Udalbatza osatzen dutenen legezko gehiengo osoak aldeko botoa eman ondoren:

Lehenengoa. Behin betiko onartzea Hernaniko Udal Planeamenduaren Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina, udaleko zerbitzu teknikoek 2011ko apirilean egindakoa.

Bigarrena. Behin betiko onartzeko erabaki hau honako erakunde hauei jakinaraztea: Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeari, Gipuzkoako Foru Aldundiko Mugikortasun eta Lurralde Antolaketa Departamentuari, Itsasertzetako Probintzia Zerbitzuari eta Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Sailari.

Hirugarrena. Planaren kopia bat Gipuzkoako Foru Aldundiari bidaltzea, Hirigintza Plangintzako Administrazio Erregistroan jaso dezan.

Laugarrena. Legez egin beharreko argitalpenak egitea, bereziki Testu Bagteginaren Hirigintza Arauena, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 89. artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorriz.

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

Hernani, 2011ko apirilaren 19a.—Marian Beitialarrangoitia Lizarralde, Alkatea. (4882)

HERNANIKO HIRIGINTZA-PLANEAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINA

B.1 - AGIRIA
HIRIGINTZA-ARAU OROKORRAK
BEHIN BETIKO ONARPENA

AURKIBIDEA

LEHEN TITULUA (I)
IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK

1. artikulua. Aplikazio-eremua.
2. artikulua. Indarraldiaren baldintzak.

Visto el documento refundido elaborado con fecha de abril de 2011 por los Servicios Técnicos Municipales, en el que se han incorporado, o, en su caso, considerado las condiciones vinculantes establecidas, los informes sectoriales emitidos, y las correcciones necesarias, que constituyen en su conjunto reajustes y complementos puntuales del documento, carentes de relevancia alguna.

Visto el informe jurídico emitido al efecto, y que obra en el expediente, el que se concluye que los reajustes introducidos en el documento de aprobación definitiva carecen de relevancia significativa alguna, y constituyen meros complementos, aclaraciones y, en su caso, rectificaciones de errores detectados.

Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 91 y 89 de la Ley 2/2006, así como lo dispuesto por los artículos 22.2.c y 47.2.ll de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Visto el dictamen de la Comisión informativa de Urbanismo y Medio Ambiente de fecha 6 de abril de 2011.

Se acuerda, con el voto favorable de 9 Concejales, de los 17 que de derecho y hecho componen la Corporación, es decir con el voto favorable de la mayoria absoluta legal de miembros de la Corporación:

Primero. Aprobar definitivamente el Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Hernani, elaborado con fecha de abril de 2011 por los Servicios Técnicos Municipales.

Segundo. Notificar el presente acuerdo de aprobación definitiva a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, al Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio de la Diputación Foral de Gipuzkoa, al Servicio Provincial de Costas, así como al Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Tercero. Proceder a remitir una copia del Plan a la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa, para su depósito en el Registro Administrativo de Planeamiento Urbanístico.

Cuarto. Efectuar las publicaciones legalmente preceptivas, en especial la de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido, de conformidad con lo previsto en el artículo 89 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

El presente 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 contar a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación.

Hernani, a 19 de abril de 2011.—La Alcaldesa, Marian Beitialarrangoitia Lizarralde. (4882)

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE HERNANI

DOCUMENTO - B.1.
NORMAS URBANISTICAS GENERALES
APROBACION DEFINITIVA

INDICE

TITULO PRIMERO (I)
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Ambito de aplicación.
Artículo 2. Condiciones de vigencia.

3. artikulua. Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina osatzen duten agiriak eta horien arauhedadura.

4. artikulua. Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko zehaztapenek duten maila eta araulotura.

5. artikulua. Udal ordenantzak.

6. artikulua. Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren aldaketak.

7. artikulua. Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina berrikusteko baldintzak.

BIGARREN TITULUA (II)
LURZORUAREN HIRIGINTZA-KALIFIKAZIOAREN ERREGIMENA.

II.1 KAPITULUA
HIRIGINTZA-ERABILERAK

8. artikulua. Hirigintza-erabileren sistematizazio orokorra.

9. artikulua. Hirigintza-erabileren edukia.

II.2 KAPITULUA
LURZORUAREN KALIFIKAZIO OROKORRAREN ERREGIMEN OROKORRA

II.2.1 SEKZIOA. KALIFIKAZIO OROKORRAREN SISTEMATIZAZIOA ETA ERREGULAZIOA

10. artikulua. Gune orokorrak eta horien sistematizazioa.

11. artikulua. Bizitegi-erabilera duten «A» gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra (A.10, A.20 eta A.30).

12. artikulua. «B.10 Industria Erabilera» gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

13. artikulua. «B.20 Hirugarren Sektoreko Erabilera» gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

14. artikulua. «C.10 Sistema orokorra. Bide-komunikazioko sarea» gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

15. artikulua. «C.20 Sistema orokorra. Trenbide-komunikazioko sarea» gune orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

16. artikulua. «C.30 Sistema orokorra. Trenbide-sarea. ETSB-rako erreserba banda» gune orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

17. artikulua. «D.10 Hiriko gune libreen sistema orokorra» gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

18. artikulua. «D. 20 Landa-parkeen sistema orokorra» gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

19. artikulua. «E.00 Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra» gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

20. artikulua. «F.00 Zerbitzuko azpiegituren sistema orokorra» gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

21. artikulua. «G.10 Landa-eremua. Basogintza» gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

22. artikulua. «G.20 Landa-eremua. Nekazaritza-abeltzaintza eta landazabala» gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

Artículo 3. Documentos constitutivos del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias y alcance normativo de los mismos.

Artículo 4. Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Artículo 5. Ordenanzas municipales.

Artículo 6. Modificaciones del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Artículo 7. Condiciones para la revisión del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

TITULO SEGUNDO (II)
REGIMEN DE CALIFICACION URBANISTICA DEL SUELO

CAPITULO II.1.
REGIMEN GENERAL DE LA CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO

Artículo 8. Sistematización general de los usos urbanísticos.

Artículo 9. Contenido de los usos urbanísticos.

CAPITULO II.2.
REGIMEN GENERAL DE LA CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO

SECCIÓN II.2.1. SISTEMATIZACION Y REGULACION DE LA CALIFICACION GLOBAL

Artículo 10. Las zonas globales y su sistematización.

Artículo 11. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «A» de uso Residencial (A.10, A.20 y A.30).

Artículo 12. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «B.10 Uso industrial».

Artículo 13. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «B.20 Uso terciario».

Artículo 14. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «C.10 Sistema general. Red de comunicación viaria».

Artículo 15. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global «C.20 Sistema general. Red de comunicación ferroviaria».

Artículo 16. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «C.30 Sistema general de comunicación ferroviaria. Banda de reserva para la NRFPV «.

Artículo 17. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «D.10 Sistema general de espacios libres urbanos».

Artículo 18. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «D.20 Sistema general de parque rural».

Artículo 19. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «E.00 Sistema general de equipamiento comunitario».

Artículo 20. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «F.00 Sistema general de infraestructuras de servicio».

Artículo 21. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «G.10 Rural Forestal».

Artículo 22. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «G.20 Rural. Agroganadero y campiña».

23. artikulua. «G.30 Landa-eremua. Babes berezikoa» gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

24. artikulua. «G.40 Landa-eremua. Lur gaineko urak eta ibai-bazterrak» gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

II.2.2 SEKZIOA. KALIFIKAZIO OROKORRAREN ZEHAZTAPENA

25. artikulua. Lurzoruaren Kalifikazio Orokorraren erregimena.

26. artikulua. Lurzoruaren Kalifikazio Orokorraren arauzko lotura.

II.3 KAPITULUA
ERAIKIGARRITASUNA

27. artikulua. Eraikigarritasuna sistematizatzea eta arautzea.

28. artikulua. Eraikigarritasun fisikoa zenbatzeko irizpideak.

II.4 KAPITULUA
LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHAKATUAREN ERREGIMEN OROKORRA

II.4.1 SEKZIOA. KALIFIKAZIO XEHAKATUAREN SISTEMATIZAZIOA ETA ERREGULAZIOA

29. artikulua. Erabilera xehakatua duten eremuak eta horiek sistematizatzea.

30. artikulua. Bizitegi-erabilerako «a» partzelen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

31. artikulua. «b.10 Industria-erabilera» partzelen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

32. artikulua. «b.20 Hirugarren sektorea» partzelen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

33. artikulua. «c.10 Bide-komunikazioen sarea» eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

34. artikulua. «c.20 Bide-komunikazioen sarea» eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

35. artikulua. «c.30 Aparkalekua» partzelenen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

36. artikulua. «d.10 Hiriko gune libreak» eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

37. artikulua. «d.20 Gune libre komunak» eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

38. artikulua. «d.30 Ibai-ibilguak» eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

39. artikulua. «e.00 Ekipamendu komunitarioa» partzelen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

40. artikulua. «f.00 Zerbitzu-azpiegiturak» partzelen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

II.4.2 SEKZIOA. KALIFIKAZIO XEHAKATUAREN ZEHAZTAPENA

41. artikulua. Kalifikazio xehakatuaren erregimena.

42. artikulua. Hiri-lurzoruan kalifikazio xehakatua zehazteko erregimena.

43. artikulua. Lurzoru hiritargarri sektorizatuan kalifikazio xehakatua zehazteko erregimena.

44. artikulua. Lurzoruaren kalifikazio xehakatuaren lotura arauemailea.

45. artikulua. Antolamendu xehakatua zehazteko garapeneko planeamendua.

46. artikulua. Planeamendu xehakatuaren edukia.

Artículo 23. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «G.30 Rural. Especial protección».

Artículo 24. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «G.40 Rural. Protección de aguas superficiales y sus márgenes».

SECCIÓN II.2.2. DETERMINACION DE LA CALIFICACION GLOBAL

Artículo 25. El régimen de la Calificación Global del suelo.

Artículo 26. Vinculación normativa de la Calificación Global del suelo.

CAPITULO II.3.
LA EDIFICABILIDAD

Artículo 27. Sistematización y regulación de la edificabilidad.

Artículo 28. Criterios de cómputo de la edificabilidad física.

CAPITULO II.4.
REGIMEN GENERAL DE LA CALIFICACION PORMENORIZADA DEL SUELO

SECCIÓN II.4.1. SISTEMATIZACION Y REGULACION DE LA CALIFICACION PORMENORIZADA

Artículo 29. Las zonas de uso pormenorizado y su sistematización.

Artículo 30. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «a» de uso Residencial.

Artículo 31. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «b.10 Uso industrial».

Artículo 32. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «b.20 Uso terciario».

Artículo 33. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas «c.10 Red de comunicación viaria».

Artículo 34. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas «c.20 Red de comunicación ferroviaria».

Artículo 35. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «c.30 Aparcamiento».

Artículo 36. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas «d.10 Espacios libres urbanos. Parque».

Artículo 37. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas «d.20 Espacios libres comunes».

Artículo 38. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas «d.30 Cauce fluvial».

Artículo 39. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «e.00 Equipamiento comunitario».

Artículo 40. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «f.00 Infraestructuras de servicios».

SECCIÓN II.4.2. DETERMINACION DE LA CALIFICACION PORMENORIZADA

Artículo 41. El régimen de la calificación pormenorizada.

Artículo 42. Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbano.

Artículo 43. Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 44. Vinculación normativa de la calificación pormenorizada del suelo.

Artículo 45. El planeamiento de desarrollo en la determinación de la ordenación pormenorizada.

Artículo 46. Contenido del planeamiento pormenorizado.

HIRUGARREN TITULUA (III)
PARTZELA ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA- ETA ERABILERA-ERREGIMENA (
HIRI-LURZORUA ETA HIRITARGARRIA)

III.1 KAPITULUA
IRIZPIDE OROKORRAK

47. artikulua. Aplikazio-baldintza orokorrak.
48. artikulua. Terminologia eta definizioak.
49. artikulua. Eraikinaren solairu kopurua zehazteko irizpideak.
50. artikulua. Eraikinaren altuera neurtzeko irizpideak.
51. artikulua. Eraikinaren forma arautzeko sistemak.
52. artikulua. Eraikuntza-baldintza orokorrak.

III.2 KAPITULUA
BIZITEGI-ERABILERA DUTEN PARTZELAK ERAIKI ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK («A» PARTZELAK)

III.2.1 SEKZIOA. ERAIKUNTZA-FORMAREN ERREGULAZIO-BALDINTZA OROKORRAK («a» partzelak).
53. artikulua. Eraikinaren forma arautzeko sistemak.
54. artikulua. Bizitegi-erabilera duten partzeletan kokatutako eraikinaren forma arautzeko baldintza orokorrak («a» partzelak).

III.2.2 SEKZIOA. ERAIKUNTZAREN ERABILERA-BALDINTZA OROKORRAK («a» partzelak).
55. artikulua. Bizitegi-erabilera duten partzeletan baimendutako erabilerak kokatzeko erregimen orokorra («a» partzelak).
56. artikulua. Bizitegi-eraikinen solairuetan baimendutako erabilerak kokatzeko erregimen orokorra («a» partzelak).
57. artikulua. Etxebizitzaren gutxieneko eta batez besteko tamaina.
58. artikulua. Aparkaleku-zuzkidura bizitegi-erabilera duten partzeletan.

III.3 KAPITULUA
BIZITEGI-ERABILERA EZ DUTEN PARTZELAK ERAIKI ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK («B», «E» ETA «F» PARTZELAK)

III.2.1 SEKZIOA. ERAIKUNTZA-FORMAREN ERREGULAZIO-BALDINTZA OROKORRAK («b», «e» eta «f» partzelak).
59. artikulua. Eraikinaren forma arautzeko sistemak («b», «e» eta «f» partzelak).
60. artikulua. Eraikinaren forma arautzeko baldintza orokorrak («b», «e» eta «f» partzelak).

III.2.2 SEKZKOA. ERAIKUNTZAREN ERABILERA-BALDINTZA OROKORRAK («b», «e» eta «f» partzelak).
61. artikulua. Bizitegi-erabilera ez duten partzeletan baimendutako erabilerak kokatzeko baldintza orokorrak («b», «e» eta «f»).
62. artikulua. Bizitegi-erabilera ez duten eraikinen solairuetan baimendutako erabilerak kokatzeko erregimen orokorra («b», «e» eta «f» partzelak).
63. artikulua. Bizitegi-erabilera ez duten partzeletan («b», «e» eta «f») sartu eta aparkatzeko baldintzak.

TITULO TERCERO (III)
REGIMEN DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES (SUELO URBANO Y URBANIZABLE)

CAPITULO III.1.
CRITERIOS GENERALES

Artículo 47. Condiciones generales de aplicación.
Artículo 48. Terminología y definiciones.
Artículo 49. Criterios para la determinación del número de plantas de la edificación.
Artículo 50. Criterios para la medición de la altura de edificación.
Artículo 51. Sistemas de regulación de la forma de la edificación.
Artículo 52. Condiciones de edificación de carácter general.

CAPITULO III.2.
CONDICIONES DE EDIFICACION Y USO EN LAS PARCELAS RESIDENCIALES (PARCELAS «A»)

SECCIÓN III.2.1. CONDICIONES GENERALES DE REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION (parcelas «a»)
Artículo 53. Sistemas de regulación de la forma de la edificación.
Artículo 54. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación en parcelas residenciales (parcelas «a»).

SECCIÓN III.2.2. CONDICIONES GENERALES DE USO DE LA EDIFICACION (parcelas «a»)
Artículo 55. Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas residenciales (parcelas «a»).
Artículo 56. Régimen general de implantación de los usos autorizados en las distintas plantas de los edificios residenciales (parcelas «a»).
Artículo 57. Tamaño mínimo y (pro)medio de vivienda.
Artículo 58. Dotación de aparcamiento en las parcelas de uso residencial.

CAPITULO III.3.
CONDICIONES DE EDIFICACION Y USO EN LAS PARCELAS NO RESIDENCIALES (PARCELAS «B», «E» Y «F»)

SECCIÓN III.2.1. CONDICIONES GENERALES DE REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION (parcelas «b»,»e» y «f»)
Artículo 59. Sistemas de regulación de la forma de la edificación (parcelas «b», «e» y «f»).
Artículo 60. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación (parcelas «b», «e» y «f»).

SECCIÓN III.2.1. CONDICIONES GENERALES DE USO DE LA EDIFICACION (parcelas «b»,»e» y «f»)
Artículo 61. Condiciones generales de implantación de los usos autorizados en las parcelas no residenciales («b», «e» y «f»).
Artículo 62. Régimen general de implantación de los usos autorizados en las distintas plantas de los edificios no residenciales (parcelas «b», «e» y «f»).
Artículo 63. Condiciones de acceso y de aparcamiento en las parcelas de uso no residencial («b», «e» y «f»).

LAUGARREN TITULUA (IV)
LURZORU EZ-HIRITARGARRIAREN ERREGIMENA

IV.1 KAPITULUA
XEDAPEN OROKORRAK

64. artikulua. Lurzoru ez-hiritargarria erabiltzeko erregimen orokorra.
65. artikulua. Lurzoru ez-hiritargarrian eraikitzeko erregimen orokorra.
66. artikulua. Eraikuntza-baldintza orokorrak.
67. artikulua. Herrigunea sortzeko arriskua saihesteko baldintzak.
68. artikulua. Landa-ondare eraikia babesteko baldintza orokorrak.
69. artikulua. Natura-ingurunea babesteko baldintza orokorrak.

IV.2 KAPITULUA
LURZORU EZ-HIRITARGARRIAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK, ERAIKINAK ETA INSTALAZIOAK KOKATZEKO XEDAPEN BEREZI ARAUTZAILEAK

70. artikulua. Erauzpen-erabilerak.
71. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera komunak.
72. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera ez-profesionalizatuak.
73. artikulua. Baso-erabilerak.
74. artikulua. Nekazaritza-industriako erabilerak.
75. artikulua. Bizitegi-erabilera autonomoak.
76. artikulua. Herri-lanei atxikitako erabilerak.
77. artikulua. Interes publikoko erabilerak.

BOSGARREN TITULUA (V)
HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN BALDINTZA GAINJARRIAK

78. artikulua. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak. Irizpide orokorrak.
79. artikulua. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzen sistematizazioa.
80. artikulua. «CS.1 Kualifikazio faktoreak» gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.
81. artikulua. «CS.2 Arrisku-faktoreak» gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.
82. artikulua. «CS.3 babestutako eremu eta elementu naturalak» gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.
83. artikulua. «CS.4 interes naturalistikoa duten eremuak eta elementuak» gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.
84. artikulua. «CS.5 Kultura Ondarea» gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.
85. artikulua. «CS.6 Lege-zorrak» gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.
86. artikulua. «CS.7 Area akustikoak» gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.
87. artikulua. Gainjarritako baldintzen arau-lotura eta berraztertze-erregimena.

TITULO CUARTO (IV)
REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO IV.1.
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 64. Régimen general de uso del suelo no urbanizable.
Artículo 65. Régimen general de edificación del suelo no urbanizable.
Artículo 66. Condiciones generales de edificación.
Artículo 67. Condiciones para evitar el riesgo de formación de núcleo de población.
Artículo 68. Condiciones generales de protección del patrimonio construido rural.
Artículo 69. Condiciones generales de protección del medio natural.

CAPITULO IV.2.
DISPOSICIONES PARTICULARES REGULADORAS DE LA IMPLANTACION DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES, E INSTALACIONES AUTORIZADAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 70. Usos extractivos.
Artículo 71. Usos agropecuarios comunes.
Artículo 72. Usos agropecuarios no profesionalizados.
Artículo 73. Usos forestales.
Artículo 74. Usos de industria agraria.
Artículo 75. Usos residenciales autónomos.
Artículo 76. Usos vinculados a las obras púclicas.
Artículo 77. Usos de interés público.

TITULO QUINTO (V)
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Artículo 78. Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales.
Artículo 79. Sistematización de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.
Artículo 80. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «CS.1 Factores de cualificación».
Artículo 81. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «CS.2 Factores de riesgo».
Artículo 82. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «CS.3 Espacios y elementos naturales protegidos».
Artículo 83. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «CS.4 Espacios y elementos de interés naturalístico».
Artículo 84. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «CS.5 Patrimonio cultural».
Artículo 85. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «CS.6 Servidumbres legales».
Artículo 86. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «CS.7 Areas acústicas».
Artículo 87. Vinculación normativa y régimen de reconsideración de los condicionantes superpuestos.

SEIGARREN TITULUA (VI)
HIRIGINTZA-PLANEAMENDUAREN EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

VI.1 KAPITULUA
LURZORUAREN SAILKAPENA

88. artikulua. Lurzoruaren Sailkapen Erregimena.
89. artikulua. Hiri-lurzorua eta kategoriak.
90. artikulua. Lurzoru hiritargarria.
91. artikulua. Lurzoru ez-hiritargarria.
92. artikulua. Hiri-lurzoru finkatuarekin loturiko eskubide eta betebeharrak.
93. artikulua. Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruarekin loturiko eskubide eta betebeharrak.
94. artikulua. Urbanizazioaren gabeziagatik edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruarekin loturiko eskubide eta betebeharrak.
95. artikulua. Lurzoru hiritargarriarekin loturiko eskubide eta betebeharrak.

VI.2 KAPITULUA
HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN EXEKUZIO-ERREGIMENA

96. artikulua. Irizpide orokorrak.
97. artikulua. Hiri-lurzoruko hirigintza-antolamenduaren exekuzio-erregimena.
98. artikulua. Lurzoru hiritargarri sektorizatuko hirigintza-antolamenduaren exekuzio-erregimena.
99. artikulua. Lurzoru ez-hiritargarriko hirigintza-antolamenduaren exekuzio-erregimena.

VI.3 KAPITULUA
ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ERREGIMENA

100. artikulua. Irizpide orokorrak.
101. artikulua. Hiri-lurzoruan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena.
102. artikulua. Hiri-lurzoru sektorizatuan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena.
103. artikulua. Erabileren haztapen-koefizienteak.

VI.4 KAPITULUA
URBANIZAZIOAREN EXEKUZIO-ERREGIMENA

104. artikulua. Urbanizazio-obren proiektuak formulatzeko erregimena.
105. artikulua. Urbanizazio-obren proiektuak hirigintza-antolamendura egokitzea.
106. artikulua. Urbanizazio-obren proiektuen edukia eta gutxieneko baldintza teknikoak.
107. artikulua. Urbanizazio-obrak exekutatzea.

VI.5 KAPITULUA
ERAIKINEN EXEKUZIO-ERREGIMENA

108. artikulua. Hiri-lurzoruan eraikinak exekutatzea.
109. artikulua. Lurzoru hiritargarrian eraikinak exekutatzea.
110. artikulua. Lurzoru ez-hiritargarrian eraikinak exekutatzea eta baimendutako erabilerak ezartzea.
111. artikulua. Antolamenduz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak, edo planeamenduaren kontrakoak.
112. artikulua. Hiri-lurzoruan eta lurzoru hiritargarrian behinbehineko erabilera publikoak ezartzea.

TITULO SEXTO (VI)
REGIMEN JURIDICO DE EJECUCION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO

CAPITULO VI.1.
CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 88. Régimen de Clasificación del Suelo.
Artículo 89. El suelo urbano y sus categorías.
Artículo 90. El suelo urbanizable.
Artículo 91. El suelo no urbanizable.
Artículo 92. Derechos y deberes asociados al suelo urbano consolidado.
Artículo 93. Derechos y deberes asociados al suelo urbano no consolidado, por atribución de mayor edificabilidad ponderada.
Artículo 94. Derechos y deberes asociados al suelo urbano no consolidado, por carencia o insuficiencia de urbanización.
Artículo 95. Derechos y deberes asociados al suelo urbanizable.

CAPITULO VI.2.
REGIMEN DE EJECUCION DE LA ORDENACION URBANISTICA

Artículo 96. Criterios generales.
Artículo 97. Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano.
Artículo 98. Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado.
Artículo 99. Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo no urbanizable.

CAPITULO VI.3.
REGIMEN DE ASIGNACION DE LA EDIFICABILIDAD

Artículo 100. Criterios generales.
Artículo 101. Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano.
Artículo 102. Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbanizable sectorizado.
Artículo 103. Coeficientes de ponderación de usos.

CAPITULO VI.4.
REGIMEN DE EJECUCION DE LA URBANIZACION

Artículo 104. Régimen de formulación de los proyectos de obras de urbanización.
Artículo 105. Adaptación de los proyectos de obras de urbanización a la ordenación urbanística.
Artículo 106. Contenido y condiciones técnicas mínimas de los proyectos de obras de urbanización.
Artículo 107. Ejecución de las obras de urbanización.

CAPITULO VI.5.
REGIMEN DE EJECUCION DE LA EDIFICACION

Artículo 108. Ejecución de la edificación en suelo urbano.
Artículo 109. Ejecución de la edificación en suelo urbanizable.
Artículo 110. Ejecución de la edificación, e implantación de usos autorizados en el suelo no urbanizable.
Artículo 111. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación, o disconformes con el planeamiento.
Artículo 112. Implantación de usos públicos provisionales en los suelos urbano y urbanizable.

ZAZPIGARREN TITULUA (VII)
INGURUMENA BABESTEKO ARAUAK

113. artikulua. Araudi aplikagarria.
114. artikulua. Irizpide orokorrak.
115. artikulua. Garapen-planeamenduaren ingurumen-iraunkortasunerako irizpideak.
116. artikulua. Urbanizazio-proiektuen eta urbanizazio-obren exekuzioaren ingurumen-iraunkortasunerako irizpideak.
117. artikulua. Ingurumena, paisaia eta natura babesteko udal-ordenantzak.
118. artikulua. Ingurumen-inpaktuaren ebaluazioa.

ZORTZIGARREN TITULUA (VIII)
KATALOGATUTAKO ONDAREA BABESTEKO ARAUAK (HIRIGINTZA, ARKITEKTURA, HISTORIA, KULTURA, ARKEOLOGIA ETA NATURA ALDETIK INTERESGARRIA DENA)

119. artikulua. Katalogatutako elementuak babesteko erregimena formulatzea.
120. artikulua. Katalogoan sartutako ondasun eta elementuen kategoriak.
121. artikulua. Katalogatutako ondasunak eta elementuak babesteko erregimen orokorra.
122. artikulua. Hirigintza-, arkitektura- eta historia-ondarea babesteko erregimena.
123. artikulua. Ondare arkeologikoko ondasunak eta elementuak babesteko erregimena.
124. artikulua. Ondare naturalistikoko eremuak eta elementuak babesteko erregimena.
125. artikulua. Titulu honetako aurreikuspenen eta planeamendu orokor honetan sartutako Katalogoaren maila arauemailea.

XEDAPEN IRAGANKORRAK

Lehena. Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin hau onetsi aurretik indarrean dagoen hirigintza-planeamendua indargabetzeko edo ordezkatzeko baldintzak.
Bigarrena. Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin hau onetsi aurreko hirigintza-planeamenduko aurreikuspen jakin batzuen indarraldi iragankorra.

LEHEN TITULUA (I)

IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK

1. artikulua. Aplikazio-eremua.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin hau Hernaniko udalerri osoan aplikatuko da, bere Hirigintza Araudia Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunetik indarrean sartzen den unetik.

2. artikulua. Indarraldiaren baldintzak.

1. Izaera orokorrez, planeamendu orokor honek ordezkatu eta indargabetu egingo ditu:

— «Hernaniko Udaleko Hirigintza Planeamendurako Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko» zehaztapenak, baldin eta, Gipuzkoako Foru Aldundiaren Diputatuen Kontseiluak 2007ko ekainaren 12an hartutako erabakiaren ondorioz, behin betiko probatutzat jo badira.

TITULO SEPTIMO (VII)
NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 113. Normativa de aplicación.
Artículo 114. Criterios generales.
Artículo 115. Criterios de sostenibilidad ambiental en el planeamiento de desarrollo.
Artículo 116. Criterios de sostenibilidad ambiental en los proyectos y en la ejecución de las obras de urbanización.
Artículo 117. Ordenanzas municipales de protección ambiental, paisajística y naturalística.
Artículo 118. Evaluación de impacto ambiental.

TITULO OCTAVO (VIII)
NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CATALOGADO (DE INTERES URBANISTICO, ARQUITECTONICO, HISTORICO, CULTURAL, ARQUEOLOGICO Y NATURALISTICO)

Artículo 119. Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.
Artículo 120. Categorías de bienes y elementos integrados en el Catálogo.
Artículo 121. Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.
Artículo 122. Régimen de protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico e histórico.
Artículo 123. Régimen de protección de los bienes y elementos del patrimonio arqueológico.
Artículo 124. Régimen de protección de los espacios y elementos del patrimonio naturalístico.
Artículo 125. Rango normativo de las previsiones de este Título y del Catálogo integrado en este planeamiento general.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Condiciones de derogación o sustitución del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.
Segunda. Vigencia transitoria de determinadas previsiones del planeamiento urbanístico anterior a la aprobación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

TITULO PRIMERO (I)

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Ambito de aplicación.

El presente Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias será de aplicación en la totalidad del término municipal de Hernani, desde su entrada en vigor al día siguiente de la publicación de su Normativa Urbanística en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa.

Artículo 2. Condiciones de vigencia.

1. Con carácter general, el presente planeamiento general sustituye y deroga:

— Aquellas determinaciones de la «Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento urbanístico del Municipio de Hernani» que, como consecuencia del acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 12 de junio de 2007, resultaron definitivamente probadas.

— 1996ko maiatzaren 12an behin betiko onetsitako «Hernaniko Udaleko Hirigintza Planeamendurako Arau Subsidiarioetako» zehaztapenak, baldin eta, aurreko paragrafoan aipatutako Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren onespen partzialaren foru-erabakiaren ondorioz, honako planeamendu orokor hau indarrean sartzen den arte beren aplikagarritasunari eusten badiote. Planeamendu orokor honek esplizituki finkatzen dituenak eta, ondorio guztiei begira, horren barruan sartzen direla jotzen diren gainerako guztiak izan ezik.

2. Aipatutako Arau Subsidiarioetako edo horien Berrikuspeneko aldaketei dagozkien hirigintza-zehaztapenak, baldin eta izapidetu eta behin betiko onetsitzat jo badira, ordezkatuta eta indargabetuta geratuko dira, esplizituki planeamendu orokor honen barruan sartzen direla jotzen direnak izan ezik, Arau Orokor hauen Lehen Xedapen Iragankorrak ezarritakoarekin bat etorriz.

3. Era berean, aipatutako Arau Subsidiarioak eta horien Berrikuspena garatuz onetsitako Plan Partzialetako, Plan Berezietako eta Xehetasun Azterketetako zehaztapenak indargabetuta geratu dira, baldin eta planeamendu orokor honek erabakitakoekin kontraesankorrak eta/edo bateraezinak badira. Nolanahi ere, indarrean mantenduko dira, kasu bakoitzean adierazitako hitzetan eta hedadurarekin, aipatutako garapen-planeamendu horretako zehaztapenak, baldin eta esplizituki Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau Berezien barruan sartzen badira (planeamendu orokor honetako «B.2 Hirigintza Arau Bereziak» Liburua).

4. Planeamendu orokor honetako zehaztapenetako batzuk baliogabetu, ezabatu edo aldatzeak ez dio gainerakoen baliozkotasunari eragingo, elkarrekin duten harremanagatik edo haiekiko mendekotasunagatik horietakoren bat aplikaezina gertatu ezean.

3. artikulua. Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina osatzen duten agiriak eta horien arau-hedadura.

1. Planeamendu orokor hau ondorengo agiriek osatzen dute:

A Agiria. Memoria. Honela osatuta dago:

A.1. Hirigintza-antolamenduaren eta horren exekuzioaren azalpen-memoria eta justifikazio-memoria.

A.2. Ingurumen-iraunkortasunaren memoria.

B Agiria . Hirigintza Arauak. Honela osatuta dago:

B.1. Hirigintza Arau Orokorrak.

B.2. Hirigintza Arau Bereziak.

C Agiria. Katalogoa.

D Agiria. Ekonomia- eta finantza-arloko bideragarritasun-azterketa. Jarduketa Programa.

E Agiria. Planoak: Honela osatuta dago:

I. Informazio-planoak.

II. Antolamendu orokorraren planoak.

II.1. Hirigintza Erregimen Orokorra.

II.2. Komunikazio Sare Orokorren Eskemak.

II.3. Zuzkidura Sarea (Sistema Orokorrak).

II.4. Zerbitzu Sare Orokorren Eskemak.

II.5. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.

III. Katalogoaren Planoak. (C Agiriari atxikiak).

IV. Antolamendu-plano argigarriak.

V. Antolamendu xehakatuaren planoak (B.2 agiriari atxikiak).

— Las determinaciones de las «Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Hernani» aprobadas definitivamente el 12 de mayo de 1996, que como resultado del acuerdo foral de aprobación parcial de la Revisión de las NNSS, citado en el párrafo anterior, mantengan su aplicabilidad hasta el momento de entrada en vigor del presente planeamiento general. Con excepción de aquellas que este planeamiento general explícitamente consolida y que se considerarán a todos los efectos incorporadas al mismo.

2. Las determinaciones urbanísticas correspondientes a las modificaciones de las citadas Normas Subsidiarias, o de su Revisión, que hayan sido tramitadas y aprobadas definitivamente, quedan igualmente sustituidas y derogadas, a excepción de aquellas que explícitamente se dan por incorporadas al presente planeamiento general, tal y como queda establecido por la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Generales.

3. Así mismo, quedan derogadas las determinaciones de los Planes Parciales, Planes Especiales y de los Estudios de Detalle, aprobados en desarrollo de las citadas Normas Subsidiarias y de su Revisión, que resulten contradictorias y/o incompatibles con las adoptadas por el presente planeamiento general. No obstante, se mantienen en vigor, en los términos y con el alcance que se indica en cada caso, las determinaciones del planeamiento de desarrollo citado, que explícitamente quedan incorporadas a las Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (Libro «B.2 Normas Urbanísticas Particulares» de este planeamiento general).

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

Artículo 3. Documentos constitutivos del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias y alcance normativo de los mismos.

1. Este planeamiento general está constituido por los siguientes documentos:

Documento A. Memoria. Que queda integrado por:

A.1. Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución.

A.2. Informe de sostenibilidad ambiental.

Documento B - Normas Urbanísticas. Que queda integrado por:

B.1. Normas Urbanísticas Generales.

B.2. Normas Urbanísticas Particulares.

Documento C. Catálogo.

Documento D. Programa de Actuación. Estudio de viabilidad económico-financiera.

Documento E. Planos.: Que queda integrado por:

I. Planos de información.

II. Planos de ordenación general.

II.1. Régimen Urbanístico General.

II.2. Esquemas de las Redes Generales de Comunicación.

II.3. Red Dotacional (Sistemas Generales).

II.4. Esquemas de las Redes Generales de Servicios.

II.5. Condicionantes superpuestos de ordenación.

III. Planos del Catalogo (adscritos al Documento C).

IV. Plano de ordenación ilustrativa.

V. Planos de ordenación pormenorizada (adscritos al Documento B.2).

2. Arau-izaera izango dute, hurrengo artikuluan adierazten diren izaera eta hedadurarekin, «B – Hirigintza Arauak», «C – Katalogoa», «E.II – Antolamendu Orokorreko Planoak: II.1 Hirigintza Erregimen Orokorra, II.5 Gainjarritako antolamendu-baldintzak», «E.III – Katalogoaren planoak» eta «E. V –Antolamendu xehakatuaren planoak» agirietan jasotako zehaztapenak.

Planeamendu orokor honetan berariaz adierazitako kasuetan, Hirigintza Eremuetako «B.2 – Hirigintza Arau Bereziak» agiriko eta «E.II – Hirigintza-antolamenduaren baldintza gainjarriak» eta «E.V. – Antolamendu xehakatuaren planoak» planoetako zehaztapen bereziek informazio eta orientabide balioa izan dezakete, eta ez arauzkoa.

3. «A – Memoria», «D – Ekonomia eta finantza arloko bideragarritasun-azterketa. Jarduketa Programa», «E.I – Informazio-planoak», «E.II.2 – Komunikazio-sare orokorren eskemak», «E.II.3 – Zuzkidura Sarea», «E.II.4 – Zerbitzu-sareen eskemak» eta «E.IV – Antolamendu argigarria» agiriek planeamendu orokor honetako antolamendu-proposamenak eta arau-zehaztapenak azaltzeko, justifikatzeko eta interpretatzeko xedea dute.

4. Planeamendu orokor honetako arau-agiri desberdinetako zehaztapenen artean gerta litezkeen desadostasunak indarreko legerian ezarritako irizpideekin bat etorriz ebatziko dira –besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 7. artikuluarekin bat etorriz–.

4. artikulua. Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko zehaztapenek duten maila eta arau-lotura.

1. Agiri honetan jasotako zehaztapenak aldatzen badira, kasu bakoitzean horien arau mailak eskatzen dituen prozedura-izapideak bete beharko dira, planeamendu orokor honetan horri begira ezarrita dagoen sistematizazioarekin eta horien izaera bereziarekin bat etorriz.

2. Egitura-antolamenduaren berezko arau maila eta arau-lotura duten zehaztapenak izango dira ondorengoen barruan daudenak:

— «B.1 – Hirigintza Arau Orokorrak» agiri honetakoak, testu honetan berariaz edo indarreko hirigintza-legerian adierazitakoaren arabera beste maila eta izaera bat –dela arautzailea, dela orientagarria– dutenak izan ezik.

— «C. – Egiturazko Hirigintza Antolamenduaren Zehaztapenak» epigrafean eta «B.2 – Hirigintza Arau Bereziak» agiriko «2 – Lurzoruaren kalifikazio orokorra» planoan sartuta daudenak. Era berean, maila hori bera du Arau Berezien 1. planoak, Lurzoruaren Sailkapenari dagokionez.

— «E. II. 1 –Hirigintza Erregimen Orokorreko Planoak» agiriko planoak.

Zehaztapen horiek aldatzeko edo osatzeko, agiri honetan edo indarreko hirigintza-legerian berariaz ezarrita geratzen diren tolerantzietara egokitzen direnak izan ezik, beharrezkoa izango da planeamendu orokorraren maila izango duen espediente bat egin eta onestea.

3. Antolamendu xehakatuaren berezko arau maila eta arau-lotura duten zehaztapenak izango dira ondorengoen barruan daudenak:

— «B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» agiri honetakoak, testuan bertan eta indarreko hirigintza-legerian adierazitako kasuetan eta hitzetan.

2. Tienen carácter normativo, con la naturaleza y alcance expuestos en el artículo siguiente, las determinaciones incluidas en los documentos «B – Normas Urbanísticas», «C – Catálogo», «E.II – Planos de Ordenación General: II.1 Régimen Urbanístico General, II.5 Condicionantes superpuestos de ordenación», «E. III – Planos de catálogo» y «E. V –Planos de ordenación pormenorizada».

En los supuestos expresamente indicados en este planeamiento general, las determinaciones específicas del documento «B.2 – Normas Urbanísticas Particulares» de los Ambitos Urbanísticos y de los planos «E.II - Condicionantes superpuestos de ordenación urbanística» y «E.V – Planos de Ordenación pormenorizada», podrán tener carácter informativo y orientativo y no normativo.

3. Los documentos «A – Memoria», «D – Programa de Actuación. Estudio de viabilidad económico-financiero», «E.I – Planos de información», «E.II.2 – Esquemas de las redes generales de comunicación», «E.II.3 – Red Dotacional», «E.II.4 – Esquemas de las redes de servicios» y «E.IV – Ordenación ilustrativa», tienen carácter explicativo, justificativo, e interpretativo, de las propuestas de ordenación y de las especificaciones normativas de este planeamiento general.

4. La discordancias que, en su caso, pudieran plantearse entre las determinaciones de los distintos documentos normativos de este planeamiento general, serán resueltas de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente –entre otros, el artículo 7 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006–.

Artículo 4. Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

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

2. Constituyen determinaciones con rango y vinculación normativa propios de la ordenación estructural, las contenidas en:

— Este documento «B.1 –Normas Urbanísticas Generales», salvo las que de forma expresa en este texto, o a tenor de lo indicado tanto en la legislación urbanística vigente, tienen otro rango y naturaleza, bien normativa bien orientativa.

— El epígrafe «C. –Determinaciones de Ordenación Urbanística Estructural» y el plano «2 –Calificación global del suelo» del documento «B.2 –Normas Urbanísticas Particulares». Así mismo tiene el mismo rango, el plano 1 de dichas Normas Particulares, en lo que se refiere a Clasificación del Suelo.

— Los planos del documento «E. II.1 –Planos del Régimen Urbanístico General».

La modificación, o complemento, de esas determinaciones, salvo aquéllas que se ajusten a las tolerancias que quedan establecidas expresamente en este documento, o en la legislación urbanística vigente, exigirá la formulación y aprobación de un expediente con rango de planeamiento general.

3. Constituyen determinaciones con rango y vinculación normativa propios de la ordenación pormenorizada, las contenidas en:

— Este documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales», en los supuestos y términos indicados en el propio texto y en la legislación urbanística vigente.

— «D. – Hirigintza Antolamendu Xehakatuaren Zehaztapenak» epigrafea eta «B.2 – Hirigintza Arau Bereziak» agiri «3 – Kalifikazio Xehakatua» eta «4 – Eraikuntza eta jabetzaren baldintzak» planoak. Era berean, maila hori bera izango du Arau Berezi horietako 1. planoak, Hiri Lurzoruaren Kategorizazioari dagokionez.

Zehaztapen horiek aldatzeko edo osatzeko, agiri honetan edo indarreko hirigintza-legerian berariaz ezarrita geratzen diren tolerantzietara egokitzen direnak izan ezik, aski izango da planeamendu xehakatuaren maila duen espediente bat prestatzea (Plan Berezia edo Partziala), edo, baita ere, Xehetasun Azterketa bat, indarreko hirigintza-legeriak eta hirigintza-planeamenduak berak horri begira aurreikusita duenaren arabera.

Halaber, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean aurreikusitakoarekin bat etorriz, planeamendu orokorraren maila duen espediente baten testuinguruan ere egin ahal izango zaizkio aldaketak.

4. Exekuzio-zehaztapenak dira ondorengoetan jasotzen direnak:

— «E. –Exekuzio-erregimena» epigrafea eta «B.2 – Hirigintza Arau Bereziak» agiriko «5 – Hirigintza-exekuzioaren baldintzak» planoak.

Horien arau-maila indarreko hirigintza-legerian eta, hori garatuz, planeamendu orokor honek onartu duenean kasu bakoitzarentzat ezarritakoa izango da.

Zehaztapen horiek aldatu edo osatu behar izanez gero, agiri honetan edo indarreko hirigintza-legerian berariaz ezarrita dauden tolerantzietara egokitzen direnak izan ezik, hirigintza-legeria horretan aurreikusitako prozedura eta mekanismoen bitartez egin ahal izango da.

5. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzei buruzko zehaztapenak ondorengo hauetan jasotzen dira:

— «B.1 Hirigintza-arau orokorrak» agiri honetako Bosgarren Titulua, bertan berariaz adierazitako kasuetan eta hitzetan.

— «B.2 – Hirigintza Arau Bereziak» agiriko «C.8. – Gainjarritako antolamendu-baldintzak» epigrafearen aurreikuspenak.

— «E. II.5 – Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak» planoak.

Beren jatorria lege-xedapenetan, lurraldearen antolamendutresnetan, sektoreko proiektuetan eta abarretan duten baldintzek, baldin eta behar bezala eta behin betiko onetsi badira, haietan ezarrita geratu den arau balioa edo balio orientagarria izango dute, kasu bakoitzaren arabera.

Gainerako baldintzei eslei dakiekeen arau balioa edo balio orientagarria planeamendu orokor honek ezarritakoa izango da.

Zehaztapen hauek aldatzeko edo osatzeko, kasu bakoitzaren arabera, arlo honetan indarrean dauden lege-xedapenetan, horiek jasotzen dituzten tresna eta proiektuetan edo planeamendu orokor honetan bertan xedatutakoa bete beharko da.

6. Hirigintza Ondarearen Katalogoko zehaztapenek, batetik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 60 eta 76. artikuluetan eta, bestetik, planeamendu orokor honi atxikita geratu den hirigintza-planeamenduan (Erdigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia) ezarritako maila eta izaera izango dute.

— El epígrafe «D. –Determinaciones de Ordenación Urbanística Pormenorizada» y los planos «3 –Calificación pormenorizada» y «4 –Condiciones de edificación y dominio» del documento «B.2 –Normas Urbanísticas Particulares». Así mismo tiene el mismo rango, el plano 1 de dichas Normas Particulares, en lo que se refiere a Categorización del Suelo Urbano.

La modificación o complemento de esas determinaciones, salvo aquéllas que se ajusten a las tolerancias que quedan establecidas expresamente en este documento, o en la legislación urbanística vigente, podrá realizarse mediante la formulación, bien de un expediente con rango de planeamiento pormenorizado (Plan Especial, o Parcial), bien de un Estudio de Detalle, en función de lo previsto al efecto por la legislación urbanística vigente, y por el propio planeamiento urbanístico.

Así mismo, y según lo previsto en la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, su modificación podrá igualmente acometerse en el contexto de un expediente con rango de planeamiento general.

4. Son determinaciones de ejecución las contenidas en:

— El epígrafe «E. –Régimen de ejecución» y el plano «5 –Condiciones de ejecución urbanística» del documento «B.2 – Normas Urbanísticas Particulares».

El rango normativo de las mismas es el establecido en cada caso en la legislación urbanística vigente, así como, en desarrollo de la misma, el que haya sido adoptado por este planeamiento general.

La modificación o complemento de esas determinaciones, salvo aquéllas que se ajusten a las tolerancias que quedan establecidas expresamente en este documento, o en la legislación urbanística vigente, podrá realizarse mediante los procedimientos y mecanismos previstos por esta última.

5. Son determinaciones relativas a los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística las contenidas en:

— El Título Quinto de este documento «B.1 Normas urbanísticas generales», en los supuestos y términos expresamente indicados en él.

— Las previsiones del epígrafe «C.8. – Condiciones superpuestos de ordenación» del documento «B.2 – Normas Urbanísticas Particulares».

— Los planos «E. II.5 – Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística».

Aquellos condicionantes cuyo origen está en disposiciones legales, instrumentos de ordenación del territorio, proyectos sectoriales, etc. debida y definitivamente aprobados tendrán el rango normativo, ú orientativo que, en cada caso, haya quedado establecido por aquellos.

El rango normativo, u orientativo, atribuible al resto de los condicionantes, es el establecido por el presente planeamiento general.

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

6. Las determinaciones del Catálogo del Patrimonio Urbanístico, tienen el rango y la naturaleza establecidos para las mismas, por una parte, en los artículos 60 y 76 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006, y por otra, en el planeamiento urbanístico (Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico) que ha quedado incorporado a este planeamiento general.

7. Beste lege-xedapen, lurraldearen antolamendu-tresna eta bestelako batzuetan jatorria duten eta planeamendu orokor honetan sartuta dauden zehaztapen idatziak edo grafikoak horien isla edo irudikapen gisa hartuko dira.

Hori dela eta, horren edukia eta hedadura zehatz-mehatz finkatzeari begira, horien jatorri diren lege-xedapenetan, lurraldearen antolamendu-tresnetan eta abarretan xedatutakoa bete beharko da.

Halaber, aurreikuspen hauekin loturik sor litekeen desadostasun edo kontraesanetan, aipatutako xedapen edo tresna horietan kasu bakoitzean ezarritakoa bete beharko da.

5. artikulua. Udal ordenantzak.

1. Planeamendu oroko hau garatuz, eta indarreko hirigintza-legerian ezarritakoarekin bat etorriz (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 6/2006 Legearen 60, 75 eta 99 artikuluak), hirigintzaren eta eraikuntzaren inguruko dagozkion Udal Ordenantzak prestatu eta onesteari ekingo zaio, hirigintza-planeamenduan zehaztuta dagoen edo zehazteko dagoen hirigintza-antolamenduaren osagarri diren hirigintza eta eraikuntzako esku-hartzeen xehetasunak arautzeari begira.

2. Aipatutako hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko da horren edukia, eta, adierazitako helburuekin eta hirigintza-antolamendua osatu eta gauzatzeari begira, izaera hori duen agiri batean erregulatu daitezkeen xehetasun guztietan esku hartzeko parametroak zehaztea eragingo du. Hain zuzen ere, besteak beste, ondorengo gaiak jorratuko dituzte:

A. Hirigintzari dagokionez:

— 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «75.2» artikuluan aipatutako alderdi desberdinak erregulatzen dituzten baldintzak.

— Proiektuen idazketa, exekuzioa eta hirigintza publikoari eustea erregulatzen duten baldintzak: Lur gaineko hirigintzaren, azpiegitura-sareen eta lorategien ezaugarri tekniko, funtzional eta kalitatezkoak kontuan izanik (ingurumenaren ikuspegitik egokitzat jotzen direnak ere barne hartuz), edota hiriaren diseinua indarreko irisgarritasun-irispideetara egokitzea, eta abar.

Horien artean hauek leudeke: Ura aurrezteko neurriak, eta horrenbeste, euri-urak eta ur grisak berriro zirkulatzeko instalazioak antolatzea, lorategi-eremu publiko nahiz pribatuetan ureztaketarako erabili ahal izan daitezen; eraginkortasun handiko argiteria-instalazioak erabiltzeko neurriak, energia fotovoltaiko bidez elikatuak; zuhaitzak eta lorategiak aukeratzeko neurriak, eta abar.

— Hirigintza-obren exekuzio materiala erregulatzen duten baldintza, ingurumenaren ikuspegitik egokitzat jotzen direnak ere barne.

Horien artean hauek leudeke: Obra hauek egiteak eragin ditzakeen kalteak eta eragozpenak (zarata, hautsa, kutsadura eta abar) gutxitzeko eta aurreikusteko neurriak; hondakinak balioesteko, birziklatzeko eta kudeatzeko neurriei pizgarriak ematea.

— Hiriko zerbitzuekin (hornidura elektrikoa; telefonia; telekomunikazioa: Gasa; hiri-hondakinak eta abar) loturiko azpiegiturak eta instalazioak exekutatzeko eta materialki eta juridikoki ezartzeko baldintzak, edozein izanik ere horiek eskaintzeko erregimena, helburu horrekin erabilitako euskarri materiala (kableak, tutuak, uhinak, zuntza, antenak, deposituak, edukinontziak eta abar), eta horiek kokatzen diren lursailen, eraikinen, galerien, kolektoreen eta abarren titulartasuna.

7. Las determinaciones escritas, o gráficas incluidas en este planeamiento general, con origen en otras disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial y otros, se considerarán como un reflejo o ilustración de las mismas.

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

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

Artículo 5. Ordenanzas municipales.

1. En desarrollo de este planeamiento general, y de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículos 60, 75 y 99 de de la Ley 6/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo), se procederá a la elaboración y aprobación de las correspondientes Ordenanzas municipales de urbanización y edificación, con la finalidad de regular extremos de la intervención urbanística y edificatoria complementarios de la ordenación urbanística propiamente dicha, definida, o a definir, en el planeamiento urbanístico.

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

A. En lo referente a la urbanización:

— Condiciones reguladoras de las distintas cuestiones mencionadas en el artículo «75.2» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

— Condiciones reguladoras de la redacción de los Proyectos, de la ejecución y del mantenimiento de la urbanización pública: Atendiendo a las características técnicas, funcionales y de calidad de la urbanización de superficie, de las redes de infraestructuras y de la jardinería (incluidas las que se estimen adecuadas desde perspectivas medioambientales), al acondicionamiento del diseño urbano a los criterios vigentes de accesibilidad, etc.

Entre ellas: Medidas de ahorro de agua, con la consiguiente ordenación de instalaciones de recirculación de aguas pluviales y grises para su utilización en el riego de zonas ajardinadas tanto públicas como privadas.; medidas de utilización de instalaciones de alumbrado publico de alta eficiencia, alimentadas mediante energía fotovoltaica; medidas de selección del arbolado y la jardinería, etc.

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

Entre ellas: Medidas de prevención y minimización de los perjuicios y molestias (ruido, polvo, contaminaciones, etc.) derivados de la ejecución de estas obras; incentivación de las medidas de valorización, reciclaje y gestión de los residuos.

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

— Kutsadura akustikoa ezabatzeko eta/edo gutxitzeko baldintzak.

— Argi-kutsadura ezabatzeko eta/edo gutxitzeko baldintzak.

— Eremu publiko eta pribatuetan publizitate-elementuak kokatzeko baldintzak.

— Urbanizazioa hartzeko eta mantentzeko baldintzak.

— Ordenantza horietako beste edozein alderdi interesgarri.

B. Eraikuntzari dagokionez:

— 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «75.3» artikuluan aipatutako alderdi desberdinak erregulatzen dituzten baldintzak.

— Bizigarritasun, morfologia, eraikuntza-kalitate, tratamendu estetiko, segurtasun, funtzionalitate, suteen prebentzio, irisgarritasun eta bestelako baldintzak, egokitzat jotzen direnak.

— Ingurumen arloko baldintzak, energiaren eta uraren erabileran, hondakinen tratamenduan eta abar eraginkortasuna eta aurrezpena lortzearekin loturik, bioklimatikoki egokiak diren eraikinak sustatzearren.

— Energia alorrean (eguzki-plakak,) Eraikuntzaren Kode Teknikon aurreikusitako instalazioen kokapena erregulatzen duten baldintzak (hirigintza arlokoak eta estetikoak), bai izaera orokorrez eta bai izaera bereziz ere, baldin eta kultur intereseko ondasuntzat katalogatutako edo sailkatutako eraikinak edo eraikin multzoak, birgaitu beharreko eremuak eta eraikinak eta abar badaude.

— Hiri-zerbitzuen azpiegiturekin (telefonia, telekomunikazioa, gasa, hiri-hondakinak eta abar) loturiko instalazioak kokatzeko baldintzak, bai eraikinetan eta bai horiei atxikitako partzeletan, edozein izanik ere helburu horrekin erabiltzen den euskarri materiala (kableak, antenak, deposituak, edukinontziak, eta abar).

— Eremu pribatuetan publizitate-elementuak kokatzeko baldintzak.

— Ordenantza horietako beste edozein alderdi interesgarri.

C. Ingurumena, paisaia eta natura babesteko xedea duten baldintza orokor eta bereziak, zarata aurreikusteko eta ezabatzeko neurriak eta abar zehaztea ere barne.

D. Hirigintza-planeamenduan ezarritakoak garatuz, erabilera eta jarduketa batzuk kokatzeko baldintzak, ondorengo xehetasunei behar bezalako arreta eskainiz:

— Bizitegietarako eraikinetako behe-solairuetan, solairuarteetan, estalkipeetan eta abarretan etxebizitza-erabilera baimentzea.

— Ostalaritza, aisialdi, hirugarren sektore edo beste edozein eratako erabilerak kokatzea, hiriko eremu desberdinetan horien intentsitatea egoki arautuz, dagozkion kaleek eta hiriinguruneek herritarren bizi-kalitatean duten eragina eta merkataritza eta gizarte alorrean duten dinamikotasuna kontuan izanik.

— Sestra gainean eta azpian aparkalekuaren erabilera kokatzeko baldintzak, eta halaber, eraikuntzaren solairuetara edo horien parte batzuetara iristeko irizpideak arautzea.

— Interesgarritzat jotzen den beste edozein.

— Condiciones para la eliminación y/o minimización de la contaminación acústica.

— Condiciones para la eliminación y/o minimización de la contaminación lumínica.

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

— Condiciones de recepción y mantenimiento de la urbanización.

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

B. En lo referente a la edificación:

— Condiciones reguladoras de las distintas cuestiones mencionadas en el artículo «75.3» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

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

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

— Condiciones reguladoras (urbanísticas y estéticas) de la implantación de instalaciones previstas en el Código Técnico de Edificación en materia de energía (placas solares,), etc. tanto con carácter general, como, en particular, en el supuesto de edificaciones, conjuntos catalogados, o declarados como bienes de interés cultural, ámbitos y edificaciones objeto de rehabilitación, etc.

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

— Condiciones de implantación de elementos publicitarios en espacios privados.

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

C. Condiciones generales y específicas en materia de protección ambiental, paisajística y naturalística, incluida la determinación de medidas de prevención y eliminación del ruido, etc.

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

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

— La implantación de usos de hostelería, recreativos, terciarios, o de cualquier otro tipo, con la adecuada regulación de su intensidad en los distintos ámbitos de la ciudad, atendiendo a sus afecciones a la calidad de vida de los ciudadanos y a la dinamicidad comercial y social, etc. de las correspondientes calles y entornos urbanos.

— Las condiciones de implantación del uso de aparcamiento sobre y bajo rasante, así como la regulación de los criterios de acceso a las plantas de edificación, o partes de las mismas, objeto de ese destino.

— Cualesquiera otras que se estimen de interés.

Aipatutako erabilera horiek kokatzeko erregimena, ondorio guztietarako, hirigintza-planeamenduan eta, beraz, planeamendu orokor honetan ezarritakoa izango dela ulertzen da, eta aipatutako Ordenantza horien eginkizuna erregimen hori garatzea izango dela, horren aplikazio-irizpideak zehaztuz, egon litezkeen kasuen aniztasuna kontuan izanik. Testuinguru horretan, aipatutako erabilera horiek guztiak edo horietako batzuk kokatzea debekatu lezakete, betiere kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren baldintzak betetzen ez badira.

E. Minusbaliotasun fisikoak dituzten pertsonak nahiz adin handiko pertsonak beren ohiko bizileku diren etxebizitzetan eta helburu horretarako instalazio egokirik (batik bat igogailurik) ez duten eraikinetan sar daitezela sustatzeko eta bultzatzeko xedea duten neurriak.

F. Udal etxebizitza tasatuei dagokien babes publikoko erregimena arautzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen Zortzigarren Xedapen Gehigarriak aurreikusitakoarekin bat etorriz.

G. Udal baimenak eskatzeko, izapidetzeko eta exekuzioa kontrolatzeko baldintzak.

H. Aipatutako Ordenantzetan erregulatzea interesgarritzat jotzen diren beste xehetasun batzuei buruzko baldintzak.

3. Ordenantza batzuen berezko maila eta izaera izango dute horren zehaztapenek. Indarreko legerian –besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 99. artikulua– horientzat ezarritako irizpideetara egokituko dira horien izapideak eta onespena, baita horien aldaketa ere.

4. Kasu bakoitzean dauden baldintzak eta lortu nahi diren helburu zehatzak kontuan izanik, agiri edo proiektu bakar bat idatzi eta izapidetu dadila erabaki ahal izango da, hirigintza eta eraikuntzaren inguruko Ordenantza horiek guztiak jasotzen dituela, edo bestela, agiri edo proiektu bereiziak egin ahal izango dira.

5. Arau Orokor hauen Bigarren Xedapen Iragankorrean aurreikusitakoaren arabera, eta aipatutako ordenantza horiek izapidetzen eta onesten ez diren bitartean, 1996ko maiatzaren 12an behin betiko onetsitako Hernaniko Udaleko Hirigintza Planeamendurako Arau Subsidiarioetako Ordenantza Orokorretan edo gerora onetsitako Ordenantzetan araututa dauden gaiei buruzko zehaztapenak aplikatu beharko dira, sektoreko araudia edo gai horiei buruzko hirigintza-legeria, edo planeamendu orokor honek horri begira hartutako aurreikuspenak bete behar izatearen kalterik gabe.

6. artikulua. Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren aldaketak.

1. Aldaketen justifikazioa.

Planeamendu orokor honen aldaketak indarreko hirigintza-legerian horren inguruan ezarritako irizpideetara egokituko dira –besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 103 eta 105 artikuluetara–.

Nolanahi ere, interes orokorreko arrazoietan oinarritu behar dute aldaketa horiek, eta horien edukia eta hedadura xehetasunez deskribatzea eskatuko dute, baita horien arrazoi edo funtsaren inguruko berariazko justifikazio bat ere.

Helburu horrekin balioetsiko dira, beharrezkoa den xehetasun mailarekin, planeamendu orokorraren aurreikuspenen gainean dituen eraginak, biztanleriarekin, enpleguarekin, ekipamendu komunitario orokor eta lokalarekin, gune libreekin, bide-sare eta aparkalekuekin, eta azpiegiturekin logurik, betiere eraldaketa horren garrantziak edo hedadurak beharrezko edo egoki jotzen badu.

Se entenderá a todos los efectos que el régimen de implantación de los citados usos es el establecido en el planeamiento urbanístico, incluido este planeamiento general, y que la tarea de las citadas Ordenanzas será la de desarrollar dicho régimen, concretando los criterios de aplicación del mismo, en atención a la variada casuística existente. En ese contexto, podrán incluso prohibir la implantación de todos o alguno de los citados usos, siempre que no se cumplan las condiciones que en cada caso se estimen oportunas.

E. Medidas dirigidas a posibilitar e incentivar el acceso de las personas que bien cuenten con minusvalías físicas bien sean de avanzada edad, a las viviendas que constituyen su domicilio habitual y estén ubicadas en edificaciones carentes de instalaciones adecuadas con ese fin (fundamentalmente ascensores).

F. Regulación del régimen de protección pública correspondiente a las viviendas tasadas municipales, en función de lo previsto por la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo Y Urbanismo.

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

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

3. Sus determinaciones tendrán el rango y la naturaleza propios de unas ordenanzas. Su tramitación y aprobación, incluida la modificación de las mismas, se adecuará a los criterios establecidos para las mismas en la legislación vigente – entre otros, el artículo 99 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006.

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

5. En función de lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Generales, y en tanto las citadas ordenanzas no hayan sido tramitadas y aprobadas, serán de aplicación aquellas determinaciones relativas a las materias correspondientes, que ya hubieran estado reguladas, bien en las Ordenanzas Generales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Hernani, que fueron aprobadas definitivamente el 12 de mayo de 1996, bien en las Ordenanzas posteriormente aprobadas, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial, o de la legislación urbanística relativa a dichas materias, o en cu caso, de las previsiones adoptadas al efecto por el presente planeamiento general.

Artículo 6. Modificaciones del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

1. Justificación de las modificaciones.

Las modificaciones de este planeamiento general se adecuarán a los criterios establecidos al respecto en la legislación urbanística vigente –entre otros, los artículos 103 y 105 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006–.

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

Con ese fin, se evaluarán, con el detalle necesario, sus efectos sobre las previsiones del planeamiento general, en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacios libres, vialidad y aparcamiento, e infraestructuras, siempre que la entidad o alcance de la reforma lo haga necesario u oportuno.

Aldaketa horiek guztiak horien justifikazio diren arrazoiarekin loturik egongo dira, eta arrazoi horrekin loturarik ez duten planeamendu-aldaketarik ezin izango da sartu espedientean, edo egindako deskribapen eta justifikazioetan berariaz aipatzen ez denik.

2. Hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza.

Planeamendu orokor honetan ezarritako antolamenduaren aldaketa guztiek, baldin eta eragindako eremuaren hirigintza-eraikigarritasuna handitzea aurreikusten badute, kasu horietarako indarreko legerian ezarritako irizpideak bete beharko dituzte –Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 105. artikulua eta aipatutako Lege hori garatzen duten berehalako neurrien inguruko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 35 eta 36. artikuluak–.

Indarreko legerian aurreikusitako zuzkidurez gain (gune libreak eta abar), eta eragindako partzelaren edo eremuaren erabilera edozein dela ere, eraikigarritasunaren gehikuntza hori aparkalekuaren gutxieneko zuzkidura gehigarri baten bidez osatuko da, bai hirigintza-planeamenduan eta bai hirigintzaren eta eraikuntzaren Udal Ordenantzetan erabilera desberdinetarako ezarritako ratioarekin bat etorriz.

3. Planeamendu orokorra berregitea edo eguneratzea.

Planeamendu orokor honetan zenbait aldaketa egiten baldin badira, hori berregiten denean edo eguneratzen denean, indarreko legerian –Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 107. artikuluan– ezarritakoa bete beharko da.

7. artikulua. Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina berrikusteko baldintzak.

1. Udal Batzarrak erabaki ditzakeen berrikuspen-ekimenak edozein izanik ere, bai legez horretara behartzen duten geroko faktoreak gertatu direlako (hirigintza-legeria edo lurralde-antolamendurako tresnak aldatzea eta abar), bai egokitasun eta/edo premiazko arrazoiak direla eta, planeamendu orokor honen berrikuspen orokorra arauz egin beharrekoa izango da ondorengo egoera hauetakoren bat gertatzen denean:

A. Biztanleriaren aurreikuspenen inguruan eta bere hazkunde-indizearen inguruan aldaketa esanguratsuak gertatzen diren guztietan. Beste egoera batzuk alde batera utzi gabe, Hernaniko udalerriko biztanle kopurua 25.000 herritarretara iristen baldin bada aldaketa horiek gertatu direla joko da.

B. Planeamendu orokor honek aurreikusitako etxebizitza berri guztien hiru laurdenentzako eraikuntza-baimenak ematen diren unean.

C. Planeamendu orokor honetan jarduketa ekonomikoetarako xedatu eta aurreikusi den lurzoru hiritargarri berriaren hiru laurdenak okupatzen diren unean.

D. Lursailen birkalifikazioaren inguruan eta hirigintza-sailkapenaren inguruan aldaketa partzial esanguratsuak gertatzen diren guztietan. Balioetsiz gero ondorio bera atera litekeen beste egoera batzuk alde batera utzi gabe, aldaketa horiek gertatu direla joko da (modu isolatuan nahiz metatuan) aurrez lurzoru ez-hiritargarritzat sailkatutako lursailak lurzoru hiritargarritzat birsailkatzen direnean, baldin eta horien azalera planeamendu orokor honetan beste era hartara sailkatuen %25 baino handiagoa bada. Ehunekoaren muga hau bereizirik zehaztuko da Etxebizitzetarako eta Jarduketa ekonomikoetarako erabilera orokor bakoitzean.

E. Lehendik dagoen egoera aztertu eta gero, lurralde-eredu desberdin bat erabakitzea edo planeamendu orokor honek ezarritakoa sakon berraztertzea eskatzen duten xehetasun objektiboak daudela ondorioztatzen den guztietan.

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

2. Incremento de la edificabilidad urbanística.

Toda modificación de la ordenación establecida en este planeamiento general que prevea el incremento de la edificabilidad urbanística del ámbito afectado, deberá ajustarse a los criterios establecidos en la legislación vigente para dichos supuestos –artículo 105 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006 y 35 y 36 del Decreto 105/2008 de 3 de junio de medidas urgentes en desarrollo de la citada Ley–.

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

3. Refundición o actualización del planeamiento general.

En el supuesto de que este planeamiento general sea objeto de diversas modificaciones, a los efectos su refundición y/o actualización se estará a lo establecido en la legislación vigente –artículo 107 de la Ley del Suelo y Urbanismo 2/2006–.

Artículo 7. Condiciones para la revisión del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

1. Con independencia de las iniciativas de revisión que pudiera adoptar la Corporación Municipal, tanto por la concurrencia de factores sobrevenidos que obliguen legalmente a ello (cambios en la legislación urbanística, o en los instrumentos de ordenación territorial, etc), como por razones de oportunidad y /ó necesidad, la revisión integral del presente planeamiento general será preceptiva cuando concurra alguna de las siguientes situaciones:

A. Siempre que se produzcan modificaciones significativas en lo referente a las previsiones de población y a su índice de crecimiento. Sin descartar otras situaciones, se entenderán existentes esas modificaciones si la población del municipio de Hernani alcanza los 25.000 habitantes.

B. En el momento en que se hayan concedido licencias de edificación para las tres cuartas partes de las nuevas viviendas previstas por este planeamiento general.

C. En el momento en que hayan sido ocupadas las tres cuartas partes del nuevo suelo urbanizable, destinado a actividades económicas, previsto en este planeamiento general.

D. Siempre que se produzcan modificaciones parciales significativas en lo referente a la recalificación y a la clasificación urbanística de los terrenos. Sin descartar otras situaciones cuya evaluación de pie a la misma conclusión, se entenderán existentes esas modificaciones (de forma aislada, o acumulada) cuando se reclasifiquen como suelo urbanizable terrenos previamente clasificados como suelo no urbanizable, cuya superficie exceda en más de un 25% la de los clasificados de aquel modo en este planeamiento general. Este límite porcentual actuará por separado para cada uno de los usos globales Residenciales y de Actividades económicas.

E. Siempre que, previo análisis de la situación existente, se concluya la existencia de circunstancias objetivas que exijan la adopción de un modelo territorial distinto, o el replanteamiento en profundidad del establecido por este planeamiento general.

2. Beste alde batetik, udalerriko eremu homogeneo bateko antolamendua berraztertzea beharrezkotzat eta egokitzat jotzen den kasuetan, hori partzialki berrikusteari ekingo zaio, betiere, alde batetik, horren baldintza eta ezaugarriak direla eta unitate hori bakarrik eta modu autonomoan aztertzea eta tratatzea justifikatuta badago, eta, beste alde batetik, berraztertze horrek eremu horren egitura-antolamendu bereziari eragiten badio, baina ez, ordea, udalerriko orokorrari. Berrikuspen partzial horrek inola ere ez ditu gaindituko artikulu honen 1.D apartatuan eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko indarreko legean horri begira ezarritako mugak.

3. Berrikuspen orokorraren edo partzialaren aldeko edozein erabaki hartzen dela ere, aldez aurretik ebaluazio bat burutuko da, eremu horien hirigintza-egoerari buruz eta kasu bakoitzean eragindako gaiei buruz beharrezkoak diren txostenak prestatuz, baita planeamenduaren berrikuspen orokorra edo partziala sustatzearen egokitasunari buruz ere.

BIGARREN TITULUA (II)

LURZORUAREN HIRIGINTZA-KALIFIKAZIOAREN ERREGIMENA

II.1 KAPITULUA. HIRIGINTZA-ERABILERAK

8. artikulua. Hirigintza-erabileren sistematizazio orokorra.

1. Planeamendu orokor honek ondorengo erabilera orokorrekin bat etorriz kalifikatzen ditu udal lurraldeko inguru desberdinak:

— Etxebizitza-erabilera.

— Jarduketa ekonomikoen erabilerak.

— Landako erabilerak.

— Komunikazio-erabilerak.

— Gune libreen erabilerak.

— Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

— Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

2. Hirigintza-erabileren ezaugarriak, horien kokapena arautzeari begira.

A. Horien kokapenaren bideragarritasuna edo bideraezintasuna zehazteari begira, bai erabilera orokorreko guneetan eta bai erabilera xehakatuko guneetan ere, ondorengo erabilera moduak bereiz daitezke:

— Erabilera bereizgarriak:

Erabilera orokorreko edo xehakatuko gune batean baimendutako erabilerak (berezkoak eta nagusiak) izango dira, eremu zehatz horri esleitutako helburu funtzionala eta hirigintza-berezitasunak kontuan izanik.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

Gune batean (erabilera orokorrekoa nahiz xehakatukoa) baimendu daitezkeen erabilerak hartzen dira, erabilera bereizgarriekin eta, azken batean, helburu funtzionalarekin eta eremu zehatz bati esleitutako hirigintza-berezitasunekin duen bateragarritasuna eta/edo osagarritasuna kontuan izanik.

— Erabilera debekatuak:

Gune batean (erabilera orokorrekoa nahiz xehakatukoa) baimendu gabeko eta baimendu ezineko erabilerak hartzen dira, helburu funtzionalarekin eta eremu zehatz bati esleitutako hirigintza-berezitasunekin duen bateragarritasuna kontuan izanik.

2. Por su parte, se procederá a su revisión parcial en los supuestos en los que resulte necesaria y oportuna la reconsideración de la ordenación de una pieza homogénea del término municipal, siempre que, por un lado, sus condiciones y características justifiquen su análisis y tratamiento de forma unitaria y autónoma, y, por otro, cuando dicha reconsideración afecte a la ordenación estructural específica de dicho ámbito, pero no a la del conjunto del municipio. En ningún caso esta revisión parcial podrá superar las limitaciones al efecto establecidas en el apartado 1.D del presente artículo y en la vigente Ley de Suelo Y Urbanismo.

3. A los efectos de la adopción de cualquiera de las decisiones de revisión integral, o parcial, se procederá a la previa evaluación, mediante la elaboración de los necesarios informes, relativos a la situación urbanística existente de los ámbitos y materias afectadas en cada caso, y a la procedencia de impulsar la revisión integral, o parcial del planeamiento.

TITULO SEGUNDO (II)

REGIMEN DE CALIFICACION URBANISTICA DEL SUELO

CAPITULO II.1. LOS USOS URBANÍSTICOS

Artículo 8. Sistematización general de los usos urbanísticos.

1. Este planeamiento general califica las distintas partes del territorio municipal de acuerdo con los siguientes usos globales:

— Uso residencial.

— Usos de actividades económicas.

— Usos rurales.

— Usos de comunicaciones.

— Usos de espacios libres.

— Usos de equipamiento comunitario.

— Usos de infraestructura de servicios.

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

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

— Usos característicos:

Se denominan como tales, los usos autorizados (propios y predominantes) de una zona de uso global, o pormenorizado, en atención al destino funcional, y a las particularidades urbanísticas atribuidas a un ámbito concreto.

— Usos admisibles o compatibles:

Se denominan como tales, los usos autorizables en una zona (de uso global, o pormenorizado) en atención a su compatibilidad y/o complementariedad con los usos característicos y, en definitiva, con el destino funcional, y con las particularidades urbanísticas atribuidas a un ámbito concreto.

— Usos prohibidos:

Se denominan como tales los usos no autorizados, ni autorizables, en una zona (de uso global, o pormenorizado) en atención a su incompatibilidad con el destino funcional, y con las particularidades urbanísticas atribuidas a un ámbito concreto.

B. Beste erabilera baten pareko erabileratzat hartzen dira beren izaera funtzionala eta ingurunean duten eragina erreferentziazko beste erabilera horren antzekoak dituztenak, eta horrexegatik azken horren antzeko baldintzetan ezarri ohi dira.

Hain zuzen ere, pareko erabileren izaera dute hurrengo artikuluan berariaz horrela identifikatzen direnak.

C. Beste erabilera batzuen erabilera osagarritzat jotzen dira haiei atxikitako zerbitzukoak, baldin eta horien kokapena partzela berean gauzatzen bada, erabilera nagusiarekin funtzionalki egokituta. Erabilera nagusi horrek erabilera bereizgarri baten nahiz erabilera bateragarri edo pareko baten berezko izaera eduki ahal izango du, nolanahi ere.

D. Bestalde, erabilera bat autonomotzat hartzen da modu independentean ezartzen denean. Horrela, erabilera orokorreko gune batean edo partzela jakin batean, erabilera bat beste batzuen osagarri gisa baimendu daiteke, baina erabilera autonomotzat debekatuta egon –adib.: Etxebizitza-erabilera industrialdeetan, edo ekipamendukoa; nekazaritza-ustiategietako etxebizitza osagarria; eta abar.–.

E. Erabilera bat gune jakin batean bereizgarritzat edo baimengarritzat jotzen baldin bada, berarekin ekarriko du eremu horretan haren pareko erabileratzat edo osagarritzat jotzen diren erabilerak inplizituki kokatu ahal izatea, gune desberdinen erabilera-erregimenaren erregulazioan berariaz kontrakoa adierazi ezean.

F. Izaera orokorrez, eremu jakin batean pareko erabileratzat edo erabilera osagarritzat baimenduko dira bertako erabilera bereizgarriekiko edo onargarriekiko izaera hori dutenak, eta ez, ordea, pareko erabilera edo erabilera osagarri hori duten beste batzuekiko.

G. Gune orokorretan eta lurzoru ez-hiritargarriko eremuetan pareko erabileraren izaera hori aplikatzea planeamendu orokor honetan berariaz aurreikusitako kasu berezietara mugatuta dago, eta horrenbestez, ez da baimentzen gainerako kasuetan aplikatzea.

H. Hiri-lurzoruaren eta lurzoru hiritargarriaren erabilera orokorreko gune desberdinetan, eta berariaz kontrakoa adierazi ezean, Planeamendu Orokor honetako kalifikazio orokorreko erregimena erregulatzearen testuinguruan, bateragarritzat edo onargarritzat hartuko dira, xehetasun hori berariaz adierazi beharrik izan gabe, oinarrizko zerbitzuen erabilerak deiturikoak, betiere horien kokapena haien izaerarekin eta helburu funtzionalarekin bateragarria izanez gero.

Aldi berean, lurzoru ez-hiritargarriari dagozkion gune orokorretan oinarrizko zerbitzuen erabilera horiek kokatzeko, dela izaera autonomoz, dela erabilera osagarri gisa, beharrezkoa izango da aldez aurretik justifikatzea horien hirigintza-erregimenarekin, horietan aplikatu beharreko hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzen irizpide arautzaileekin eta indarreko gainerako lege-xedapenekin bateragarria eta/edo egokia dela, eta halaber, gune horietan nahiz landa-ingurunean ezartzea beharrezkoa dela. Hain zuzen ere, babes bereziko landaguneetan, ibai-ubideen babeserako ibaiertzetan eta hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzei atxikitako eremuetan kokatzeko, baldin eta artapenaren xede izan behar badute, beharrezkoa izango da aldez aurretik eta nahitaez horien bideragarritasunari buruzko ebaluazio berezia egitea, indarreko lege-xedapenen eta horiei aplikagarri zaien hirigintza-erregimenaren testuinguruan.

Oinarrizko zerbitzuen izaera hori edukiko dute aipatutako gune horrek beharrezko hiri-zerbitzuak nola indarreko hirigintza-legerian araututako zuzkidura-estandarrak izateko beharrezkoak dituzten zuzkidura eta azpiegitura arloko erabilerek. Horien artean honakoak izango genituzke:

B. Se consideran usos asimilados a otro uso, aquéllos cuya naturaleza funcional y efectos en el entorno son semejantes a los de ese otro uso de referencia, por lo que, habitualmente, se implantan en condiciones similares a las de este último.

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

C. Se consideran usos auxiliares de otros usos, los de servicio vinculado a aquellos, cuya implantación se produzca en la misma parcela, integrada funcionalmente con el uso principal. Sin perjuicio de que dicho uso principal pueda tener la naturaleza propia, bien de un uso característico, bien de un uso compatible, o asimilado.

D. Por el contrario, un uso se califica como autónomo cuando se implanta de forma independiente. Así, en una zona de uso global o parcela determinada, un uso puede ser autorizado como auxiliar de otros, pero prohibido como uso autónomo –ej.: El uso de vivienda en las zonas industriales, o de equipamiento; la vivienda auxiliar de las explotaciones agrarias; etc.–.

E. La consideración de un uso como característico, o autorizable en una zona determinada, conllevará la posibilidad implícita de implantación en dicho ámbito de los usos que se definen como asimilados y auxiliares del mismo, salvo que se indique expresamente lo contrario en la regulación del régimen de uso de las diferentes zonas.

F. Con carácter general, en una determinada zona únicamente se autorizarán como usos asimilados y auxiliares los que tengan esa condición respecto de los característicos, o admisibles, en la misma y en ningún caso respecto de otros que tengan esa misma condición de asimilados, o auxiliares.

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

H. En las diferentes zonas de uso global, correspondientes al suelo urbano y urbanizable, y salvo que específicamente se señale lo contrario, en el contexto de la regulación de régimen de calificación global en este Planeamiento General, se considerarán compatibles, o admisibles, sin la necesidad del señalamiento expreso de esta circunstancia, los denominados usos de servicio básicos, siempre que su implantación resulte compatible con la naturaleza y el destino funcional de aquéllos.

A su vez, la implantación de esos usos de servicios básicos en zonas globales correspondientes al suelo no urbanizable, bien con carácter autónomo, bien como usos auxiliares, requerirá la previa y debida justificación tanto de su adecuación y/o compatibilidad con el régimen urbanístico de las mismas, con los criterios reguladores de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística de aplicación en ellas y con las restantes disposiciones legales vigentes, como de la necesidad de su implantación, tanto en esas zonas, como en el medio rural. En particular, su implantación en las zonas rurales de protección especial, en las márgenes de protección de los cauces fluviales y en los ámbitos sujetos a condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística, que deban ser objeto de preservación, requerirá la previa y debida evaluación específica de su viabilidad en el contexto de las disposiciones legales vigentes y del régimen urbanístico que les sea de aplicación.

Tendrán esa consideración de servicios básicos, los usos dotacionales e infraestructurales necesarios para que la citada zona cuente tanto con los necesarios servicios urbanos, como con los estándares dotacionales regulados en la legislación urbanística vigente. Entre ellos se consideran los siguientes:

— Oinezkoen eta ibilgailuen zirkulazioa (bai motorduna eta bai ez-motorduna ere).

— Aparkalekua.

— Gune libreak.

— Ekipamendu komunitarioa.

— Zerbitzuetako azpiegiturak.

3. Baimendutako erabilerei (bai bereizgarriei eta bai bateragarriei ere) aplikagarri zaizkien baldintzak:

Hirigintza-erabilera bat bereizgarritzat edo bateragarritzat jotzeak ez du salbuesten, indarreko lege-xedapenetan eta planeamendu orokor honetan bertan hala ezarritako kasuetan, horien kokapena legeztatuko duen udal baimenarekin loturiko izapideak, txostenak eta baimen bereziak eskatu ahal izatea.

Alde horretatik, jarduketa horiek, hirigintza-planeamenduan eta udal ordenantzetan horiek kokatzeko zehaztutako baldintza orokorrez gain, alor honetan indarrean dagoen legerian aurreikusitako baldintzak ere bete beharko dituzte (Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko Lege Orokorra eta hori garatzeko argitaratutako xedapenak, eta abar).

Udaleko zerbitzu teknikoek txostena egin ondoren, beren tamainagatik edo ezaugarri funtzionalengatik, indarreko planeamenduak ezarritako antolamendu xehakatuaren testuinguruan egoki konpondu ezin diren premia bereziak sortzen dituzten instalazioak koka daitezela eragotzi ahal izango da, honakoari dagokionez:

— Oinezkoen eta ibilgailuen irispideetarako baldintzak.

— Aparkaleku-zuzkidura eta horien ezaugarriak.

— Zamalanetarako eremu osagarrien antolamendua.

— Horien kokapena eragindako eremuarentzat planeamenduak zehaztutako antolamendu-baldintzekin bateraezina edo nabarmenki eragozgarria bihurtzen duten beste gai batzuk.

Eta hori, baita aipatutako planeamenduak instalazio horien kokapena berariaz baimentzen duenean, izaera orokorrez izan arren.

Horren ordez, egoki izanez gero, dagokion udal baimenean adierazitako arazo horiek konpontzea eta/edo zuzentzea ahalbidetzen duten betebehar bereziak ezarriz osatu ahal izango da baimen hori.

4. Aurreikusi gabeko erabilerak:

Artikulu honetan adierazitako erabileren sistematizazioa nola hurrengo kapituluan aipatzen den horren garapena ere definizio irekitzat eta ez-baztertzailetzat ulertuko dira, eta beraz, Udalak bertan berariaz aipatzen ez diren erabilerak sailkatu eta tratatu ahal izango ditu, horren hirigintza-eraginak aipatutako beste erabilera batzuenekin parekatuz.

Era berean, antzeko irizpide bat erabiliz, baimendu gabeko edo berariaz debekatu gabeko erabilera bat koka dadila baimendu, edo debekatu, ahal izango du inguru edo partzela jakin batean.

Hirigintza Arau Orokor hauen 5. artikuluan aipatzen diren Udal Ordenantzek erabileren sistematizazioa eta erregulazioa berregokitu eta osatu ahal izango dute, betiere hirigintza-planeamenduan horrekin loturik ezarritako parametroetara moldatuz.

9. artikulua. Hirigintza-erabileren edukia.

1. Bizitegi-erabilerak.

1.1. Etxebizitza-erabilera.

Izaera orokorrez, etxebizitza-erabileratzat hartuko da okupatutako lokal batean pertsona bat edo gehiago, baina gehienez ere hamabi (12), bizitzea.

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

— Aparcamiento.

— Espacios libres.

— Equipamiento comunitario.

— Infraestructuras de servicios.

3. Condiciones aplicables a los usos autorizados (tanto característicos, como compatibles):

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

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

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

— Las condiciones de los accesos rodados y peatonales.

— La dotación y características de los aparcamientos.

— La disposición de espacios complementarios para carga y descarga.

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

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

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

4. Usos no previstos:

Tanto la sistematización de usos expuesta en el presente artículo, como el desarrollo de la misma contenido en el capítulo siguiente, se entenderá como una definición abierta y no excluyente, por lo que el Ayuntamiento podrá tipificar y tratar los usos no incluidos en ella de forma expresa, mediante la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados.

Así mismo, con similar criterio, podrá autorizar, o prohibir, la implantación de un uso no autorizado, ni prohibido de modo expreso, en una zona o parcela determinada.

Las Ordenanzas municipales, mencionadas en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas Generales, podrán reajustar y complementar la sistematización y la regulación de usos, adecuándose siempre a los parámetros establecidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico.

Artículo 9. Contenido de los usos urbanísticos.

1. Usos residenciales.

1.1. Uso de vivienda.

Con carácter general, se entiende por uso de vivienda el de alojamiento de una, o más personas, hasta un máximo de doce (12) por local ocupado.

Etxebizitza-erabileraren erabilera osagarritzat hartuko dira ondorengoak:

— Bebarruak, trastelekuak, instalazio-gelak, esekitokiak, lorategi pribatuak eta antzeko beste batzuk.

— Aparkaleku-erabilera edo ibilgailuak gordetzearena.

— Etxebizitzari atxikitako kirol-instalazioak –igerilekua, pilotalekua eta abar–.

— Etxebizitza-eraikinek bakarrik erabiltzekoak diren gas likidotuen deposituak.

— Etxebizitzei loturiko gainerako instalazio eta azpiegiturak –igogailuak, energia-instalazioak, termikoak eta abar–.

Erabilera osagarri horiek koka daitezela baimendu edo debekatzearen inguruan, kasu bakoitzean ezarritakoa beteko da, eta bereziki, bai hirigintza-planeamenduan eta bai horren tresna osagarrietan ere.

Etxebizitza-erabileraren pareko erabileratzat hartuko dira honakoak:

— 1. kategoriako industria-erabilerak.

— Bulego profesionalak.

Erabilera horiek parekotzat har daitezen, ondorengo baldintzak bete beharko dira: Horiek kokatzen diren lokalak jarduketa horren titularraren edo legezko ordezkariaren ohiko bizileku iraunkorraren parte izatea, eta horietarako xedatutako azalera erabilgarria lokalaren azalera osoaren erdia baino handiagoa ez izatea, ezta azalera erabilgarriaren 125 m² (u) baino handiago ere.

1.2. Bizitegi kolektiboaren erabilera.

Bizitegi kolektiboaren erabileratzat hartzen da familia batekoak ez diren kolektiboen lojamendua, edozein eratakoa, okupatutako lokal bakoitzeko hamabi (12) pertsona baino gehiago direnean, laguntza emateko xederik ez duena, titulartasun pribatuko erregimenean.

Horien artean sartuko dira unibertsitate-bizitegiak, aterpetxeak, komentuak eta abar, baita aurreko horien antzeko baldintzak eta izaera dutenak ere.

Erabilera osagarrien izaera izango dute horrela jotzen direnak, etxebizitza-erabilerarekin loturik.

1. kategoriako industria-erabilerek eta bulego profesionalek, azken horiek bizitegiko pertsonalak bakarrik burutuak, antzeko erabileren izaera izango dute.

Horien izaera kontuan izanik, bizitegi kolektiboaren erabilera, halaber, ekipamendu pribatuko erabileratzat ere hartu ahal izango da.

2. Jarduketa ekonomikoetarako erabilerak.

2.1. Industria-erabilerak.

A. Horrela hartuko dira ondorengo jarduketak:

— Era guztietako produktuak erdiesteko eta eraldatzeko industriak.

— Produktuak kontserbatzeko, gordetzeko eta banatzeko helburua duten biltegiak, xehekariei, instalatzaileei, fabrikatzaileei edo banatzaileei bakarrik hornitzen dizkietela, publiko orokorrarentzako zuzeneko salmenta salbuetsita geratzen delarik.

— Era guztietako ekoizpen eta ikerketarako laborategiak edo zentroak, manipulatutako produktuen kaltegabetasunagatik eta burututako jarduketek inolako eragozpenik sortzen ez dutelako, bulego-erabileraren parekotzat har daitezkeenak izan ezik.

Se considerarán como usos auxiliares del uso de vivienda:

— Los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, tendederos, jardines privados y otros similares.

— El uso de aparcamiento, o guarda de vehículos.

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

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

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

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

Se considerarán como usos asimilados al uso de vivienda:

— Los usos industriales de 1.º categoría.

— Las oficinas y los despachos profesionales.

Para que estos usos se consideren asimilados, se deberán cumplir las siguientes condiciones: Que el local en el que se implanten formen parte del domicilio habitual y permanente del titular, o representante legal de dicha actividad, y que la superficie útil destinada a los mismos no sea superior a la mitad de la superficie del local, ni a 125 m² (u) de superficie útil.

1.2. Uso de residencia colectiva.

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

Entre ellos se considerarán las residencias universitarias, albergues, conventos, etc, y otros de condiciones y naturaleza similares a los anteriores.

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

Los usos industriales de 1.ª categoría y los de oficinas y despachos profesionales, estos últimos ejercidos exclusivamente por el personal de la residencia, tienen la condición de usos asimilados.

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

2. Usos de actividades económicas.

2.1. Usos industriales.

A. Se consideran como tales las siguientes actividades:

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

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

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

— Ibilgailuak, makineria eta era guztietako aparailuak konpontzeko tailerrak.

— Gasolindegiak, erregaien hornidura-guneak eta ibilgailuen garbilekuak.

— Era guztietako erregaien deposituak eta biltegiak, salmentarako xedatuta daudenak.

— Errepidezko garraio-agentziak eta kamioiak, autobusak eta bestelako ibilgailuak edo ibilgailuentzako makineria gordetzeko garajeak.

— Makineria, txatarra, ibilgailuak edo materialak aire librean edukitzeko biltegi eta deposituak.

— Nekazaritza-industriak, eta horrela hartuko dira nekazaritza-ekoizpenerako jarduketak, baldin eta jarduketa horiek kokatuta dauden lursaila zuzenean ekoizpen horretarako erabiltzen ez bada. Horien artean sartuko lirateke adierazitako baldintzak betetzen dituzten nekazaritza-elikagaien industriak, zerrategiak, landare eta loreen mintegiak, baldin eta eraikuntza finko eta egonkorra badute (landaketa lurrean egiten ez dutenak), eta abar.

— Baliabideak eta zerbitzuak sortzeko, administratzeko, ustiatzeko jarduketak (energia elektrikoa sortu eta hornitzea, dela energia berriztagarrien bitartez, dela beste teknika batzuen bitartez, eraginkortasun eta aurrezpen energetikoa bilatzen dutenak ere barne –plaka fotovoltaikoak eta abar–; erregaiak sortu, ustiatu eta hornitzea; hondakinak administratu eta kudeatzea), eta halaber, zerbitzu horiei atxikitako beste instalazio batzuk ezartzekoak, betiere industria-izaera duten ekonomia-jarduketatzat sailkatzea justifikatuta duten baldintzetan burutzen badira.

— Era guztietako meatzaritza eta erauzpenerako industriak, kasuaren arabera lurzoru ez-hiritargarrian koka daitezkeenean.

— Oro har, erabili, manipulatu edo saldutako materialak edo erabilitako elementu teknikoak direla eta, pertsonei eragozpenak, arriskuak edo deserosotasunak sortu edo ondasunei kalteak eragin diezazkieketen produktuak ekoizteko eta eraldatzeko jarduketa guztiak.

Izaera orokorrez, aipatutako industria-erabilera horien erabilera osagarritzat hartuko dira ondorengoak: Bulegoak, laborategiak eta kalkulu-zentroak, zerbitzu-instalazioak –ura ponpatzeko instalazioak eta deposituak edo saneamendukoak, hondakinak arazteko instalazioak, zentralak, edo energia berreskuratzeko lantegiak, eta abar–, garajeak eta ibilgailuen eta makineriaren eta antzeko beste batzuen gordetegiak; baita zaindariaren etxebizitza ere, baina halere, horren kokapena berariaz baimendu beharko du planeamenduak.

B. Oro har, merkataritza izaerako edo hirugarren sektoreko eginkizunak biltzen dituzten industria-jarduketak, industria-erabilera bereizgarria duten lokaletan eta partzeletan kokatzeari begira, jarduketa bakartzat hartuko dira, aipatutako erabileretarako bereziki xedatutako azalerak bereizirik kontuan hartzearen kalterik gabe, horiei aplikagarri zaien erregulazioaren ondorioetarako.

C. Industria-erabilerak kategorietan sailkatzen dira, baimendutako beste erabilera batzuk gauzatzearekin loturik oro har pertsonei eta ingurumenari eragin diezazkioketen eragozpenak, kaltegarritasuna, osasungaiztasuna edo arriskua kontuan izanik.

a) 1. Kategoria.

Alor honetan indarrean dagoen legeriaren arabera, ondorio nekagarririk, arriskurik eta abarrik ez duten industria-jarduketak biltzen ditu. Jarduketa burutzean erabilitako azalera, kasu guztietan, 100 m² (u) baino txikiagoa izango da –azalera erabilgarria–.

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

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

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

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

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

— Las industrias agrarias, entendiéndose por tales las actividades de producción agraria en las que no se utiliza de forma directa, en dicha producción, el terreno en el que la actividad se asienta. Se incluyen entre ellas industrias agroalimentarias que responden a las condiciones expuestas, las serrerías, los viveros de producción de plantas y flores de construcción fija y estable (en los que la plantación no se produzca sobre el terreno), etc.

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

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

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

Con carácter general, se consideran como usos auxiliares de los citados usos industriales: Las oficinas, laboratorios y centros de cálculo, las instalaciones de servicio –depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, las centrales, o plantas de recuperación energética, etc.–, garajes y parques de vehículos y maquinaria y otros similares; así como la vivienda del guarda, cuya implantación, sin embargo, deberá ser autorizada de forma expresa por el planeamiento.

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

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

a) Categoría 1.ª.

Comprende las actividades industriales, que según legislación vigente en la materia, carentes de efectos molestos, peligrosidad, etc. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad será, en todos los casos, inferior a 100 m² (u) –superficie útil–.

Etxebizitzaren, hirugarren sektorearen eta ekipamendu komunitarioaren erabileren parekotzat hartuko dira, eta erabilera horietarako nagusiki xedatutako lokal eta partzeletan kokatu ahal izango dira.

Ez dira 1. kategoriatzat hartuko, aipatutakoa baino azalera txikiagoa duten lokalak eta espazioak okupatu arren, jarduketari berari atxikitako su-kargaren ondorioz eragin arriskutsurik edo arriskurik dutenak.

b) 2. Kategoria.

Industriarako eremuetan ez ezik bizitegi-inguruneetan, hirugarren sektorekoetan eta ekipamendu komunitariokoetan ere bateragarritzat eta onargarritzat jotzen diren industria-jarduketak dira, hain zuzen ere, arriskurik ez dutelako –alor honetan indarrean dagoen legeriaren arabera– edo erabilera mugakideentzat eragozpenik edo deserosotasun zuzenezinik sortzen ez dutelako –usainak, gasak, hautsa, zarata, bibrazioak, su-karga, eta abar–, eta horrez gain, ondorengo baldintza hauek guztiak bete behar dituzte: 4 CV baino potentzia unitario handiagoak ez dituzten makinak edo motorrak erabiltzea; 0.135 CV/m²(u) –azalera erabilgarria– baino handiagoa ez den potentzia instalatuaren dentsitatea edukitzea; 250 m²(u) baino azalera txikiagoa –azalera erabilgarria– erabiltzea, eta horri begira, jarduketak eta bere erabilera osagarriek eragindako lokalaren azalera osoa hartuko da.

Kategoria honen barruan sartuko dira motozikletak eta automobilak mantentzeko eta konpontzeko tailerrak, baina ez, ordea, txapa eta pinturako tailerrak eta ibilgailu astunak edo ibilgailuen makineria konpontzekoak.

2. kategoriako industria-erabilerak merkataritza-erabileren parekotzat joko dira, eta nagusiki horrelakoetarako xedatutako partzela eta lokaletan kokatu ahal izango dira.

c) 3. Kategoria.

Horientzat eskatutako betebeharren bat ez betetzeagatik aurreko 1. eta 2. kategorietan sartu ezin diren industria-jarduketak biltzen ditu, eta halaber, egoki izan daitezkeen salbuespenen kalterik gabe, baldintza hauetakoren bat betetzen dutenak:

— Oro har, eta neurri zuzentzaileak hartu arren, etxebizitzei, hirugarren sektoreko erabilerei edo ekipamendu komunitariokoei eragozpenak sor diezazkieketen industria-jarduketak, baldin eta eraikin berean edo horiekin jarraipena eginez kokatuta badaude.

— Tamaina txiki edo ertaineko industria-jarduketak –barne-eraikinak okupa dezakeen partzelaren azalera 3.500 m²(po)koa eta, salbuespenen kalterik gabe, barneko sabai eraikiaren azalera 5.000 m²(t)koa–.

Hain zuzen ere, kategoria honen barruan sartuko dira ondokoak: Aire librean dauden biltegiak eta deposituak; txapa eta pintura, ibilgailu astunak edo ibilgailuen makineria konpontzeko tailerrak; errausketa-labeak; 2.000 m²(t) baino gutxiagoko nekazaritza-industriak; beren su-karga dela eta, aipatutako etxebizitza-erabilerarekin, hirugarren sektorekoekin, ekipamendukoekin eta abarrekin bateraezinak diren jarduketak; gasolindegiak, erregaiaren hornitegiak eta autoak garbitzeko aire libreko instalazioak. Azken hauek, garajeen edo 2. kategoriako konponketa-tailerren erabilera osagarrien izaera dutenean, eta erabilera horietarako xedatutako lokalen barrualdean kokatzen direnean, 2. kategoriako industria-erabileratzat hartu ahal izango dira.

3. kategoriako industria-erabilerak industria-erabilerarako gune orokorretan bakarrik kokatuko dira, jarraian berariaz aipatzen diren kasuetan izan ezik:

Se considerarán asimilados a los usos de vivienda, terciarios y de equipamiento comunitario, pudiendo implantarse en los locales y parcelas destinados de forma predominante a estos usos.

No se considerarán como de 1.ª categoría los usos industriales que, pese a ocupar locales y espacios con superficie menor que la citada, conlleven efectos peligrosos, o riesgos, como consecuencia de la carga de fuego asociada a la propia actividad.

b) Categoría 2.ª.

Se trata de actividades industriales que se estiman compatibles y admisibles en los entornos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario, además de en los industriales, por carecer de peligrosidad –según legislación vigente en la materia–, no generar molestias, o incomodidad incorregibles para los usos colindantes –producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, carga de fuego, etc.–, y además por cumplir todas las siguientes condiciones: Utilizar máquinas o motores de potencia unitaria no superior a 4 CV.; disponer de una densidad de potencia instalada no superior a 0.135 CV/m²(u) –superficie útil–; utilizar una superficie menor de 250 m²(u) –superficie útil–, considerándose al efecto la totalidad de la superficie del local afectado por la actividad y por sus usos auxiliares.

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

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.

c) Categoría 3.ª.

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

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

— Actividades industriales de tamaño pequeño, o medio –superficie de parcela ocupable por la edificación inferior a 3.500 m²(po) y, sin perjuicio de salvedades, superficie de techo edificada inferior a 5.000 m²(t)–.

En concreto, se incluirán en esta categoría: Los almacenes y depósitos al aire libre; los talleres de reparación de chapa y pintura, vehículos pesados o maquinaria automóvil; los crematorios; las industrias agrarias de menos de 2.000 m²(t); las actividades cuya carga de fuego las haga incompatibles con los citados usos de vivienda, terciarios, de equipamiento, etc.; las estaciones de servicio, las unidades de suministro de combustible, y las instalaciones de lavado de coches al aire libre. Estas últimas, cuando tengan el carácter de usos auxiliares de garajes, o, talleres de reparación de 2.ª categoría, y se dispongan en el interior de los locales destinados a estos usos, podrán considerarse como usos industriales de 2.ª categoría.

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

— Planeamendu orokor honek edo hori garatzen duen planeamendu xehakatuak beste era bateko jarduketa ekonomikoetarako xedatutako gune orokorretan, baldintza egokietan, kokatzea baimentzen dituenean.

— Planeamendu orokor honek edo, hala egokituz gero, hori garatzen duen planeamenduak berariaz horrela baimentzen duen landa-guneetan kokatu ahal izango dira nekazaritza-industriak, gune bakoitzari dagokion hirigintza-erregimenak berariaz ezartzen dituen mugekin eta baldintzetan, betiere jarduketa horiek, beren kokapenaren arabera aplikagarri zaien hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzekin bateragarri badira.

— Gasolindegien kasuan (autoak garbiketarako instalazioak horien pareko erabileratzat hartuko dira) eta erregaiaren hornitegien kasuan, industriarakoak ez diren hiri izaerako gune orokorretan edo lurzoru ez-hiritargarritzat sailkatutako lursailetan kokatu daitezke, betiere azken kasu horretan bide-sistema orokor gisa kalifikatuta baldin badaude, honekin mugakide izan ala ez izan.

— Motozikletak eta automobilak konpontzeko tailerrak, txapa eta pinitura konpontzeko zerbitzuak dituztela, aroztegiak, eta halaber, hiri-inguruneari eskaintzen dioten zerbitzua eta duten izaera kontuan izanik, egokitzat jotzen badira, industriarakoak ez diren beste gune orokor batzuetan baimendu ahal izango dira, baita bizitegietarakoetan ere, betiere, osagarri gisa, eta beste alderdi batzuen artean:

* Oso-osorik aipatutakoak bezalako erabilerak eta/edo horiekin bateragarri diren erabilerak –betiere, bizitegirakoak salbuetsita– hartzeko xedatutako eraikinetan berariaz kokatzea aurreikusten bada, bai planeamendu orokor honetan, dela hori garatuz sustatutako planeamenduan ere.

* Horiek gauzatzeak eta garatzeak ingurunean eragin kaltegarririk izango ez dutela bermatzeko beharrezkoak diren neurriak erabakitzen eta aplikatzen direnean.

* Aipatutako gune horietan kokatzea ingurunearen eta bertako hiri-ereduaren aniztasunaren eta aberastasunaren sinonimo denean.

Helburu horri begira, hirigintza-planeamenduak, bai planeamendu orokor honek berak, bai hori garatuz sustatzen denak, eta hala dagokionean, Udal Ordenantzek erabakiko dituzte aipatutako helburuak erdiesteko kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren eraikin eta erabileren kokapen, eraikuntza eta antolamendurako neurriak.

d) 4. Kategoria.

Tamaina ertain eta handiko industria-jarduketak biltzen ditu –eraikinak okupatutako partzelaren azalera 3.500 m²(po) baino handiagoa, edo sabai eraikia 5.000 m²(t) baino handiagoa–, eta halaber, tamaina horretara iritsi gabe, beste industria batzuekin zuzeneko jarraitasuna edukitzearekin bateraezinak direnak, gune libreen erabilera komunean gatazka funtzionalak sor daitezkeelako, edo, neurri zuzentzaileak hartu arren, kaltegarriak, osasungaitzak edo arriskutsuak izan daitezkeelako.

Kategoria honen barruan sartuko dira, 3. kategoriako industrietarako ezarritako partzela okupagarriaren azaleraren eta sabai-azaleraren mugak gainditu ez arren, eremu mugakideetan maniobra, zamaketa-lan, biltegiratze edo aparkatzearen jarduketa osagarrietan bolumen garrantzitsua sortzen duten ekoizpen-jarduketak, horiek beste jarduketa batzuekin batera erabili ahal izatea bateraezina delako.

Beren ezaugarriak direla eta, 5. kategoriako industriatzat hartu behar direnak izan ezik, 4. Kategoria honen barruan sartuko dira, bestak beste, 2.000 m²(t)tik gorako nekazaritza-industriak.

— Cuando quede autorizada su implantación, bajo las condiciones pertinentes, en zonas globales destinadas a otro tipo de actividades económicas, por este planeamiento general, o por el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle.

— Las industrias agrarias podrán implantarse en las zonas rurales en las que, en su caso, el presente planeamiento general, o el planeamiento de desarrollo del mismo, así lo autoricen expresamente, con las limitaciones y condiciones que específicamente queden establecidas por el régimen urbanístico correspondiente a cada zona, y siempre que tales actividades resulten compatibles con las condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística que, en función de su emplazamiento le sean de aplicación.

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

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

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

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

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

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

d) Categoría 4.ª.

Comprende las actividades industriales de tamaño medio y grande –superficie de parcela ocupada por la edificación superior a 3.500 m²(po),o de techo edificado superior a 5.000 m²(t)– y las que, no alcanzando ese tamaño, resulten incompatibles con la contigüidad directa con otras industrias, por suscitarse conflictos funcionales en la utilización común de los espacios libres, o por la nocividad, insalubridad, o las molestias producidas, aún con la adopción de medidas correctoras.

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

Con la salvedad de aquellas que por sus características deban considerarse como industrias de 5.ª categoría, en todo caso, quedan incluidas en esta Categoría 4.ª, entre otras, las industrias agrarias de más de 2.000 m²(t).

Industria-erabilera duten guneetan bakarrik kokatuko dira.

Salbuespen gisa, eta aurrez horren premia justifikatuta, zaindariaren etxebizitza (etxeb. 1 partzela bakoitzeko) kategoria honetako industrien erabilera osagarritzat har liteke. Nolanahi ere, dela dagokion hirigintza-eremuaren Arau Berezian, dela planeamendu xehakatuan berariaz aurreikusita egon behar du hori baimentzen dela. Etxebizitza horren azalera ezin daiteke 90 m²(t) baino handiagoa izan.

e) 5. Kategoria.

Beharrezko ekoizpen-eremuaren hedaduragatik –partzelaren azalerak 20.000 m²(p) baino handiagoa izan behar du– edo bere izaera arriskutsu, kaltegarri edo gogaikarriagatik, kokapen berezi batzuetan bakarrik baimendu litezkeen jarduketak bilduko lituzke.

Berezko industria-erabilera duten guneetan kokatuko dira, planeamendu orokorrean erabakitzen den moduan. Horrelakoak baimentzeko, beharrezkoa izango da zenbait neurri zuzentzaile hartzea eta sektoreko araudia aplikatuz eska dakiekeen segurtasun-eremua finkatzea.

Zaindariaren etxebizitza (etxeb. 1 partzela bakoitzeko) kategoria honetako industrien erabilera osagarritzat har liteke. Nolanahi ere, dela dagokion hirigintza-eremuaren Arau Berezian, dela planeamendu xehakatuan berariaz aurreikusita egon behar du hori baimentzen dela. Etxebizitza horren azalera ezin daiteke 90 m²(t) baino handiagoa izan.

D. Industria-jarduketa bat industria-erabileraren kategoria jakin bati atxikitzeko, jarraian aipatzen diren eraginak balioetsiko dira izaera orokorrez, baita instalatutako potentziaren gehienezko mugak ere:

— Eragozpenak:

* Zarata egitea (norberaren lokalaren kanpoaldea eta eragin handiena jasaten duen aldamenekoa).

* Beroa sortzea.

* Dardarak eragitea.

* Hautsa sortzea.

* Hondakin-urak sortzea.

* Industria-hondakinak sortzea.

* Merkantzien zamaketa-lanen bolumena.

* Aparkaleku-premia.

* Bistan dauden instalazio edo biltegiratzeak.

* Langile-pilaketak.

— Kaltegarria eta osasungaitza izatea:

* Atmosferako emisio kutsagarri, toxiko edo osasungaitzak.

* Eragin kutsagarri, toxiko edo osasungaitzak dituzten hondakin-urak sortzea.

* Materia toxikoak edo osasungaitzak manipulatzea edo biltegiratzea.

* Erradiazioak sortzea.

* Hondakin solido kutsagarri, toxiko edo osasungaitzak sortzea.

— Arriskutsua izatea.

* Material erregarriak, sukoiak edo lehergarriak manipulatzea edo biltegiratzea.

* Presio arriskutsuan dauden prozesu edo ontziak erabiltzea.

* Su-karga.

Se implantarán exclusivamente en zonas de uso industrial.

Excepcionalmente y previa justificación de su necesidad, la vivienda del guarda (1 viv. por parcela) podrá ser considerada como uso auxiliar de las industrias de esta categoría. En todo caso, su autorización deberá estar expresamente prevista bien en la Norma Particular del correspondiente ámbito urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado. La superficie de dicha vivienda no podrá ser superior a 90 m²(t).

e) Categoría 5.ª.

Comprende las actividades que por la extensión del ámbito de producción necesario –superficie de parcela superior a 20.000 m²(p)– o su carácter peligroso, nocivo o molesto, sólo pueden ser autorizadas en emplazamientos específicos.

Su implantación se realizará en zonas de uso industrial propias, según quede determinado por el planeamiento general. Su autorización conllevará la adopción de las medidas correctoras necesarias y del establecimiento del área de seguridad que, en su caso, en aplicación de la normativa sectorial les fuera exigible.

La vivienda del guarda (1 viv. por parcela) podrá ser considerada como uso auxiliar de las industrias de esta categoría. En todo caso, su autorización deberá estar expresamente prevista bien en la Norma Particular del correspondiente ámbito urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado. La superficie de dicha vivienda no podrá ser superior a 90 m²(t).

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

— Molestias:

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

* Producción de calor.

* Producción de vibraciones.

* Producción de polvo.

* Producción de aguas residuales.

* Producción de residuos industriales.

* Volumen de carga y descarga de mercancías.

* Necesidad de aparcamiento.

* Instalaciones o almacenamientos visibles.

* Aglomeraciones de personal.

— Nocividad e insalubridad:

* Emisiones atmosféricas contaminantes, tóxicas, o insalubres.

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

* Manipulación, o almacenamiento de materias tóxicas, o insalubres.

* Producción de radiaciones.

* Producción de residuos sólidos contaminantes, tóxicas, o insalubres.

— Peligrosidad.

* Manipulación, o almacenamiento de materiales combustibles, inflamables, o explosivos.

* Utilización de procesos, o recipientes a presión peligrosa.

* Carga de fuego.

E. Jarduketa batean instalatutako potentzia hauxe litzateke: Elementu mekaniko mugikorrak dituzten makina finko guztien potentziaren «CV» batura. Zenbaketa horretatik kanpo utziko da zenbait instalazio mekanikoren potentzia, hala nola, aire-erauzgailuak, igogailuak eta antzeko beste batzuk, baldin eta horien eginkizunak jarduketaren berezko helburuarekin zerikusirik ez badu, eta horien xedea lokalaren egokitzapen funtzionala eta giroa hobea erdiestea bada bertako langileek edo kanpokoek erabiltzean.

F. Industria-erabilera horiek kategoria jakin bati atxikitzeari begira, nolanahi ere, zamalanetako edo konponketa-tailerretan ibilgailuak jasotzeko xedatuta dauden eremu estaliak. Aldiz, ez dira zenbatuko garaje osagarrien erabileratarako xedatutako lokalen azalerak.

2.2. Hirugarren sektoreko erabilerak.

A. Horrela hartuko dira irabazi-asmoa duten ondorengo jarduketak:

— Hotel-erabilera.

— Merkataritza-erabilera.

— Bulego-erabilera.

— Jolas-erabilera.

— Osasun-erabilera.

— Asistentzia-erabilera.

— Gizarte eta kultur arloko erabilera.

— Irakaskuntza-erabilera.

— Kirol-erabilera.

— Kanpaleku turistikoen erabilera.

B. Hotel-erabileratzat hartzen da irabazi-asmoarekin pertsonak ostatuan hartzea, edozein eratan: Hotelak, hostalak, bizitegi-hotelak, motelak, aparthotelak, pentsioak, aterpetxeak, landetxeak eta antzeko beste erabilera batzuk.

Hotelaren erabilera osagarritzat hartuko dira ondokoak: Etxebizitza bat (1) hotel-instalazio bakoitzeko (gehienezko azalera 90 m² –t–) eta garaje-erabilera, baina hori, dena den, kasu bakoitzean modu bereziz arautu ahal izango da.

Alokairu-erregimenean ustiatutako apartamentu multzoak, baldin eta dagokion sektore-legeriaren arabera aparthoteltzat hartzeko ezarritako baldintzak betetzen ez badituzte, etxebizitza-erabileratzat eta, beraz, bizitegi-erabileratzat hartuko dira horiek finka daitezela baimentzeari begira.

C. Merkataritza-erabileren barruan hauek sartuko dira:

— Era guztietako artikuluak eta produktuak jendaurrean saltzea –handizka nahiz txikizka–.

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

— Publikoari eskainitako zerbitzuak, hala nola ile-apaindegiak, edertze-aretoak, tindategiak eta abar.

— Aurrekoen antzeko beste jarduketa batzuk, baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

Nolanahi ere, merkataritza-erabilerari atxikitako edo erantsitako garajearen erabilera merkataritzakoak ez diren beste erabilera bereizgarri batzuk dauzkaten partzeletan kokatzeko, beharrezkoa izango da modu bereziz eta independenteki arautzea, eta ez zuzenean eta automatikoki partzela horren erabilera orokorren erabilera osagarri gisa. Dagokion merkataritza-erabileraren baimena jasoko duen hirigintza-planeamenduaren testuinguruan edo horren exekuzioan gauzatu beharko da erregu-

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

F. 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 la recepción de vehículos en los talleres de reparación de este tipo. No se computarán, por el contrario, la superficie de los locales destinados a usos de garajes auxiliares.

2.2. Usos terciarios.

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

— Uso hotelero.

— Uso comercial.

— Uso de oficina.

— Uso recreativo.

— Uso sanitario.

— Uso asistencial.

— Uso sociocultural.

— Uso docente.

— Uso deportivo.

— Uso de campamentos turísticos.

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

Se considerarán como usos auxiliares al hotelero: Una (1) vivienda por instalación hotelera (superficie máxima 90 m² –t–) y el uso de garaje, el cual, sin embargo, podrá ser regulado de manera específica en cada supuesto.

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

C. Los usos comerciales comprenderán:

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

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

— La prestación de servicios al público, tales como peluquerías, salones de belleza, tintorerías, etc.

— Otras actividades similares a las anteriores, así como los usos auxiliares correspondientes.

En todo caso, la implantación del uso de garaje anejo, o vinculado, al uso comercial en parcelas destinadas a usos característicos distintos de los comerciales deberá regularse de forma diferenciada e independiente, y no de forma directa y automática como uso auxiliar de los usos genéricos de esa parcela. Dicha regulación específica deberá ser efectuada, bien en el marco del planeamiento urbanístico que contemple la autorización del correspondiente uso comercial, bien en el de su ejecu-

lazio berezi hori, eta partzelaren gainerako erabilerei atxiki beharreko aparkaleku-zuzkiduraren murrizketarik ez du ekarriko inola ere. Aipatutako merkataritza-jarduketa hori eta horri atxikitako aparkalekuak, ondorio guztiei begira, jarduketa bakartzat hartu beharko dira, eta eraikuntzaren eta jarduketaren udal baimenak izapidetzen diren unean juridikoki gauzatuta geratu beharko du lotura horrek.

Jendearentzako sarbideekin, zerbitzuko aparkalekuarekin eta maniobrarako eta merkantzien zamalanetarako eremuekin loturiko premiak kontuan izanik, eta ostalaritza-erabileren inguruan aurrerago aipatzen diren salbuespenen kalterik gabe, merkataritza-erabileretan ondorengo kategoriak bereizten dira:

a) 1. Kategoria.

Merkataritza-jarduketa txikiak, 25,00 m²(u) artekoak –azalera erabilgarria–, behin-behineko eraikinetan, gune libre publikoen eta, hala dagokionean, pribatuen berezko erabilerarekin bateragarriak –espaloiak, lorategiak, oinezkoentzako eremuak eta beste–.

Indarreko legerian ezarritako irizpideekin bat etorriz, gune horietan kokatzea baimendu ahal izango da, planeamenduak berariaz ez aurreikusi arren. Era berean, horrela finkatzen den gune pribatuetan ere ezarri ahal izango da.

a) 2. Kategoria.

250 m²(u) baino gutxiago –azalera erabilgarria– okupatzen duten merkataritza-jarduketak, bizitegi, industria, hirugarren sektore edo ekipamendu komunitariorako erabilerekin bateragarriak, eta nagusiki erabilera horietarako xedatutako partzeletan ezarri daitezkeenak, eskakizun bereziren beharrik izan gabe.

Nolanahi ere, bide publikotik sarbide zuzena eta independentea duten lokaletan kokatuko dira, eta, hala dagokionean, zenbait merkataritza-instalaziok partekatu ahal izango dituzte.

Aipatutako azalera horien zenbaketa-ondorioetarako, lokalaren edo kasu bakoitzean eragindako espazioaren azalera osoa hartuko da kontuan, horren barruan sartuko delarik bereziki jendaurrean erabiliko dena.

c) 3. Kategoria.

250 m²(u) baino gehiago eta 750 m²(u) baino gutxiago –azalera erabilgarria– okupatuko duten merkataritza-jarduketak.

Jarduketa horietarako beharrezkoak izan daitezkeen sarbide, maniobra eta zamalanetarako espazioek, nahitaez, jarduketa horiek burutuko diren lokalen edo eraikinen barrualdean kokatuta geratu behar dute.

Hirigintza-planeamenduak, udal ordenantzek edo, horrelakorik izan ezean, Udalak berak baimena ematean, baldintza bereziak ezar ditzakete horrelakoak kokatzeko, jendearentzako sarbideen ezaugarriei, merkantziei, aparkaleku-zuzkidurari, zamalanetarako eremuak eduki beharrari eta abarri dagokionez.

Nolanahi ere, bide publikotik sarbide zuzena eta independentea duten lokaletan kokatuko dira, eta, hala dagokionean, zenbait merkataritza-instalaziok partekatu ahal izango dituzte.

Aipatutako azalera horien zenbaketa-ondorioetarako, lokalaren edo kasu bakoitzean eragindako espazioaren azalera osoa hartuko da kontuan, horren barruan sartuko delarik bereziki jendaurrean erabiliko dena.

d) 4. Kategoria.

Sabaiaren azalera 750 m²(u) baino gehiago eta 2.000 m²(u) baino gutxiago okupatuko duten merkataritza-jarduketak.

ción, sin que en ningún caso conlleve una reducción de la dotación de aparcamientos que deban vincularse a los restantes usos de la parcela. La referida actividad comercial y los aparcamientos adscritos a la misma deberán ser considerados a todos los efectos como una única actividad, debiendo quedar materializada jurídicamente tal vinculación en el momento de la tramitación de las licencias municipales de construcción y actividad.

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

a) Categoría 1.ª.

Pequeñas actividades comerciales, de hasta 25,00 m²(u) –superficie útil–, en construcciones provisionales, compatible con el uso propio de los espacios libres públicos –aceras, jardines, áreas peatonales y otros–, y, en su caso, privados.

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

b) Categoría 2.ª.

Actividades comerciales que ocupen menos de 250 m²(u) –superficie útil– compatibles con los usos residenciales, industriales, terciarios o de equipamiento comunitario, y susceptibles de implantarse en las parcelas destinadas de forma predominante a los mismos, sin exigencias específicas.

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

A los efectos del cómputo de las citadas superficies será considerada la superficie total del local, o espacio afectado en cada caso, en la que quedará incluida la que se destine de forma específica al público.

c) Categoría 3.ª.

Actividades comerciales que ocupen más de 250 m²(u) y menos de 750 m²(u) –superficie útil–.

Los espacios destinados a acceso, maniobra y carga y descarga, que pudieran ser necesarios para tales actividades deberán quedar obligatoriamente ubicados en el interior de los locales, o edificaciones, en los que se desarrollen las mismas.

El planeamiento urbanístico, las ordenanzas municipales, o en su defecto el Ayuntamiento en la concesión de licencia, podrán imponer condiciones específicas para su implantación, en cuanto a las características de los accesos al público, mercancías, dotación de aparcamientos, disponibilidad de espacios de carga y descarga, etc.

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

A los efectos del cómputo de las citadas superficies será considerada la superficie total del local, o espacio afectado en cada caso, en la que quedará incluida la que se destine de forma específica al público.

d) Categoría 4.ª.

Actividades comerciales que ocupen más de 750 m²(u) de superficie útil y tengan menos de 2.000 m²(t) de superficie de techo.

Jarduketa horietarako beharrezkoak izan daitezkeen sarbide, maniobra eta zamalanetarako espazioek, nahitaez, jarduketa horiek burutuko diren lokalen edo eraikinen barrualdean kokatuta geratu behar dute.

Hirigintza-planeamenduak, udal ordenantzek edo, horrelakorik izan ezean, Udalak berak baimena ematean, baldintza bereziak ezar ditzakete horrelakoak kokatzeko, jendearentzako sarbideen ezaugarriei, merkantziei, aparkaleku-zuzkidurari, zamalanetarako eremuak eduki beharrari eta abarri dagokionez.

Horien kokapenak berariaz baimenduta egon behar du, dela dagokion Hirigintza Eremuaren Arau Berezian, dela dagokion planeamendu xehakatuan.

Aipatutako azalera horien zenbaketa-ondorioetarako, lokalaren edo kasu bakoitzean eragindako espazioaren azalera osoa hartuko da kontuan, horren barruan sartuko delarik bereziki jendaurrean erabiliko dena.

e) 5. Kategoria.

2.000 m²(t) baino gehiago dituzten merkataritza-jarduketak.

Jarduketa horietarako beharrezkoak izan daitezkeen sarbide, maniobra eta zamalanetarako espazioek, nahitaez, jarduketa horiek burutuko diren lokalen edo eraikinen barrualdean kokatuta geratu behar dute.

Hirigintza-planeamenduak, udal ordenantzek edo, horrelakorik izan ezean, Udalak berak baimena ematean, baldintza bereziak ezar ditzakete horrelakoak kokatzeko, jendearentzako sarbideen ezaugarriei, merkantziei, aparkaleku-zuzkidurari, zamalanetarako eremuak eduki beharrari eta abarri dagokionez.

Horien kokapenak berariaz baimenduta egon behar du, dela dagokion Hirigintza Eremuaren Arau Berezian, dela dagokion planeamendu xehakatuan. Eta, hala dagokionean, merkataritza-ekipamendu handien kokapena arautzen duen Sektoreko Lurralde Plana bete behar izatearen mende geratuko da.

Aipatutako azalera horien zenbaketa-ondorioetarako, lokalaren edo kasu bakoitzean eragindako espazioaren azalera osoa hartuko da kontuan, horren barruan sartuko delarik bereziki jendaurrean erabiliko dena.

2., 3. eta 4. kategorietako merkataritza-erabileren parekotzat hartuko dira honakoak: 1. eta 2. kategorietako industria-erabilerak, bulegoak, jolas edo gastronomia-elkarteen egoitzak, ausazko jokoen aretoak, lokal itxietako kirol-instalazioak, medikuntza nahiz albaitaritzako kontsultategiak, baita antzeko izaera duten beste batzuk ere; irakaskuntza-ekipamendua, erakundeena, osasun arlokoa, laguntzazkoa, soziokulturala, aisialdikoa eta erlijio arlokoa, titulartasun publiko nahiz pribatukoa; eta hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk, edo ekipamendukoak, aurreko jarduketetatik ondorioztatzen diren inguruneeraginak dituztenak. Beraz, aipatutako kategoria horietako merkataritza-erabilerak nagusiki kokatzeko xedatuta dauden partzela eta lokaletan kokatzea baimentzen da, haietarako eskatutako baldintza berberetan, xehetasun hori berariaz zehaztu beharrik izan gabe eta kasu bakoitzean bete behar diren baldintza berezien kalterik gabe.

Beren ezaugarri materialengatik edo erabilitako, manipulatutako edo biltegiratutako baliabideengatik eragozpen esanguratsuak eragiten dituzten merkataritza-erabilerek, edo pertsonen edo gauzen osasunerako edo segurtasunerako arriskuak dakartzatenek, antzeko eraginak dituzten industria-erabilerei aplikagarri zaizkien kokapen-arauak bete beharko dituzte, alor horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen mende egon beharra kontuan izan gabe (Euskadiko Ingurumenaren Babeserako Lege Orokorra, edo beste).

Los espacios destinados a acceso, maniobra y carga y descarga, que pudieran ser necesarios para tales actividades deberán quedar obligatoriamente ubicados en el interior de los locales, o edificaciones, en los que se desarrollen las mismas.

El planeamiento urbanístico, las ordenanzas municipales, o en su defecto el Ayuntamiento en la concesión de licencia, podrán imponer condiciones específicas para su implantación, en cuanto a las características de los accesos al público, mercancías, dotación de aparcamientos, disponibilidad de espacios de carga y descarga, etc.

Su implantación deberá estar explícitamente autorizada, bien en la Norma Particular del correspondiente Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado correspondiente.

A los efectos del cómputo de las citadas superficies será considerada la superficie total del local, o espacio afectado en cada caso, en la que quedará incluida la que se destine de forma específica al público.

e) Categoría 5.ª.

Actividades comerciales de más de 2.000 m²(t).

Los espacios destinados a acceso, maniobra y carga y descarga, que pudieran ser necesarios para tales actividades deberán quedar obligatoriamente ubicados en el interior de los locales, o edificaciones, en los que se desarrollen las mismas.

El planeamiento urbanístico, las ordenanzas municipales, o en su defecto el Ayuntamiento en la concesión de licencia, podrán imponer condiciones específicas para su implantación, en cuanto a las características de los accesos al público, mercancías, dotación de aparcamientos, disponibilidad de espacios de carga y descarga, etc.

Su implantación deberá estar explícitamente autorizada bien en la Norma Particular del correspondiente Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado correspondiente Y quedará, en su caso, supeditada al cumplimiento del Plan Territorial Sectorial por el que queda regulada la implantación de grandes equipamientos comerciales.

A los efectos del cómputo de las citadas superficies será considerada la superficie total del local, o espacio afectado en cada caso, en la que quedará incluida la que se destine de forma específica al público.

Se considerarán asimilados a los usos comerciales de 2.ª, 3.ª y 4.ª categorías: Los usos industriales de 1.ª y 2.ª categorías, las oficinas, las sedes de asociaciones recreativas o gastronómicas, las salas de juego de azar, las instalaciones deportivas en locales cerrados, los consultorios médicos y veterinarios, así como otros de naturaleza similar; el equipamiento docente, institucional, sanitario, asistencial, socio-cultural, recreativo y religioso de titularidad pública o privada; y otros usos terciarios, o equipamentales con afecciones en el entorno similares a los que resultan de las anteriores actividades. Por lo que se autoriza su implantación en las parcelas y locales que se destinan de forma predominante a la implantación de usos comerciales de las mencionadas categorías, en las mismas condiciones que se exigen para éstos, sin necesidad de la definición expresa de esta circunstancia y sin perjuicio de las condiciones particulares que, en cada caso, se deban cumplimentar.

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

Merkataritza-erabilerak kategoria jakin bati atxikitzeari begira, jarduketa bakartzat hartuko da funtzionalki integratuta dauden saltokien elkarketa (hala nola galeriak, merkataritza-zentroak eta abar). Industria-jarduketei atxikitako merkataritza-erabilerak ere horrela hartuko dira, baimendutako mugen barruan, azken horietarako bereziki xedatutako azalerek eduki dezaketen kontsiderazio bereziaren kalterik gabe, horiei buruzko lege-irizpideak betetzeari dagokionez.

Horrekin loturik, jarduketari atxikitako gune estali guztiak kontuan hartuko dira, hala nola galeriak eta oinezkoentzako gun estaliak, bulego osagarriak, biltegiratzeko guneak, tailer osagarriak edo zamalanetarako gune estaliak. Aparkaleku osagarriaren erabilerarako xedatutako azalerak, halere, ez dira kontuan hartuko.

Bestalde, ostalaritza-erabilerak baimentzeari begira, horien kokapena arautzen duten eta sustatu eta onesten diren Ordenantza bereziek diotena bete beharko da. Horietan, artikulu honetan ezarritako merkataritza-erabilerak kokatzeko eta kategorietan banatzeko irizpideak eta baldintzak berregokitu ahal izango dira, arautu beharreko erabileraren berezitasunaren eta aztertu nahi den arazoaren arabera justifikatuta dagoen neurrian.

D. Bulego-erabileraren barruan honako administrazio-jarduketak edo beste izaera batekoak biltzen dira, izan titulartasun pribatukoak edo izan ondare-titulartasunekoak: Era guztietako enpresen egoitzak eta administrazio-ordezkaritzak, banka, burtsa eta aseguruen bulegoak, gestoriak, bulego eta estudio profesionalak, kalkulu-zentroak eta laborategi bateragarriak, aurreko horiekin bateragarri eta parekagarri diren ikerketa, garapen eta berrikuntzarako zentroak eta beste antzeko jarduketa batzuk, baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

E. Jolas-erabileraren barruan aisialdia eta denbora librea okupatzeko xedea duten hainbat komunitate-jarduketa biltzen dira, titulartasun pribatukoak nahiz ondare-titulartasunekoak, baldin eta, horiek duten helburua edo gauzatzean duten irabazierregimena dela eta, ekipamendu komunitariotzat hartu ezin badira edo hartu behar ez badira: Zinema-aretoak eta antzokiak, dantzalekuak, jolas eta apustuen aretoak, kasinoak, atrakzioparkeak, ludotekak, jolas-elkarteak edo gastronomikoak eta antzeko izaera duten beste batzuk.

F. Osasun-erabileraren barruan, berriz, gaixoen tratamendua eta lojamendua eta antzeko beste erabilera batzuk sartzen dira, titulartasun pribatukoak izan nahiz ondare-titulartasunekoak izan, horien helburu eta baldintzak direla eta, ekipamendu komunitariotzat hartu ezin direnean: Ospitaleak, erietxeak, medikuntza edo albaitaritzako kontsultategiak eta osasunarekin loturiko beste batzuk.

G. Laguntza-erabileraren barruan, besteak beste, biztanleria-sektore berezi batzuei eskainitako lojamendua eta gizarte-laguntzaren erabilerak ditugu, hala nola erretiratuen etxeak, haurtzaindegiak, zaharren egoitzak, eguneko zentroak, gizarteratze-zentroak, etxebizitza tutelatuak eta antzekoak, titulartasun pribatukoak nahiz ondare-titulartasunekoak, baldin eta beren helburuak eta baldintzak kontuan izanik, ekipamendu komunitariotzat hartu ezin direnak edo hartu behar ez direnak.

Laguntza-izaera hori edukiko dute, halaber, hildakoen laguntza-erabilerak, hala nola tanatorioak, nahiz eta ezin daitekeen errausketa-labeetara zabaldu, industria-erabileratzat hartuko direlako.

H. Erabilera soziokulturalaren barruan, besteak beste, kultura sustatzeko jarduketekin edo arte-sorkuntzarekin (arte-galeriak, museoak, hitzaldi eta biltzarretarako aretoak, auditorioak, liburutegiak eta antzeko izaera duten beste batzuk), erli-

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

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

Por su parte, a los efectos de la autorización de usos de hostelería se estará a lo que resulte de las específicas Ordenanzas reguladoras de su implantación que, en su caso, se promuevan y aprueben. En las que se podrá reajustar los criterios y condiciones de implantación y categorización de los usos comerciales establecidos en este artículo, en la medida en que quede justificado desde la especificidad del uso a regular y de la problemática que se pretende abordar.

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

E. El uso recreativo comprende diversas manifestaciones comunitarias destinadas a la ocupación del ocio y el tiempo libre, de titularidad privada, o patrimonial, que por sus fines, o por el régimen lucrativo en el que se ejercen no puedan, o deban ser consideradas como equipamiento comunitario: Los cines y teatros, salas de fiestas, salas de juegos y apuestas, casinos, parques de atracciones, ludotecas, asociaciones recreativas, o gastronómicas y otros de similar naturaleza.

F. El uso sanitario comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares, de titularidad privada, o patrimonial, que en atención a sus fines y condiciones no puedan, o deban, ser considerados como equipamiento comunitario: Hospitales, clínicas, consultorios médicos, o veterinarios, y otros relacionados con la salud.

G. El uso asistencial comprende, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia social a sectores específicos de la población, como los hogares de jubilados, las guarderías, las residencias de ancianos, los centros de día, los centros de reinserción social, los pisos tutelados y similares, de titularidad privada, o patrimonial, que en atención a sus fines y condiciones no puedan, o deban, ser considerados como equipamiento comunitario.

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

H. El uso sociocultural comprende, entre otros, los usos relacionados con las actividades de promoción cultural, o creación artística (galerías de arte, museos, salas de conferencias y de congresos, auditorios, bibliotecas, y otras de similar natura-

jioarekin (gurtza edo erlijio-heziketa, edozein sinesmenetakoa, baita dagozkien erabilera osagarriak ere) edo sozio-politikoak (herri-elkarteen egoitzak, kultur elkarteenak, alderdi eta sindikatuenak, eta abar), titulartasun pribatu nahiz ondare-titulartasunekoak, berariaz ekipamendu komunitariotzat hartzen ez direnak.

I. Irakaskuntza-erabileraren barruan irakaskuntzarekin loturiko jarduketak sartzen dira, titulartasun pribatukoak nahiz ondare-titulartasunekoak, beren aldaera guztietan, baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere, betiere, beren xede edo baldintzak kontuan izanik, ekipamendu komunitariotzat hartu ezin badira edo hartu behar ez badira.

J. Kirol-erabileraren barruan kirol-jarduketak eta gorputz-heziketakoak sartzen dira beren aldera guztietan, eta horren irakaskuntza, bai eraikinetan (kirol-instalazioak lokal itxietan –gimnasioak, igerilekuak eta beste–), eta bai berariaz horretarako egokitutako gune libreetan (jolas-parkeak eta kirol-parkeak aire librean), baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere, titulartasun pribatukoak nahiz ondare-titulartasunekoak, betiere, horien helburuak eta baldintzak kontuan izanik, ekipamendu komunitariotzat hartu ezin badira edo hartu behar ez badira.

K. Kanpaleku turistikoaren erabilerak bere barruan biltzen du pertsonak irabazi-asmo batekin aldi baterako ostaturatzea, behin-behineko baliabide ez-finkoekin gauzatua, hala nola kanpin-dendak, ibilgailu egokituak, karabanak eta beste batzuk. Era berean, erabilera honen barruan sartuko lirateke horren erabilera osagarriak hala nola langileen etxebizitza –etxebizitza bat (1)–, bulegoak, ostalaritza-zerbitzuak, garbitegikoak, premia-premiazko salerosketa eta bertan ostaturatu daudenek bakarrik erabiltzeko kirol eta jolaserako instalazioak, eta horiek eraikin finko eta egonkorretan kokatu ahal izango dira.

Horrela, bertatik salbuetsita geratuko da etxoletan, bungalowetan edo beste edozein eratako eraikin egonkorretan ostatu hartzea, horiek hotel-erabileren artean sartuko direlako.

L. Indarreko hirigintza-legerian ezarritako kasuetan, sistema orokorren eta lokalen sareko zuzkiduretarako xedatutako dagozkion erreserben aurreikuspenarekin osatu beharko da hirigintza-antolamendua, titulartasun publikokoa nahiz pribatukoa –Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 54, 57, 78 eta 79 artikuluak–.

Testuinguru honetan, eta planeamendu orokor honi eta hori garatzeko sustatzen den hirigintza-planeamenduari dagokionez, sistema lokalen sareko eta, hala dagokionean, sistema orokorreko sareko ekipamendu pribaturako xedatutako zuzkidura-erreserba ondorengo era hauetatik edozeinetan bete ahal izango dela:

— Dela zuzkidura-erreserba horri atxikitako sabai-azalera ekipamendu horrekin pareka daitezkeen hirugarren sektoreko erabileretarako (merkataritza, kultura, irakaskuntza, osasun, kirol, laguntza xedea duten erabileretarako) xedatu behar dela kontuan hartuz.

— Dela zuzkidura-erreserba horri atxikitako sabai-azalera ekipamendu-erabileretarako xedatu behar dela kontuan hartuz.

Zuzkidura-erreserba hori zuzkidurarako partzeletan nola horiekin bateragarri diren beste edozeinetan (bizitegietarakoetan, hirugarren sektorekoetan) antolatu ahal izango da.

Nolanahi ere, indarreko hirigintza-legerian ezarritakoarekin bat etorriz, bai ekipamendu komunitarioko erabileratzat hartzen baldin bada eta bai hirugarren sektoreko erabileratzat hartzen baldin bada, aipatutako erreserba horri atxikitako sabai-azalerak irabazi-asmoa duela ulertuko da.

leza), religiosas (culto, o formación religiosa, de cualquier confesión, así como los correspondientes usos auxiliares) o socio-políticas (sedes de asociaciones ciudadanas, culturales, de partidos y sindicatos, etc), de titularidad privada, o patrimonial, que no se consideren de forma expresa como equipamiento comunitario.

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

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

K. El uso de campamento turístico comprende el alojamiento temporal de personas con fines lucrativos, desarrollado con medios provisionales y no fijos, como tiendas de campaña, vehículos acondicionados, caravanas y otros. Así mismo, se considerarán comprendidos en este uso los usos auxiliares del mismo como el de vivienda del personal –una (1) vivienda–, las oficinas, los servicios de hostelería, de lavandería, el comercio de primera necesidad y las instalaciones deportivas y recreativas al servicio exclusivo del personal alojado, los cuales podrán implantarse en construcciones fijas y estables.

Así, se excluyen del mismo el alojamiento en cabañas, bungalows, o en cualquier otro tipo de construcción estable, que se considerará comprendido entre los usos hoteleros.

L. En los supuestos establecidos en la legislación urbanística vigente, la ordenación urbanística se ha de complementar con la previsión de las correspondientes reservas destinadas a dotaciones de la red de sistemas generales y locales, tanto de titularidad pública como privada –artículos 54, 57, 78 y 79 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006–.

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

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

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

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

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

3. Landako erabilerak.

A. Beren helburu garrantzitsuena lurraldeko ingurumen, aisialdi eta ekoizpen arloko baliabideak kontserbatzea eta/edo aprobetxatzea duten jarduketa guztiak sartzen dira hauen barruan. Ondorengo modalitate hauek finkatzen dira:

— Ingurumenaren babeserako erabilerak.

— Aisialdi eta jolaserako erabilerak.

— Lehen sektoreko baliabideak ustiatzeko erabilerak.

B. Natur ingurunea babestea, zaintzea edo hobetzea helburutzat duten ingurumenaren babeserako erabilerak izango lirateke. Besteak beste, hauen barruan sartzen dira zientzia, kultura jarduketak, aipatutako helburu horiek erdiesteko xedea dutenak.

Ez dute inolako eraikinak hartzen beren baitan.

C. Aisialdi eta jolaserako erabileratzat hartzen dira natur inguruneaz baliatzea eta gozatzea xedetzat duten jarduketa guztiak, jolas, kirol, turismo, hezkuntza, naturaren interpretazio, kultura eta beste zenbait ikuspegitatik.

Ez dute inolako eraikinak hartzen beren baitan.

D. Lehen sektoreko baliabideen ustiapenerako erabileratzat hartzen dira ondorengoak:

a) Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenerako erabilerak.

Izaera hori izango dute nekazaritzako erabilerak –era guztietako landareak hazi eta ekoiztea, baso-ustiapena izan ezik– eta abeltzaintzako eta abere-hazkuntzako erabilerak –era guztietako animaliak hazi eta zaintzearekin loturiko jarduketak–, nahitaez landa-ingurunean kokatu beharrekoak.

Hurrengo bi kategoria hauek bereizten dira:

— Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen-erabilera arruntak.

Neurri batean edo guztiz profesionalizatuta dauden langileek burututako ustiapenek osatzen dituzte, baldin eta gutxieneko ekoizpen-dimentsioaren baldintzak betetzen badituzte, horrelako ustiapen baten bideragarritasun ekonomikoa justifikatzeko beharrezkoak direlako. Alor horretan eskumena duen administrazioak ziurtatu beharko du xehetasun hori –Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentua–.

Ustiapen horien erabilera osagarritzat hartzen dira, besteak beste, ondorengoak:

* Ustiapenari atxikitako ibilgailuak eta makineria gordetzea.

* Ustiapenaren eta iturburuko zuzeneko salmentaren produktuak biltegiratzea.

* Landa-turismoko jarduketa, betiere, alor honetan indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzak betetzeaz gain, ustiapenaren izaera osagarria badu eta inola ere ez nagusia. Nolanahi ere, nekazaritza-ustiapen baten erabilera osagarri gisa jotzeko, beharrezkoa izango da alor horretan eskumena duen Administrazioaren aldetik izaera hori egiaztatzea.

* Etxebizitza, betiere horrekin loturik ezarritako baldintzak betetzen badira, bai alor honetan indarrean dagoen legerian eta bai planeamendu honetan bertan ere eta, hala egokituz gero, hori garatuz gerora susta litekeenean.

* Berotegiak.

* Nekazaritza-industriak, nekazaritzako elikagaien industria eta mintegien modalitatean, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen nagusiari atxikitako berezko jarduketa osagarri gisa duen izaera justifikatzen baldin bada.

3. Usos rurales.

A. Se consideran como tales todas aquellas actividades cuyo fin prioritario es la conservación y/o aprovechamiento de los recursos ambientales, lúdicos, o productivos del territorio. Se establecen las siguientes modalidades:

— Usos de protección ambiental.

— Usos de ocio y esparcimiento.

— Usos de explotación de recursos primarios.

B. Se consideran usos de protección ambiental los que tienen como fin la preservación, el mantenimiento, o la mejora del medio natural. Entre otras, se consideran como tales las actividades científicas, culturales, etc. dirigidas al logro de los mencionados objetivos.

No incluyen edificación alguna.

C. Se consideran usos de ocio y esparcimiento todos aquellas actividades que tengan como fin el uso y disfrute del medio natural, ejercidas desde criterios lúdicos, deportivos, turísticos, educativos, de interpretación naturalística, culturales, etc.

No incluyen edificación alguna.

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

a) Los usos de explotación agropecuaria.

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

Se distinguen las dos categorías siguientes:

— Los usos de explotación agropecuaria comunes.

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

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

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

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

* La actividad de agroturismo siempre que, además de cumplir las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia, tenga carácter auxiliar de la explotación, y en ningún caso principal. En todo caso, su consideración como uso auxiliar de una explotación agraria requerirá la acreditación de dicha condición por parte de la Administración competente en la materia.

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

* Los invernaderos.

* Las industrias agrarias, en la modalidad de viveros e industrias agroalimentarias, en los supuestos en los que se justifique su condición de actividad auxiliar, vinculada e inherente a la explotación agropecuaria principal.

Edozein kasutan, industria osagarri hauen jarduketa dagokion nekazaritza-ustiapenaren berezko eta/edo atxikitako nekazaritza-produktuak iturburuan bertan eraldatzera mugatuta egongo da, eta arrazoi ekonomiko eta produktiboengatik batera garatzearen egokitasuna eta komenigarritasuna justifikatu beharko da.

Horrelakoak kokatzeko planeamendu orokor honetan edo aplikagarri den sektorekoan ezartzen diren baldintzak betetzeaz gain, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunten nekazaritza-industria osagarriei atxikitako instalazioetako sabai-azalera ezin daiteke izan 2.000 m²(t) baino handiagoa.

* Beren izaera eta ezaugarriak kontuan izanik, eta beharrezko justifikazio zehatza erdietsi ondoren, ustiapenaren osagarritzat ere har daitezkeen beste erabilera batzuk.

Abeltzaintzako erabileren artean, alde batetik egongo lirateke beren tamaina txikiagatik eta ekoizpen-autonomia ezagatik nabarmentzen direnak, nekazaritza-ustiapen baten erabilera baimendutzat hartuko direlarik, eta beste alde batetik, aplikatu beharreko xedapen sektorialekin bat etorriz, abeltzaintza-ustiapen estentsibotzat edo garrantzi nabarmeneko intentsibotzat hartzen direnak, ustiapenean dagoen animalia kopuruarengatik edo horretan diharduten langileen kopuruarengatik.

— Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenaren erabilera ezprofesionalizatuak.

Nekazaritza-ustiapen arruntaren erabileratzat hartuak izateko eskatzen diren bideragarritasun eta ekoizpen-autonomiaren baldintzak betetzen ez dituzten nekazaritza-ustiapenak izango lirateke.

Ustiapenak berezkoak dituen eta berari atxikita dauden laborantzako lanabesak gordetzea bakarrik hartuko da ustiapenaren erabilera osagarritzat.

b) Baso-erabilerak.

Basoetako masak zuzenean ustiatuz, zura eta beste produktu batzuk erdiesteko xedea duten jarduketak izango lirateke.

Horien erabilera osagarritzat hartuko dira, bai erdietsitako produktuen iturburuko lehen eraldaketakoak, betiere horrek dituen ezaugarriengatik industria-erabilerarekin parekatzerik ez badaude, eta bai beren izaera eta ezaugarriak kontuan izanik, eta beharrezko justifikazio zehatza erdietsi ondoren, erabilera osagarritzat ere hartuak izan daitezkeen gainerakoak.

Etxebizitzak ez du inola ere erabilera osagarriaren izaerarik edukiko.

d) Erauzpen-erabilerak.

Harrobi, legar-hobi eta aire libreko nahiz lurrazpiko meategietako ustiapenak sartuko lirateke, baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

Honako hauek ez dira erabilera osagarritzat hartuko:

* Zaindariaren edo jagolearen etxebizitza.

* Hormigoia edo asfaltu-gaiak ekoizteko zentralak, horiek kokatzeko xedea duten ondoko harrobietatik ateratako legarrak erabili arren. Zentral horiek, edonola ere, 5. kategoriako industria-erabileratzat hartuko dira.

c) Arrain-haztegiaren erabilera.

Arrain-espezieen hazkuntzarako eta zaintzarako helburua duten jarduketak nola horien lehen eraldaketakoak sartuko lirateke hauen barruan.

En todo caso, la actividad de estas industrias auxiliares, estará limitada a la transformación en origen de los productos agrarios propios y /ó asociados de la correspondiente explotación agraria y requerirá la justificación de la idoneidad y conveniencia de su desarrollo conjunto, por razones económicas y productivas.

Sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones que para su implantación se establecen en este planeamiento general, o en el sectorial aplicable, la superficie de techo de las instalaciones vinculadas a las industrias agrarias auxiliares de las explotaciones agropecuarias comunes, no podrá superar los 2.000 m²(t).

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

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

— Los usos de explotación agropecuaria no profesionalizados.

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

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

b) Los usos forestales.

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

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

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

d) Los usos extractivos.

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

No se considerarán como tales usos auxiliares:

* La vivienda del guarda o vigilante.

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

c) El uso de piscifactoría.

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

4. Komunikazio-erabilerak.

A. Komunikazio-erabileren ondorengo modalitate hauek finkatu dira:

— Oinezkoen zirkulazio-erabilera.

— Txirrindularien zirkulazio-erabilera.

— Ibilgailu motordunen zirkulazio-erabilera.

— Aparkaleku-erabilera.

— Trenbide-erabilera.

B. Oinezkoen zirkulazio-erabilera pertsonak hirian barrena egiten dituzten lekualdaketak lirateke, bai oinez, bai aulki gurpildunen bidez (eskuzkoak nahiz motordunak), edo antzekoen bidez.

Oinarrizko zerbitzuaren erabilera izaera du eta erabilera orokorreko gune guztietan baimenduta dagoela joko da, xehetasun hori berariaz adierazi beharrik izan gabe.

C. Txirrindularien zirkulazio-erabilera pertsonek bizikleta bidez egiten dituzten lekualdaketak izango lirateke.

Oinarrizko zerbitzuaren erabilera izaera du eta erabilera orokorreko gune guztietan baimenduta dagoela joko da, xehetasun hori berariaz adierazi beharrik izan gabe.

D. Ibilgailu motordunen zirkulazio-erabilera pertsonak baliabide eta bitarteko motordunen, publikoen nahiz pribatuen bidez egindako lekualdaketak lirateke.

Oinarrizko zerbitzuaren erabilera izaera du eta erabilera orokorreko gune guztietan baimenduta dagoela joko da, xehetasun hori berariaz adierazi beharrik izan gabe.

Nolanahi ere, oinarrizko zerbitzu gisa hartzea, bai hirigune orokorretan eta bai landa-guneetan ere, planeamendu orokor honetan eta, besteak beste, Hirigintza Arau Orokorren agiri honetako «8.2.H» artikuluan adierazitako betebeharrak bete behar izatearen baldintzapean dela ulertuko da.

E. Aparkalekutzat hartzen da ibilgailu motordunak eta ez-motordunak jabari publikoko nahiz pribatuko guneetan, estaliak izan nahiz itxiak izan eta sestra gainean izan nahiz sestra azpian izan, aparkatzea.

Gune estalietan kokatuta dauden erabilera publikoko aparkalekuak egoiliarrek erabiltzeko nahiz errotaziokoak edo bitarikoak izan daitezke.

Aparkaleku-erabileraren erabilera osagarritzat hartuko dira, gune itxietan kokatuta egon beharko dutelarik, komunak, instalazio-gelak eta antzekoak, baita ibilgailuak garbitzeko instalazioak ere. Ez, ordea, erregaiaren hornitegi, gasolindegi eta konponketa-tailerren erabilerak.

Aparkaleku-erabilera, izaera orokorrez, etxebizitza-erabileren, ekonomia-jarduketen erabileren edo ekipamendu komunitarioko erabileren erabilera osagarritzat hartzen da. Dagokion partzelan burutu beharreko aparkaleku-plazen kopurua horrek zerbitzu ematen dien erabilera nagusien zuzkidura-premietara egokitu beharko da. Aparkaleku-plazen gutxieneko edo gehieneko kopurua bai planeamendu orokor honetan edo bai, hala egokituz gero, hori garatzen duen planeamendu xehakatuan finkatuta geratuko da.

Bide-sare publikotik aparkaleku-erabilerarako xedatutako gune edo lokal jakin batera sarbideak gaitzeko baldintza izan daiteke gutxieneko plaza-kopuru bat antolatzea.

F. Trenbide-erabileraren barruan trenbideak, geltokiak eta geralekuak, eta horien instalazio eta erabilera osagarriak sartzen dira. Ez dira erabilera osagarritzat hartuko etxebizitzarena eta tren-makineriaren eta materialaren konponketarako tailerrena.

4. Usos de comunicaciones.

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

— Uso de circulación peatonal.

— Uso de circulación ciclista.

— Uso de circulación rodada motorizada.

— Uso de aparcamiento.

— Uso ferroviario.

B. El uso de circulación peatonal consiste en los desplazamientos de las personas por la ciudad, bien a pié, bien mediante sillas de rueda (manuales o motorizadas), o similares.

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

C. El uso de circulación ciclista consiste en los desplazamientos de las personas mediante bicicleta.

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

D. El uso de circulación rodada motorizada consiste en los desplazamientos de las personas mediante mecanismos y medios motorizados, tanto públicos como privados.

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

No obstante, esta consideración como servicio básico, tanto en las zonas globales urbanas, como rurales, se entenderá condicionada a la cumplimentación de los requisitos expuestos en este planeamiento general, entre otros en el artículo «8.2.H» del presente documento de Normas Urbanísticas Generales.

E. Se entiende por aparcamiento el estacionamiento de vehículos, motorizados y no motorizados, en espacios de dominio público, o privado, descubiertos, o cerrados y sobre, o bajo rasante.

Los aparcamientos de uso público situados en espacios cubiertos, podrán ser tanto para uso de residentes, como de rotación, o mixtos.

Se considerarán usos auxiliares del uso de aparcamiento, ubicado en espacios cerrados, los aseos, cuartos de instalaciones y similares, así como las instalaciones de lavado de vehículos. No así los usos de suministro de combustible, estación de servicio y los talleres de reparación.

El uso de aparcamiento se considera, con carácter general, uso auxiliar de los usos residenciales, de actividades económicas, o de equipamiento comunitario. El número de plazas de aparcamiento a desarrollar en la parcela correspondiente se deberá adecuar, a las necesidades de dotación de los usos principales a los que da servicio. El número mínimo, o el máximo de plazas de aparcamiento quedará fijado, bien por el presente planeamiento general, bien, en su caso, por el correspondiente planeamiento pormenorizado que lo desarrolle.

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

F. El uso ferroviario comprende las vías férreas, las estaciones y apeaderos, y las instalaciones y usos auxiliares de los mismos. No se consideran como tales usos auxiliares, el de vivienda, y los talleres de reparación de material y maquinaria ferroviaria.

5. Gune libreen erabilerak.

A. Gune libreen erabilera biztanleriaren aisialdi eta jolaserako, natur elementuen babeserako xedea duten jabari publikoko eta sarbide libreko guneek berezkoa dutena da, eta horietatik kanpo uzten dira, salbuespen berezi batzuk kenduta, eraikinak garatzekoak edota komunikazio-sarearen elementu jakin batzuenak (errepideak, aparkalekuak edo antzeko beste batzuk).

Salbuespen horiek ondoko hauen finkapenarekin eta/edo aurreikuspen berriarekin loturik daude:

— Sistema orokorren sarean integratuta dauden gune libreetan ekipamendu-erabileretarako xedatutako partzelak eta eraikinak.

— Oinezkoentzako eta txirrindularientzako bide-sareak gune libre orokorretan eta tokian tokikoetan.

— Gune libreek berezko duten erabileraren osagarri eta/edo lagungarri diren eraikin eta instalazioak.

— Tokian tokiko bide-sarearen elementuak, erabilera motorduna, murriztua edo ez dutenak, gune librearen irisgarritasun, zerbitzu eta/edo mantentze-lanen premietatik justifikatuak, edo aipatutako gune libre horren kanpoko finketara edo hiri-garapenetara joateko bide-zor gisa justifikatua, planeamendu orokorrean edo hori garatzen duen planeamendu xehakatuan hartutako antolamenduak finkatuak.

— Nekazaritza-ustiapenen erabilerak eta horien osagarriak, landa-gune libreetan.

B. Bertan, ondorengo modalitateak bereizten dira:

— Hiriko gune libreen erabilera.

— Landako gune libreen erabilera.

— Lurralde-elementuen erabilera.

C. Hiriko gune libreen erabilera gune ez-eraikigarriei dagokie (arestian aipatutako salbuespenak kenduta), hiri-eremuaren barruan kokatuak eta biztanleen aisialdi eta gozamenerako xedatuak –parkeak, lorategi-eremuak, plazak, oinezkoentzako eremuak, jolas-eremuak, pasealekuak eta abar–, baita eraikin edo azpiegituren babeserako xedatuak ere. Beste erabilera mota bati atxikita ez dauden eta hondar izaera duten gune publiko ez-eraikigarriak, halaber, erabilera horri dagozkio.

Lorategia zaintzeko erabilerak –makineria, lanabesak eta materiala gordetzekoak– eta erabiltzaileei zerbitzua ematekoak –komun publikoak eta antzeko beste batzuk– gune libreen erabileraren erabilera osagarritzat jotzen dira.

Hiriko gune libreek, edonola ere, oinarrizko zerbitzuaren erabilera baten izaera izango dute, eta erabilera orokorreko gune guztietan zuzenean baimenduta dagoela jotzen da, xehetasun hori berariaz adierazi beharrik izan gabe.

D. Landako gune libreen erabilera titulartasun publiko lursailei dagokiena da, landa-ingurunean kokatutak eta biztanleen aisialdirako eta gozamenerako xedatuak.

Landako gune libreen erabilera osagarritzat jotzen dira bai horietan mantentze-lanak egitekoak eta bai beren funtzionalitate eta xedeagatik justifikatuta daudenak ere.

E. Lurralde-elementuen erabilera lurraldeko natur elementuei atxikitakoa da, besteak beste: Ibai-ubideak eta ibaibazterrak, itsasoko eta lehorreko jabari publikoa, mendiguneak, natur parkeak eta ibaiertzeko parkeak, natura aldetik interesa duten guneak, eta abar.

5. Usos de espacios libres.

A. El uso de espacios libres es el propio de aquellos espacios de dominio público y libre acceso destinado al ocio y esparcimiento de la población, al mantenimiento de elementos naturales, etc. en los que se excluyen, salvo excepciones singulares, tanto los desarrollos edificatorios, como determinados elementos de la red de comunicaciones (carreteras, aparcamientos, ú otros similares).

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

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

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

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

— Elementos de la red viaria de carácter local, con uso motorizado, restringido, o no, justificados desde las necesidades de accesibilidad, de servicio y/ó mantenimiento del propio espacio libre, o desde servidumbres de paso a fincas, o a desarrollos urbanos exteriores al citado espacio libre, generadas por la ordenación adoptada en el planeamiento general, o en el pormenorizado que lo desarrolla.

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

B. Se distinguen en él las siguientes modalidades:

— Uso de espacios libres urbanos.

— Uso de espacios libres rurales.

— Uso de elementos territoriales.

C. El uso de espacios libres urbanos corresponde a los espacios no edificables (salvo las excepciones antes mencionadas) situados en el ámbito urbano, destinados tanto al ocio y expansión de la población –parques, áreas ajardinadas, plazas, áreas peatonales, áreas de juego, paseos, etc.–, como a la protección de construcciones o infraestructuras. También corresponden a dicho uso los espacios públicos no edificables de carácter residual, que no estén vinculados a otro tipo de uso.

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

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

D. El uso de espacios libres rurales es el correspondiente a los terrenos de titularidad pública, ubicados en el medio rural, y destinados al ocio y expansión de la población.

Se consideran usos auxiliares de los espacios libres rurales, tanto los de mantenimiento de los mismos, como los justificados en su funcionalidad y destino.

E. El uso de elementos territoriales es el vinculado a los elementos naturales del territorio, entre otros: Los cauces fluviales y sus márgenes, el dominio público marítimo-terrestre, las zonas de montaña, los parques naturales y fluviales, las zonas de interés naturalístico, etc.

6. Ekipamendu komunitarioaren erabilerak.

A. Ekipamendu komunitarioko erabileren barruan biztanleei zerbitzua emateko zuzkidura-jarduketak sartzen dira, bai titulartasun publikoko erregimenean (ekipamendu publikoa) eta irabazi-asmorik gabe burutuak, eta bai titulartasun pribatuko eta/edo ondare-titulartasuneko erregimenean (ekipamendu pribatua) eta irabazi-asmoz burutuak, azken horiek hirugarren sektoreko erabilerekin parekagarriak izanik.

Hirigintza-planeamenduan antolatu beharreko erabilerak, sistema lokalen eta, hala egokituz gero, orokorren sareko ekipamendu pribatuaren zuzkidurari dagokionez indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarra betetzeari begira, ekipamendu pribatuko edo ondare-ekipamenduko erabileratzat edo hirugarren sektoreko erabileratzat hartuak eta tratatuak izan daitezke.

B. Ekipamendu komunitarioaren ondorengo erabilera-modalitateak finkatzen dira:

— Irakaskuntza-ekipamenduaren erabilera.

— Kirol-ekipamenduaren erabilera.

— Erakunde-ekipamenduaren erabilera.

— Osasun-ekipamenduaren erabilera.

— Asistentzia-ekipamenduaren erabilera.

— Ekipamendu soziokulturalaren erabilera.

— Jolas-ekipamenduaren erabilera.

— Erlijio-ekipamenduaren erabilera.

— Zerbitzu publikoko ekipamenduaren erabilera.

— Zuzkidura-lojamenduko ekipamenduaren erabilera.

C. Irakaskuntza-ekipamenduaren erabileraren barruan irakaskuntzaren modalitate guztiak biltzen ditu, titulartasun publiko erregimenean eta irabazi-asmorik gabe burutuak.

Titulartasun pribatuko erregimenean burututako irakaskuntza-jarduketa ere har liteke horrela, bereziki sistema lokalen eta orokorren sareko ekipamendu pribatuko zuzkiduren alorrean indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarraren barruan sar litekeena. Kasu honetan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarria izango da, eta irabazi-asmoa duela ulertuko da.

Kasu batean nahiz bestean, dagozkion erabilera osagarriak erabilera horren barruan sartzen dira.

D. Kirol-ekipamenduaren erabileraren barruan kirol-jarduketak eta gorputz-ariketak sartzen dira beren modalitate guztietan, baita horien irakaskuntza ere bereziki horretarako egokitutako eraikin eta gune libreetan, irabazi-asmorik gabe eta titulartasun publikoko erregimenean burutuak.

Titulartasun pribatuko edo ondare-titulartasuneko erregimenean burututako kirol-jarduketa ere har liteke horrela, bereziki sistema lokalen eta orokorren sareko ekipamendu pribatuko zuzkiduren alorrean indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarraren barruan sar litekeena. Kasu honetan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarria izango da, eta irabazi-asmoa duela ulertuko da.

Kasu batean nahiz bestean, dagozkion erabilera osagarriak erabilera horren barruan sartzen dira.

E. Erakunde-ekipamenduaren erabileraren barruan izaera publikoa duten erakunde eta gizarte-administrazio arloko erabilerak biltzen dira. Horien artean Herri Administrazioko Erakunde desberdinetako bulegoak sartuko dira, hala nola Ertzaintzaren polizia-etxeak, Postetxeko bulegoak, baita, kasu guztietan, dagozkion erabilera osagarriak ere.

6. Usos de equipamiento comunitario.

A. Los usos de equipamiento comunitario comprenden las actividades dotacionales de servicio a la población, desarrolladas, tanto en régimen de titularidad pública (equipamiento público) y sin ánimo de lucro, como en régimen de titularidad privada y/o patrimonial (equipamiento privado) y de carácter lucrativo, siendo estos últimos equiparables a los usos terciarios.

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

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

— Uso de equipamiento docente.

— Uso de equipamiento deportivo.

— Uso de equipamiento institucional.

— Uso de equipamiento sanitario.

— Uso de equipamiento asistencial.

— Uso de equipamiento sociocultural.

— Uso de equipamiento recreativo.

— Uso de equipamiento religioso.

— Uso de equipamiento de servicio público.

— Uso de equipamiento de alojamiento dotacional.

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

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

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

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

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

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

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

F. Ospitaletan, anbulatorioetan, erietxetan, kontsultategitan eta antzekoetan gaixoak zaintzea eta artatzea biltzen du osasun-ekipamenduaren erabilerak, titulartasun publikoko erregimenean irabazi-asmorik gabe burutuak.

Titulartasun pribatuko edo ondare-titulartasuneko erregimenean burututako osasun-jarduketa ere har liteke horrela, bereziki sistema lokalen eta orokorren sareko ekipamendu pribatuko zuzkiduren alorrean indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarraren barruan sar litekeena. Kasu honetan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarria izango da, eta irabazi-asmoa duela ulertuko da.

Kasu batean nahiz bestean, dagozkion erabilera osagarriak erabilera horren barruan sartzen dira.

G. Laguntza-ekipamenduaren erabileraren barruan sartzen dira, besteak beste, biztanle-sektore jakin batzuentzako lojamendu eta gizarte-laguntzako erabilerak (erretiratuen etxeak, haurtzaindegiak, zaharren egoitzak edo beste kolektibo batzuenak, gizarteratzeko zentroak, eguneko zentroak, etxebizitza tutelatuak, eta abar), irabazi-asmorik gabeak, titulartasun publikoko erregimenean.

Titulartasun pribatuko edo ondare-titulartasuneko erregimenean burututako laguntza-jarduketa ere har liteke horrela, bereziki sistema lokalen eta orokorren sareko ekipamendu pribatuko zuzkiduren alorrean indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarraren barruan sar litekeena. Kasu honetan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarria izango da, eta, edonola ere, irabazi-asmoa duela ulertuko da.

Kasu batean nahiz bestean, dagozkion erabilera osagarriak erabilera horren barruan sartzen dira.

H. Ekipamendu soziokulturalaren erabileraren barruan sartzen dira kultura sustatzeko jarduketak edo arte-sorkuntzakoak, eta halaber, liburutegietan, museoetan, erakusketa-aretoetan, konferentzia edo biltzarretan, musika-auditorioetan eta abarretan irabazi-asmorik gabe eta titulartasun publikoko erregimenean burutuak.

Titulartasun pribatuko edo ondare-titulartasuneko erregimenean burututako jarduketa soziokulturala ere har liteke horrela, bereziki sistema lokalen eta orokorren sareko ekipamendu pribatuko zuzkiduren alorrean indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarraren barruan sar litekeena. Kasu honetan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarria izango da, eta, edonola ere, irabazi-asmoa duela ulertuko da.

Kasu batean nahiz bestean, dagozkion erabilera osagarriak erabilera horren barruan sartzen dira.

I. Jolas-ekipamenduaren erabileraren barruan daude antzokiak, zineak, atrakzio-parkeak eta jolas-parkeak, ludotekak, gaztetxeak eta aisialdiko beste establezimendu batzuk, eta irabazi-asmorik gabe eta titulartasun publikoko erregimen burutzen dira.

Titulartasun pribatuko edo ondare-titulartasuneko erregimenean burututako aisialdi-jarduketa ere har liteke horrela, bereziki sistema lokalen eta, hala dagokionean, orokorren sareko ekipamendu pribatuko zuzkiduren alorrean indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarraren barruan sar litekeena. Kasu honetan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarria izango da, eta, edonola ere, irabazi-asmoa duela ulertuko da.

Kasu batean nahiz bestean, dagozkion erabilera osagarriak erabilera horren barruan sartzen dira.

J. Erlijio-ekipamenduen erabileraren barruan sartzen dira gurtza-jarduketak edo erlijio-heziketakoak, sinesmen desberdinetako zentroetan burutuak, baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

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

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

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

G. El uso de equipamiento asistencial comprende, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia social de sectores concretos de población (hogares de jubilados, guarderías, residencias de ancianos, o de otros colectivos, centros de reinserción social, centros de día, pisos tutelados, etc.) ejercidos sin fines lucrativos, en régimen de titularidad pública.

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

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

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

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

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

I. El uso de equipamiento recreativo, corresponde a los teatros, cines, parques de atracciones y recreativos, ludotecas, gaztetxes y otros establecimientos de esparcimiento, y se ejerce sin fines lucrativos, en régimen de titularidad pública.

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

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

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

K. Zerbitzu publikoko ekipamenduaren erabileraren barruan sartzen dira biztanleriari eskaintzen zaizkion eta aurreko modalitateetan sartuta ez dauden zerbitzuen erabilerak, era askotakoak eta ez bereziki administraziokoak, hala nola suhiltzaileak, azokak, hilerriak, tanatorioak, errausketa-labeak, turismo kanpalekuak eta beste batzuk, irabazi-asmorik gabe eta titulartasun publikoko erregimenean burutuak.

Titulartasun pribatuko edo ondare-titulartasuneko erregimenean burututakoak ere har litezke horrela, bereziki sistema lokalen eta orokorren sareko ekipamendu pribatuko zuzkiduren alorrean indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarraren barruan sar litekeena. Kasu honetan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekagarria izango da, eta, edonola ere, irabazi-asmoa duela ulertuko da.

Kasu batean nahiz bestean, dagozkion erabilera osagarriak erabilera horren barruan sartzen dira.

Modalitate honetako ekipamendu-erabilerak, baldin eta, horietatik ondorioztatzen diren afekzio eta eraginak kontuan izanik (eragozpenak, kalteak, eta abar), industria-erabilerekin parekagarriak badira, azken horien antzeko baldintzetan kokatuko dira.

L. Zuzkidura-lojamenduaren erabilera laguntza-ekipamenduaren modalitate berezi bat da, eta premia bereziak dituzten gizarte-kolektiboen lojamendu iragankorreko premiei erantzuten dieten erabilerak biltzen ditu, eta indarrean dagoen hirigintza-legerian araututa daude (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 17. artikulua eta Bederatzigarren Xedapen Gehigarria, besteak beste). Lojamendu horiek titulartasun publikokoak dira eta ez dute irabazi-asmorik.

Dagozkion erabilera osagarriak erabilera horren barruan sartzen dira.

M. Nagusiki etxebizitzarako edo jarduketa ekonomikoetarako (industrialak eta hirugarren sektorekoak) xedatutako eremuetarako indarrean dagoen hirigintza-legerian nahitaezko zuzkidura gisa jotako ekipamendu komunitarioko erabilerek, izaera orokorrez, eremu horietan guztietan oinarrizko zerbitzuen erabileren izaera edukiko dute, eta beraz, horien kokapenak ez du eskatuko planeamenduak berariaz baimendu beharra.

7. Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

A. Zerbitzu-azpiegituren ondorengo erabilera-modalitateak finkatzen dira:

— Ur-hornidurarako azpiegituren erabilera.

— Hondakin-uren arazketarako eta saneamendurako azpiegituren erabilera.

— Hornidura elektrikorako azpiegituren erabilera.

— Telefonia eta telekomunikazioko azpiegituren erabilera.

— Erregaien hornidurarako azpiegituren erabilera.

— Hondakinak kudeatzeko azpiegituren erabilera.

B. Ur-hornidurarako azpiegituren erabileraren barruan hauek sartzen dira: Urtegiak, araztegiak, biltegiratzeko eta banatzeko deposituak, hornidura-arteriak, banaketa-sareak, baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

Erabilera-modalitate honen barruan sartzen dira instalazio termikoak edo antzekoak (etxeko ur beroaren sorkuntza, edo berokuntzakoa, igerilekuak berotzeko, industria-aprobetxamendurako edo antzeko beste helburu batzuetarako), baldin eta, horien izaera kontuan izanik, zerbitzu-azpiegituratzat hartu behar badira.

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

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

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

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

L. El uso de alojamiento dotacional, constituye una modalidad específica de equipamiento asistencial, y comprende los usos que dan respuesta a las necesidades de alojamiento transitorio de colectivos sociales especialmente necesitados, y que quedan regulados en la vigente legislación urbanística (artículo 17 y la Disposición Adicional Novena de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006, entre otros). Dichos alojamientos son de titularidad pública y carecen de carácter lucrativo.

Se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

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

7. Usos de infraestructura de servicios.

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

— Uso de infraestructuras de abastecimiento de agua.

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

— Uso de infraestructuras de suministro eléctrico.

— Uso de infraestructuras de telefonía y telecomunicación.

— Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles.

— Uso de infraestructuras de gestión de residuos.

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

Se incluirán en esta modalidad de uso las instalaciones térmicas, o similares (generación de agua caliente para aseo, o calefacción, para calentamiento de piscinas, para su aprovechamiento industrial, o para otros fines similares) siempre que, en atención a su naturaleza, deban ser consideradas como tales infraestructuras de servicios.

C. Hondakin-uren arazketa eta saneamendurako azpiegituren erabileraren barruan sartzen dira tratamendu eta arazketarako estazioak, saneamendu-sareak eta horien elementu funtzionalak, hala nola ponpaketa-estazioak, gainezkabideak, ekaitz-biltegiak, torlojoak, erpinak eta beste batzuk, baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

D. Hornidura elektrikoko azpiegituren erabileraren barruan sartzen dira banaketarako estazioak eta azpi-estazioak, eraldaketa-zentroak, hornidura eta banaketarako aireko nahiz lurrazpiko sareak, argiteria publikoaren hornidurarena barne, energia elektrikoa sortzeko instalazioak eta dagozkien erabilera osagarrienak.

E. Telefonia eta telekomunikazioetako azpiegituren erabileraren barruan sartzen dira telefonia-zentralak, irrati- eta telebista-etxeak eta ekoizpen-etxeak, era guztietako antenak, erabilera horri atxikitako sareak eta kanalizazioak eta, halaber, horiei dagozkien erabilera osagarriak.

F. Erregaien hornidurarako azpiegituren erabileraren barruan sartuko dira gasbideak eta gasa banatzeko sareak eta, halaber, horiei atxikitako ekoizpen, tratamendu eta biltegiratze-instalazioak.

Erabilera-modalitate honen barruan sartzen dira erregai likidoen eta gas likidotuen deposituak, bai hornidura horren xedea publiko orokorra izan eta bai zuzeneko erabiltzaileak izan.

Era guztietako erregaiak ekoizteko eta biltegiratzeko instalazioak, beren edozein modalitatetan saltzeko xedea dutenak, 5. kategoriako industria-erabileratzat hartuko dira ondorio guztietarako.

G. Hondakinen kudeaketarako azpiegituren erabileraren barruan sartzen dira hiri hondakin solidoak biltzeko eta prozesatzeko beharrezkoak diren instalazioak, hala nola garbiguneak, biltegiratzea, transferentzia, aukeraketa eta tratamendurako tokiak eta xede hori bera duten beste instalazio batzuk, baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

H. 7. apartatu honetan aipatutako zerbitzuak sortzeko, administratzeko, ustiatzeko jarduketak, baita horiei atxikitako instalazioak kokatzekoak ere, jarduketa ekonomikoen erabileratzat hartu ahal izango dira, baldin eta horien ezaugarri eta baldintzek hala justifikatzen badute; dagokigun honetan, horiek kokatzeko baimena halako jarduketetarako ezarritako betebeharrak betetzearen baldintzapean jarriko da.

Titulu honen hurrengo 2. kapituluan kontrakoa adierazi ezean, eta/edo dagokion gune orokorreko erabileraren erregimen orokorrarekin bateraezinak badira, era guztietako zerbitzuen banaketarako sareak eta instalazioak –ura, saneamendua, energia elektrikoa, telefonia, gasa eta beste–, uraren hornidurarako edo hondakin-urak eramateko ponpaketa estazioak, energia elektrikoaren eraldaketa-zentroak, erregaien deposituak edo zuzenean erabiltzaileari zerbitzua eskaintzeko gas likidotuenak, eta hondakinen kudeaketarako zentroak oinarrizko zerbitzuen erabileratzat hartuko dira, eta hiri izaera duten erabilera orokorreko gune guztietan baimenduta geratuko dira, xehetasun hori berariaz adierazi beharrik izan gabe. Landako gune orokorretan kokatzeko eta baimentzeko, edonola ere, aurrez eta behar bezala justifikatu beharko da, beste xehetasun batzuen artean, indarreko hirigintza-erregimenarekin egokitzen dela eta landa-ingurunean ezarri beharra dagoela, dela erabilera autonomo gisa, dela beste erabilera baimendu batzuen osagarri gisa.

Era berean, baimendutzat joko dira, aurreko baldintza berberetan, bai energia aurreztearen ikuspegitik (eguzki-plakak eta etxeko ur beroa ekoizteko gainerako instalazioak; plaka fotovoltaikoak; eraginkortasun eta aurrezpen energetikorako instalazioak argiteriarekin loturik; eta abar), baita beste edozein natur baliabide aurreztearen ikuspegitik (ura eta abar).

C. El uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales comprende las estaciones de tratamiento y depuración, las redes de saneamiento y sus elementos funcionales, como estaciones de bombeo, aliviaderos, tanques de tormentas, tornillos, vértices y otros, así como los correspondientes usos auxiliares.

D. El uso de infraestructuras de suministro eléctrico comprende las estaciones y subestaciones de distribución, los centros de transformación, las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución, incluido el de suministro al alumbrado público, las instalaciones de generación de energía eléctrica y los correspondientes usos auxiliares.

E. El uso de infraestructuras de telefonía y telecomunicaciones comprende las centrales telefónicas, las emisoras y centros de producción de radio y T.V., las antenas de todo tipo, las redes y canalizaciones asociadas a este uso, así como los correspondientes usos auxiliares.

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

Se incluyen en esta modalidad de uso los depósitos de combustibles líquidos y de gases licuados,.tanto si su destino es el de suministro al público en general, como a usuarios directos.

Las instalaciones de producción y almacenamiento de combustibles de todo tipo, destinadas a la venta en cualquiera de sus modalidades, se considerarán a todos los efectos como usos industriales de 5.ª categoría.

G. El uso de infraestructuras de gestión de residuos comprende las instalaciones precisas para la recogida y procesado de los residuos sólidos urbanos tales como garbigunes, plantas de almacenaje, transferencia, selección y tratamiento y otras instalaciones destinadas a ese mismo fin, así como los correspondientes usos auxiliares.

H. Las actuaciones de creación, administración, explotación, etc. de los servicios mencionados en este apartado 7, así como las de implantación de instalaciones asociadas a los mismos, podrán ser consideradas como usos de actividades económicas, siempre que sus características y condicionantes lo justifiquen; en este caso, la autorización de su implantación se condicionará a la cumplimentación de los requisitos establecidos para dichas actividades.

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

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

I. Zerbitzuetako azpiegitura-sareen elementuak bai egitura-kalifikazioan eta bai kalifikazio xehakatuan islatuko dira, nagusiki sestra gaineko lurra okupatu behar dutenean, eta okupazio horrek beste erabilera batzuen kokapen gainjarria salbuesten badu.

Nolanahi ere, aipatutako zerbitzu-azpiegitura horien kopapen material eta juridikoa kokatzeko beharrezko baldintzak Plan Orokor hau garatuz sustatu beharreko udal ordenantzetan finkatzen direnak izango dira.

II.2 KAPITULUA. LURZORUAREN KALIFIKAZIO OROKORRAREN ERREGIMEN OROKORRA

II.2.1 SEKZIOA. Kalifikazio Orokorraren sistematizazioa eta erregulazioa

10. artikulua. Gune orokorrak eta horien sistematizazioa.

A. Planeamendu orokor honek erabakitako lurzoruaren Kalifikazio Orokorrean lurzoruaren erabilera orokorreko gune hauek bereizi dira:

A. Bizitegi-erabilerako guneak.

— «A.10 Gunea. Bizitegietarako intentsiboa».

— «A.20 Gunea. Dentsitate ertaineko Bizitegietarako».

— «A.30 Gunea. Dentsitate txikiko Bizitegietarako».

B. Jarduketa ekonomikoen erabilerarako guneak.

— «B.10 Gunea. Industria-erabilera».

— «B.20 Gunea. Hirugarren sektoreko erabilera».

C. Komunikazioen sistema orokorra.

— «C.10 Gunea Sistema orokorra. Bide-komunikaziorako sarea».

— «C.20 Gunea. Sistema orokorra. Trenbide-komunikaziorako sarea».

— «C.30 Gunea. Sistema orokorra. Trenbide-sarea. ETSB-rako erreserba banda».

D. Gune Libreen Sistema Orokorra.

— «D.10 Gunea. Hiriko gune libreen sistema orokorra».

— «D.20 Gunea. Landa-parkeko sistema orokorra».

E. Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra.

— «E.00 Gunea. Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra».

F. Zerbitzuko azpiegituren sistema orokorra.

— «F.00 Gunea. Zerbitzuko azpiegituren sistema orokorra».

G. Landa-guneak.

— «G.10 Gunea. Basokoa».

— «G.20 Gunea. Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabala».

— «G.30 Gunea. Babes berezia».

— «G.40 Gunea. Lur gaineko urak eta ur-bazterrak babestea».

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

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

CAPITULO II.2. REGIMEN GENERAL DE LA CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO

SECCIÓN II.2.1. Sistematización y regulación de la Calificación Global

Artículo 10. Las zonas globales y su sistematización.

A. En la Calificación Global del suelo adoptada por este planeamiento general se han utilizado los siguientes tipos de zonas de uso global del suelo:

A. Zonas de uso residencial.

— Zona «A.10 Residencial intensivo».

— Zona «A.20 Residencial de densidad media».

— Zona «A.30 Residencial de baja densidad».

B. Zonas de uso de actividades económicas.

— Zona «B.10 Uso industrial».

— Zona «B.20 Uso terciario».

C. Sistema general de comunicaciones.

— Zona «C.10 Sistema general. Red de comunicación viaria».

— Zona «C.20 Sistema general. Red de comunicación ferroviaria».

— Zona «C.30 Sistema general. Red de comunicación ferroviaria. Banda de reserva para la NRFPV».

D. Sistema general de espacios libres.

— Zona «D.10 Sistema general de espacios libres urbanos».

— Zona «D.20 Sistema general de parque rural».

E. Sistema general de equipamiento comunitario.

— Zona «E.00 Sistema general de equipamiento comunitario».

F. Sistema general de infraestructuras de servicios.

— Zona «F.00 Sistema general de infraestructuras de servicio».

G. Zonas rurales.

— Zona «G.10 Forestal».

— Zona «G.20 Agroganadero y campiña».

— Zona «G.30 Especial protección».

— Zona «G.40 Protección de aguas superficiales y sus márgenes».

11. artikulua. Bizitegi-erabilera duten «A» gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra (A.10, A.20 eta A.30).

A. Definizioa.

Nagusiki bizitegi-erabilerarako xedatutako guneak dira, antolatutako edozein hiri-morfologiatakoak (erdi aroko lotizazioa, etxadi itxiko zabalgunea, eraikuntza irekiko zabalgunea, hiri-lorategiaren partzelazioa, eta abar) eta horiei atxikitako dentsitatetakoak (handia –75 etxeb./bizt. baino gehiago, ertaina –30 eta 75 etxeb./bizt. artean, eta txikia –30 etxeb./bizt. baino gutxiago).

B. Eraikuntzaren erregimen orokorra.

Gune hauetan bizitegi-eraikinek eraikuntza-tipologia bat edo gehiago izan ditzakete (eraikuntza atxikiak, isolatuak, familia bakarrekoak, bikoak edo askokoak, altxaera txikiko eraikina, edo altuerakoak eta abar), eta hala egokituz gero, eraiki gabeko gune atxikiak ere izan ditzakete.

Eraikuntzaren forma eta erabilera arautzen duten oinarrizko baldintzak Hirigintza Arau Orokorren agiri honetako «a» motako partzelen berezko erregimenean definitzen dira, baita eta gune horiek integratzen diren Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau berezien «C. Egiturazko hirigintza-antolamenduaren zehaztapenak» epigrafean ezarritako aurreikuspenetan ere.

C. Erabileraren erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra ondorengo eran ezarrita geratu da:

— Erabilera bereizgarriak: Bizitegi-erabilerak.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Bizitegietarako partzeletan: Hirigintza Arau Orokor hauetako «a.10», «a.20» eta «a.30» motako partzeletan izaera orokorrez baimendutako erabilerak.

— Bizitegietarako ez den tipologia batekoak diren eta zuzkidura publikoetarako xedatuta ez dauden beste partzela eta gune batzuetan:

— Jarduketa ekonomikoen erabilerak, bai industriakoak eta bai hirugarren sektorekoak ere, betiere planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan erabilera mota horretarako xedatzen badira.

Izaera orokorrez, partzela horietan 1. eta 2. kategoriako industria-erabilerak kokatu daitezela baimentzen da.

Salbuespen gisa, eta horien egokitasuna aldez aurretik justifikatuta, hirigintza-iraunkortasunaren eta aniztasunaren arrazoiak direla eta, dagozkion hirigintza-eremuetako Hirigintza Arau Bereziek edo planeamendu xehakatuak 3. kategoriako industria-erabilerak koka daitezela baimendu ahal izango dute aipatutakoak bezalako erabilerak eta/edo horiekin bateragarri direnak hartzeko xedatutako eraikinetan. Nolanahi ere, bermatuta geratuko da ingurunean izan ditzaketen eragin kaltegarriak eta gaiztoak ezabatzeko beharrezko neurriak hartuko direla.

Izaera orokorrez, halaber, partzela hauetan 1., 2. eta 3. kategoriako merkataritza-erabilerak kokatu daitezela baimentzen da.

— Ekipamendu komunitarioko erabilerak, gune horretan sustatutako erabilerekin bateragarri diren modalitateetan.

— Aparkaleku-erabilera.

— Zuzkidura-erabilera publikoak (komunikazioak, gune libreak, ekipamenduak, zerbitzu-azpiegiturak, eta abar), gune horretako erabilera bereizgarriekin bateragarri diren modalitate desberdinetan.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetako batean ere sartuta ez daudenak.

Artículo 11. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «A» de uso Residencial (A.10, A.20 y A.30).

A. Definición.

Zonas destinadas predominantemente a uso residencial, correspondientes a cualquiera de las morfologías urbanas ordenadas (lotización medieval, ensanche de manzana cerrada, ensanche de edificación abierta, parcelación de ciudad-jardín, etc.), y de las densidades asociadas a las mismas (alta –superior a 75 viv/ha.–, media –entre 30 y 75 viv/ha– y baja –inferior a 30 viv-/ha–.

B. Régimen general de edificación.

En estas zonas las construcciones residenciales se presentan en una, o varias tipologías edificatorias (construcciones adosadas, aisladas, uni, bi, o plurifamiliares, edificación de baja alzada, o en altura, etc.) y en su caso, pueden contar con espacios anejos no edificados.

Los condicionantes básicos, reguladores de la forma y el uso de la edificación, se definen en el régimen propio de las parcelas de tipo «a» del presente documento de Normas Urbanísticas Generales y en las previsiones establecidas en del epígrafe «C. Determinaciones de ordenación urbanística estructural» de las Normas Urbanísticas Particulares. de los correspondientes ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona queda establecido en los siguientes términos:

— Usos característicos: Usos residenciales.

— Usos admisibles o compatibles:

— En parcelas residenciales: Los usos autorizados con carácter general en las parcelas de tipo «a.10», «a.20» y «a.30» de estas Normas Urbanísticas Generales.

— En otras parcelas y espacios de tipología diferente a la residencial y no destinados a dotaciones públicas:

— Usos de actividades económicas, tanto industriales como terciarios, en parcelas que, bien en la correspondiente Norma Urbanística Particular de este planeamiento general, bien en el planeamiento pormenorizado, se destinen a ese tipo de usos.

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

Excepcionalmente, y previa justificación de su conveniencia, por razones de diversidad y sostenibilidad urbanística, las Normas Particulares de los correspondientes ámbitos urbanísticos, o el planeamiento pormenorizado, podrán autorizar la implantación de usos industriales de 3.ª categoría en edificaciones destinadas en su integridad a acoger usos como los citados, y/o compatibles con los mismos, excluidos, entre otros, los residenciales. En todo caso, quedará garantizada la adopción de las medidas necesarias para eliminar posibles efectos nocivos y perjudiciales en el entorno.

También con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.ª, 2.ª y 3.ª categorías en estas parcelas.

— Usos de equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con los usos propiciados en la zona.

— Uso de aparcamiento.

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

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

D. Bizitegiarenarekin bateragarri diren erabileretarako xedatutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa.

Izaera orokorrez, eta dagozkion Hirigintza Arau Berezietan nola sustatu beharreko planeamendu xehakatuan ezar litezkeen neurri murrizgarrienen kalterik gabe, bizitegirako ez diren erabilera baimenduetarako xedatutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa gune bakoitzean dagoen hirigintza-eraikigarritasun osoaren %30aren baliokidea izango da.

E. Erregimen Juridikoa.

Izaera orokorrez, gune honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko edo ondarezko gune baten berezko izaera izango du. Izaera horren salbuespen izango da gune horretako antolamendu xehakatutik ondorioztatzen den erabilera publikoko lurzorua.

12. artikulua. «B.10 Industria Erabilera» gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Industria-erabilerei dagokien modalitatean nagusiki jarduketa ekonomikoko erabileretako xedatutako gunea da, eta bertan, izaera orokorrez, jarduketa horietarako, baita horien osagarri diren beste batzuetarako, xedatutako eraikinak kokatuta daude.

B. Eraikuntzaren erregimen orokorra.

Eraikuntzaren forma eta erabilera arautzen duten oinarrizko baldintzak Hirigintza Arau Orokorren agiri honetako «b.10» motako partzelen berezko erregimenean definitzen dira, baita gune horiek integratzen diren Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau Berezien «C. Egiturazko hirigintza-antolamenduaren zehaztapenak» epigrafean ezarritako aurreikuspenetan ere.

C. Erabileraren erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra ondorengo eran ezarrita geratu da:

— Erabilera bereizgarriak: Industria-erabilerak beren kategoria desberdinetan.

Nolanahi ere, industria-erabileretako kategoria jakin batzuk edo besteak baimendu eta kokatzeari dagokionez, Hirigintza Arau Berezietan nola planeamendu orokor hau garatuz sustatu beharreko planeamendu xehakatuan ezarritakoa bete beharko da.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Industriarako partzeletan: «b.10» tipologia duten partzeletan izaera orokorrez baimendutako erabilerak, planeamendu orokor honetan edo, hala dagokionean, planeamendu xehakatuan ezarritako baldintzetan.

— Industriarakoa ez den tipologia batekoak diren eta zuzkidura publikoetarako xedatuta ez dauden beste partzela batzuetan:

* Etxebizitza autonomoaren erabilera: Lehendik dauden partzeletan eta/edo eraikinetan, planeamendu orokor hau onetsi aurretik erabilera horretarako xedatuak, betiere dagokion Arau Berezian edo hori garatzen duen planeamendu xehakatuan finkatuta geratu baldin bada.

* Hirugarren sektoreko erabilera autonomoak: Dagokion Hirigintza Arau Berezian, edo hori garatzen duen planeamenduan, erabilera horietarako bereziki xedatzen badira, edo bestela, erabilera horietarako edo horiekin bateragarri diren beste erabilera batzuetarako.

D. Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a usos compatibles con el residencial.

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse tanto en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares como en el planeamiento pormenorizado a promover, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a usos autorizados diferente del residencial será equivalente al 30% de la edificabilidad urbanística total de cada zona.

E. Régimen jurídico.

Con carácter general, esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso privado, o patrimonial. Constituye excepción de dicha condición, el suelo de uso público resultante de la ordenación pormenorizada de la zona.

Artículo 12. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «B.10 Uso industrial».

A. Definición.

Zona destinada predominantemente a usos de actividades económicas en la modalidad correspondiente a los denominados usos industriales, en la que se ubican edificaciones destinadas, con carácter general, a dichas actividades, así como a otras complementarias de las mismas.

B. Régimen general de edificación.

Los condicionantes básicos, reguladores de la forma y el uso de la edificación, se definen en el régimen propio de las parcelas de tipo «b.10» del presente documento de Normas Urbanísticas Generales y en las previsiones establecidas en del epígrafe «C. Determinaciones de ordenación urbanística estructural» de las Normas Urbanísticas Particulares. de los correspondientes ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona queda establecido en los siguientes términos:

— Usos característicos: Usos industriales en sus distintas categorías.

En todo caso, a los efectos de la implantación y autorización de unas, u otras, categorías concretas de los usos industriales, se estará a lo establecido tanto en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares, como en el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este planeamiento general.

— Usos admisibles o compatibles:

— En parcelas industriales: Los usos autorizados con carácter general en las parcelas de tipología «b.10» en las condiciones establecidas en este planeamiento general, o en su caso, en el planeamiento pormenorizado.

— En otras parcelas y espacios de tipología diferente a la industrial y no destinados a dotaciones públicas:

* Uso de vivienda autónoma: Exclusivamente en parcelas y/o edificaciones preexistentes y destinadas a ese uso con anterioridad a la aprobación de este planeamiento general, siempre que haya quedado consolidado por la Norma Particular correspondiente, o por el planeamiento pormenorizado que la desarrolla.

* Usos terciarios autónomos: En parcelas que, en la Norma Urbanística Particular correspondiente, o en el planeamiento de desarrollo, se destinen bien específicamente a esos usos, bien a esos y a otros usos compatibles con los mismos.

Partzela horietan merkataritza-erabilerak kokatzea onartzen da, gehienez ere 4. kategoriaraino, hori ere barne. Salbuespen gisa, 5. kategoriakoak ere baimenduko dira, 4.000 m²(t) gehieneko sabai-mugarekin, betiere dela Planeamendu Orokor honetan dela hori garatuz sustatutako planeamenduan hori kokatzea aurreikusi baldin bada.

* Gune horretako erabilera bereizgarriekin bateragarri diren ekipamendu komunitarioko erabilerak, beren modalitate desberdinetan.

* Aparkaleku-erabilera.

* Zuzkidura-erabilera publikoak (komunikazioak, gune libreak, ekipamenduak, zerbitzu-azpiegiturak eta abar), gune horretan sustatutako erabilerekin bateragarri diren modalitate desberdinetan.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetako batean ere sartuta ez daudenak.

D. Industriarenarekin bateragarri diren erabileretarako xedatutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa.

Izaera orokorrez, eta dagozkion Hirigintza Arau Berezietan nola sustatu beharreko planeamendu xehakatuan ezar litezkeen neurri murrizgarrienen kalterik gabe, industriarakoak ez diren erabilera baimenduetarako xedatutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa gune bakoitzean dagoen hirigintza-eraikigarritasun osoaren %30aren baliokidea izango da.

E. Erregimen Juridikoa.

Izaera orokorrez, gune honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko edo ondarezko gune baten berezko izaera izango du. Izaera horren salbuespen izango da gune horretako antolamendu xehakatutik ondorioztatzen den erabilera publikoko lurzorua.

13. artikulua. «B.20 Hirugarren Sektoreko Erabilera» gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Hirugarren sektoreko erabilerei dagokien modalitatean nagusiki jarduketa ekonomikoko erabileretako xedatutako gunea da, eta bertan, izaera orokorrez, jarduketa horietarako, baita horien osagarri diren beste batzuetarako, xedatutako eraikinak kokatuta daude.

B. Eraikuntzaren erregimen orokorra.

Eraikuntzaren forma eta erabilera arautzen duten oinarrizko baldintzak Hirigintza Arau Orokorren agiri honetako «b.20» motako partzelen berezko erregimenean definitzen dira, baita gune horiek integratzen diren Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau Berezien «C. Egiturazko hirigintza-antolamenduaren zehaztapenak» epigrafean ezarritako aurreikuspenetan ere.

C. Erabileraren erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra ondorengo eran ezarrita geratu da:

— Erabilera bereizgarriak: Hirugarren sektoreko erabilerak, merkataritzakoak ere barne, horien kategoria guztietan.

Nolanahi ere, Jarduketa Ekonomikoetarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurzoruaren Sorkuntza Publikorako Sektoreko Lurralde Planean definitutako hitzetan merkataritza-ekipamendu handi bat kokatu ahal izateko, beharrezkoa izango da aipatutako Plan horretan horretarako ezarritako betebeharrak betetzea.

Se autoriza la implantación de usos comerciales en esas parcelas, hasta el máximo de los de 4.ª categoría, incluida. Excepcionalmente, se autorizan asimismo los de 5.ª categoría, con un límite de techo máximo de 4.000 m²(t), siempre que su implantación esté prevista bien en este Planeamiento General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

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

* Uso de aparcamiento.

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

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

D. Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a usos compatibles con el industrial.

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse tanto en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares como en el planeamiento pormenorizado a promover, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a usos autorizados diversos del industrial será equivalente al 30% de la edificabilidad urbanística total de cada zona.

E. Régimen jurídico.

Con carácter general, esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso privado, o patrimonial. Constituye excepción de dicha condición, el suelo de uso público resultante de la ordenación pormenorizada de la zona.

Artículo 13. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «B.20 Uso terciario».

A. Definición.

Zona destinada predominantemente a usos de actividades económicas de la modalidad propia de los denominados usos terciarios, en la que se ubican edificaciones destinadas, con carácter general, a dichas actividades, así como a otras complementarias de las mismas.

B. Régimen general de edificación.

Los condicionantes básicos, reguladores de la forma y el uso de la edificación, se definen en el régimen propio de las parcelas de tipo «b.20» del presente documento de Normas Urbanísticas Generales y en las previsiones establecidas en del epígrafe «C. Determinaciones de ordenación urbanística estructural» de las Normas Urbanísticas Particulares. de los correspondientes ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona queda establecido en los siguientes términos:

— Usos característicos: Usos terciarios, incluidos los comerciales en todas sus categorías.

En todo caso, la posible implantación de un gran equipamiento comercial, considerado en los términos definidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, deberá entenderse condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos al efecto por el citado Plan.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Hirugarren sektoreko partzeletan «b.20» tipologia duten partzeletan izaera orokorrez baimendutako erabilerak, planeamendu orokor honetan edo, hala dagokionean, planeamendu xehakatuan ezarritako baldintzetan.

— Industriarakoa ez den tipologia batekoak diren eta zuzkidura publikoetarako xedatuta ez dauden beste partzela batzuetan:

* Etxebizitza autonomoaren erabilera: Lehendik dauden partzeletan eta/edo eraikinetan, planeamendu orokor hau onetsi aurretik erabilera horretarako xedatuak, betiere dagokion Arau Berezian edo hori garatzen duen planeamendu xehakatuan finkatuta geratu baldin bada.

* Industria-erabilerak dagokion Hirigintza Arau Berezian, edo hori garatzen duen planeamenduan, erabilera horietarako bereziki xedatzen diren 1., 2. eta 3. kategorietako partzela eta/edo eraikinetan, dela erabilera horietarako edo dela horietarako eta horiekin bateragarri diren beste erabilera batzuetarako xedatuak.

* Ekipamendu komunitarioko erabilerak, gune horretan sustatutako erabilerekin bateragarri diren modalitate desberdinetan.

* Aparkaleku-erabilera.

* Zuzkidura-erabilera publikoak (komunikazioak, gune libreak, ekipamenduak, zerbitzu-azpiegiturak eta abar), gune horretan sustatutako erabilerekin bateragarri diren modalitate desberdinetan.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetako batean ere sartuta ez daudenak.

D. Hirugarren sektorekoekin bateragarri diren erabilereta-rako xedatutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa.

Izaera orokorrez, eta dagozkion Hirigintza Arau Berezietan nola sustatu beharreko planeamendu xehakatuan ezar litezkeen neurri murrizgarrienen kalterik gabe, hirugarren sektorekoak ez diren erabilera baimenduetarako xedatutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa gune bakoitzean dagoen hirigintza-eraikigarritasun osoaren %30aren baliokidea izango da.

E. Erregimen Juridikoa.

Izaera orokorrez, gune honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko edo ondarezko gune baten berezko izaera izango du. Izaera horren salbuespen izango da gune horretako antolamendu xehakatutik ondorioztatzen den erabilera publikoko lurzorua.

14. artikulua. «C.10 Sistema orokorra. Bide-komunikazioko sarea» gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Bide-komunikazioko azpiegitura orokorrei dagozkien guneak dira, oinezkoen, txirrindularien eta motordunen zirkulaziorako xedatuak, eta horien barruan beren elementu funtzional eta organikoak sartuko dira, hala nola oinezkoentzako espaloiak, bide gorriak, edo garraio publikoak, ibilgailuentzako galtzadak, bazterbideak, biribilguneak, lotuneak eta abar. Morfologikoki, bideak edo oinezkoentzako pasealekuak, bide gorriak, kaleak eta errepideak eginez gauzatzen da.

Komunikazio eta mugikortasun moduak, eta erabili beharreko guneei dagozkienak, kasu bakoitzean eta dagozkion plan eta proiektu berezietan zehazten direnak izango dira.

— Usos admisibles o compatibles:

— En parcelas terciarias: Los usos autorizados con carácter general en las parcelas de tipología «b.20» en las condiciones establecidas en este planeamiento general, o en su caso, en el planeamiento pormenorizado.

— En otras parcelas y espacios de tipología diferente a la industrial y no destinados a dotaciones públicas:

* Uso de vivienda autónoma: Exclusivamente en parcelas y/o edificaciones preexistentes y destinadas a ese uso con anterioridad a la aprobación de este planeamiento general, siempre que haya quedado consolidado por la Norma Particular correspondiente, o por el planeamiento pormenorizado que la desarrolla.

* Usos industriales: De categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª, en parcelas y/o edificaciones que, en la correspondiente Norma Urbanística Particular, o en el planeamiento de desarrollo, se destinen bien específicamente a esos usos, bien a esos y a otros usos compatibles con los mismos.

* Usos de equipamiento comunitario, en sus distintas modalidades compatibles con los usos propiciados en la zona.

* Uso de aparcamiento.

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

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

D. Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a usos compatibles con los terciarios.

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse tanto en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares como en el planeamiento pormenorizado a promover, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a usos autorizados diversos de los terciarios será equivalente al 30% de la edificabilidad urbanística total de cada zona.

E. Régimen jurídico.

Con carácter general, esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso privado, o patrimonial. Constituye excepción de dicha condición, el suelo de uso público resultante de la ordenación pormenorizada de la zona.

Artículo 14. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «C.10 Sistema general. Red de comunicación viaria».

A. Definición.

Zonas correspondientes a las infraestructuras generales de comunicación viaria, destinadas a la circulación peatonal, ciclista y motorizada, en las que quedan comprendidas todos sus elementos funcionales y orgánicos, tales como aceras peatonales, carriles para bicicletas, o para el transporte público, calzadas de rodadura, arcenes, rotondas, enlaces, etc. Morfológicamente se concretan en caminos, o paseos peatonales, carriles-bici, calles y carreteras.

Los modos de comunicación y movilidad, y los correspondientes espacios a utilizar, serán los que se determinen en cada caso, en los correspondientes y específicos planes y proyectos.

Bai planeamendu xehakatuak eta bai aipatutako proiektu horiek planeamendu orokor honetan zehaztutako sarea osatu ahal izango dute, bertan hasiera batean jasota ez dauden udalerriko inguru batzuetara ere zabalduz.

B. Eraikuntzaren erregimen orokorra.

Ez da onartzen eraikuntzarik gune hauetan. Bide-sare horiek berezkoak dituzten elementuak eta instalazio funtzional eta osagarriak kokatu ahal izatearen salbuespenarekin, eta horien barruan leudeke, errepideen kasuan, zerbitzuguneak eta aisialdi-guneak, mantentze-lanen instalazioak eta gasolindegietakoak, betiere horien premia eta arauzko bideragarritasuna behar bezala justifikatuta badago.

Halaber, inguru honetako zorupean garaje publikoak eraikitzea baimentzen da, aldez aurretik horien premia justifikatuta eta bertako erabilera bereizgarriekin bateragarri izanez gero.

C. Erabileraren erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra ondorengo eran ezarrita geratu da:

— Erabilera bereizgarriak: Oinezkoen, txirrindularien eta ibilgailu motordunen erabilerak.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Erabilera bereizgarrien erabilera osagarriak: Autobusgeltokia, pisatzeko baskulak, sorospen-guneak, zerbitzuguneak eta aisialdi-guneak, mantentze-lanen instalazioak eta antzekoak.

— Gune libreak.

— Aparkalekuak, sestra gainean nahiz azpian.

— Zerbitzuen azpiegiturak, sestra azpian bakar-bakarrik.

— Inguru honen berezko xedeekin bateragarri diren beste erabilera batzuk, baita beste erabilera bereizgarri batzuk ere.

— Erabilera debekatuak: Inguru honetako eta, hala egokituz gero, landa-inguruneko berezko xedeekin eta izaerarekin bateraezinak diren eta aurreko modalitateetan sartuta ez dauden erabilerak.

— Aipatutako erabilera horiek baimendu edo debekatzeari begira, lurralde-antolamenduko tresnetan eta alor honetan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa bete beharko da.

D. Erregimen Juridikoa.

Inguru honek, dagozkion ondorioei begira, erabilera publikoko gune baten berezko izaera edukiko du.

Salbuespen gisa, eta komenigarritzat jotzen den guztietan, indarreko legerian ezarritako irizpideekin bat etorriz 82007ko maiatzaren 28ko Lurzoruaren Legeko 17.4 artikulua eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 18. artikulua), eta aldez aurretik behar bezala justifikatuta, hirigintza-planeamenduak jabari pribatuko erabilerak eta/edo eraikinak antolatu ahal izango ditu inguru honen zorupean. Xede horri begira, aipatutako erabilera eta/edo eraikin horiei atxikitako inguruko parteen desafektazioarekin osatuko da aurreikuspen hori.

15. artikulua. «C.20 Sistema orokorra. Trenbide-komunikazioko sarea» gune orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Trenbide-komunikazioko azpiegitura orokorretarako xedatutako guneak dira, eta horien barruan sartuko dira horien elementu funtzional eta organiko guztiak, hala nola trenbideak, lubetak, fabrikako obrak, berezko instalazio eta sare osagarriak, zerbitzuko elementuak (geltokiak, geralekuak eta abar).

Tanto el planeamiento pormenorizado, como los citados proyectos podrán complementar la red definida en este planeamiento general, extendiéndola incluso a zonas del municipio inicialmente no contempladas en el mismo.

B. Régimen general de edificación.

No se autoriza la edificación en estas zonas. Con la salvedad de la implantación de los elementos, e instalaciones funcionales y auxiliares propias de dichas redes viarias, incluidas, en el caso de las carreteras, de las áreas de servicio y esparcimiento, de instalaciones de mantenimiento y de las gasolineras, siempre que quede debidamente justificada su necesidad y viabilidad normativa.

Se autoriza, así mismo, la construcción de garajes públicos en el subsuelo de esta zona, previa justificación de su necesidad y siempre que sea compatible con los usos característicos de la misma.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona queda establecido en los siguientes términos:

— Usos característicos: Usos de circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada.

— Usos admisibles o compatibles:

— Usos auxiliares de los usos característicos: Paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, áreas de servicio y esparcimiento, instalaciones de mantenimiento y similares.

— Espacios libres.

— Aparcamiento, sobre y bajo rasante.

— Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.

— Otros usos compatibles con los fines propios de este tipo de zona, así como con los usos característicos.

— Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona, y en su caso, del medio rural.

— A los efectos de autorización o prohibición de los citados usos se estará en todo caso a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación territorial y en las disposiciones legales vigentes en la materia.

D. Régimen jurídico.

Esta zona, a los efectos correspondientes, tendrá la condición propia de una zona de uso público.

Excepcionalmente, siempre que se considere conveniente, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente (artículo 17.4 de la Ley de Suelo de 28 de mayo de 2007, y artículo 18 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006) y previa la necesaria justificación, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en el subsuelo de esta zona usos y/o edificaciones de dominio privado. Con ese fin, dicha previsión se complementará con la correspondiente desafectación de las partes de la zona vinculados a dichos usos y/o edificaciones.

Artículo 15. Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global «C.20 Sistema general. Red de comunicación ferroviaria».

A. Definición.

Zonas destinadas a las infraestructuras generales de comunicación ferroviaria, en las que quedan comprendidas todos sus elementos funcionales y orgánicos, tales como vías, terraplenes, obras de fábrica, instalaciones y redes auxiliares propias, elementos de servicio (estaciones, apeaderos, etc.).

B. Eraikuntzaren erregimen orokorra.

Inguru horretako erabilera bereizgarriei eta onargarriei atxikitako eraikinak eta instalazioak bakarrik baimentzen dira, indarrean dagoen sektore-legerian ezarritako baldintzetan.

Beharrezkotzat jotzen diren obrak egitea baimentzen da, baldin eta horien xedea, beren mugen barruan, sarea eta trenbide-instalazioak lurperatzea, bide-loturak edo oinezkoentzako bideak hobetzea edo berriak eraikitzea (sestra gainean nahiz azpian) bada, edota antzeko izaera duten beste jarduketa batzuk.

C. Erabileraren erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra ondorengo eran ezarrita geratu da:

— Erabilera bereizgarriak: Tren-garraioaren erabilerak.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Trenbideetako erabilera osagarriak.

— Beste komunikazio-erabilera batzuk, aurreko horiekin bateragarri diren neurrian.

— Aparkaleku-erabilerak, sestra gainean nahiz azpian.

— Erabilera bereizgarriekin bateragarri diren hirugarren sektoreko erabilerak.

— Erabilera bereizgarriekin bateragarri diren ekipamendu-erabilerak.

— Erabilera bereizgarriekin bateragarri diren beste erabilera batzuk.

— Erabilera debekatuak: Inguru honetako eta, hala egokituz gero, landa-inguruneko berezko xedeekin eta izaerarekin bateraezinak diren eta aurreko modalitateetan sartuta ez dauden erabilerak.

— Aipatutako erabilera horiek baimendu edo debekatzeari begira, lurralde-antolamenduko tresnetan eta alor honetan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa bete beharko da.

D. Erregimen Juridikoa.

Inguru honek, dagozkion ondorioei begira, erabilera publikoko gune baten berezko izaera edukiko du.

Salbuespen gisa, eta komenigarritzat jotzen den guztietan, indarreko legerian ezarritako irizpideekin bat etorriz 82007ko maiatzaren 28ko Lurzoruaren Legeko 17.4 artikulua eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 18. artikulua), eta aldez aurretik behar bezala justifikatuta, hirigintza-planeamenduak jabari pribatuko erabilerak eta/edo eraikinak antolatu ahal izango ditu inguru honen zorupean. Xede horri begira, aipatutako erabilera eta/edo eraikin horiei atxikitako inguruko parteen desafektazioarekin osatuko da aurreikuspen hori.

16. artikulua. «C.30 Sistema orokorra. Trenbide-sarea. ETSB-rako erreserba banda» gune orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Trenbide-azpiegiturak etorkizunean eraikitzeko erreserbako lursailak biltzen dituzten inguruak dira, eta zehazkiago, Trenbide Sare Berriarenak, 2001eko otsailaren 27an behin betiko onetsitako Euskal Autonomia Erkidegoko Trenbide Sarearen Sektoreko Lurralde Planean zehaztu den moduan.

B. Régimen general de edificación.

Se autorizan exclusivamente las edificaciones, e instalaciones, vinculadas a los usos característicos y admisibles en la zona, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

Se autoriza la realización de las obras que se estimen necesarias, que tengan por objeto el soterramiento de la red y de las instalaciones ferroviarias, la mejora, o nueva construcción de las conexiones viarias, o peatonales, (sobre, o bajo rasante) entre sus márgenes, u otras actuaciones de índole semejante.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona queda establecido en los siguientes términos:

— Usos característicos: Usos de transporte ferroviario.

— Usos admisibles o compatibles:

— Usos auxiliares de los ferroviarios.

— Otros usos de comunicaciones en la medida en que sean compatibles con los anteriores.

— Uso de aparcamiento sobre, o bajo rasante.

— Usos terciarios compatibles con los característicos.

— Usos de equipamiento compatibles con los característicos.

— Otros usos compatibles con los característicos.

— Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona, y en su caso, del medio rural.

— A los efectos de autorización, o prohibición de los citados usos se estará en todo caso a lo dispuesto los instrumentos de ordenación territorial y en las disposiciones legales vigentes en la materia.

D. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso público.

Excepcionalmente, siempre que se considere conveniente, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente (artículo 17.4 de la Ley de Suelo de 28 de mayo de 2007, y artículo 18 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006) y previa la necesaria justificación, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en el subsuelo de esta zona usos y/o edificaciones de dominio privado. Con ese fin, dicha previsión se complementará con la correspondiente desafectación de las partes de la zona vinculados a dichos usos y/o edificaciones.

Artículo 16. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «C.30 Sistema general de comunicación ferroviaria. Banda de reserva para la NRFPV».

A. Definición.

Zonas en la que han quedado incluidos los terrenos de reserva para la futura construcción de infraestructuras ferroviarias, y en concreto, de la Nueva Red Ferroviaria, definida en el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente el 27 de febrero de 2.001.

Aipatutako Sektore Plan horretan onartu eta, hala dagokionean, planeamendu orokorrak edo indarreko planeamendu xehakatuak aurreikusitako Trenbide Sare Berriak duen trazadurari jarraiki, lur-zerrenda edo korridore bat egituratu da –aipatutako SLP horrek eta indarreko hirigintza-planeamenduak erabaki dute horren zabalera–, aipatutako sare hori eta trenbide-jabari publikoaren behin betirako konfigurazioa bilduko dituena, proiekzio teknikoko tresna egokietan proposatzen diren beste zehaztapen, egokitzapen eta moldapen eginda.

B. Eraikuntzaren erregimen orokorra.

Inguru horretako erabilera bereizgarriei eta onargarriei atxikitako instalazioak eta obrak bakarrik baimentzen dira, indarrean dagoen sektore-legerian ezarritako baldintzetan.

C. Erabileraren erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra ondorengo eran ezarrita geratu da:

— Erabilera bereizgarriak: Tren-garraioko erabilerak (EAEko Trenbide Sarearen SLPean aurreikusitako Trenbide Sare Berria).

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Erreserba-zerrenda hau gainjartzen zaio erabilera orokorreko guneen erabilera bereizgarritzat jo izan direnak, edozein eratako eraikuntza edo eraikuntza burutzea eskatzen dutenak salbuetsiz.

— Erabilera debekatuak: Landa-inguruneko eta inguru honetako berezko xedeekin eta izaerarekin bateraezinak diren eta aurreko modalitateetan sartuta ez dauden erabilerak.

— Aipatutako erabilera horiek baimendu edo debekatzeari begira, lurralde-antolamenduko tresnetan eta alor honetan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa bete beharko da.

D. Erregimen Juridikoa.

Trenbide-jabari publikoa behin-betiko mugatzen ez den bitartean, erreserba-zerrenda honek, dagozkion ondorioei begira, erabilera pribatuko edo ondare-erabilerako gune baten berezko izaera edukiko du, aplikagarri zaion sektore-araudiaren arabera horren gainean eratu daitezkeen zorren kalterik gabe.

Trenbide Sare Berriaren azpiegitura gauzatu ondoren:

* trenbide-jabari publikoari atxikita geratu diren eta erreserba-zerrenda honetan sartutako lursailak «C.20 Sistema Orokorra. Trenbide-komunikazioko sarea» erabilera orokorreko gunearen barruan sartuko dira, eta, dagozkion ondorioei begira, erabilera publikoko gune baten berezko izaera edukiko du.

* Gainerako lursailak planeamendu orokor honetan proposatu diren eta horiekin muga egiten duten erabilera orokorreko guneen barruan geratuko dira, betiere trenbideen zor eta babes erregimenarekin bateragarri baldin bada eta, hala egokituz gero, dagozkion ondorioei begira, erabilera pribatuko edo ondare-erabilerako gune baten berezko izaera edukiko dute.

17. artikulua. «D.10 Hiriko gune libreen sistema orokorra» gune orokorretako eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Planeamendu orokorrak hiri-ingurunean (hiri-lurzorua eta lurzoru hiritargarria, bere osotasunean) antolatutako gune libreei dagozkien inguruak dira, Hernaniko biztanle guztien

En base al trazado de la Nueva Red Ferroviaria adoptado el citado Plan Sectorial y, en su caso, ya previsto por el planeamiento general, o por el planeamiento pormenorizado en vigor, se ha configurado una banda de suelo, o corredor, cuya anchura queda determinada por el citado PTS y por el planeamiento urbanístico vigente, que permitirá albergar la citada red y la configuración definitiva del correspondiente dominio público ferroviario, con las concreciones, ajustes y adaptaciones que se propongan desde los oportunos instrumentos de proyección técnica.

B. Régimen general de edificación.

Se autorizan exclusivamente las instalaciones y obras vinculadas a los usos característicos y admisibles en la zona, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona queda establecido en los siguientes términos:

— Usos característicos: Usos de transporte ferroviario (Nueva red Ferroviaria prevista en el PTS de la Red Ferrocarriles de la CAPV.

— Usos admisibles o compatibles:

— Aquellos usos tipificados como característicos de las zonas de uso global a las que se superpone esta banda de reserva, con exclusión de los que conlleven la ejecución de edificación, o urbanización alguna.

— Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.

— A los efectos de autorización o prohibición de los citados usos se estará en todo caso a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación territorial y en las disposiciones legales vigentes en la materia.

D. Régimen jurídico.

En tanto no quede delimitado definitivamente el dominio público ferroviario, esta banda de reserva tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso privado, o patrimonial, sin perjuicio de las servidumbres que puedan recaer sobre ella en función de la normativa sectorial que le sea de aplicación.

Una vez se lleve a cabo la ejecución de la infraestructura de la Nueva Red Ferroviaria:

* Los terrenos incluidos en esta banda de reserva que hayan quedado efectivamente vinculados al dominio público ferroviario, quedarán incorporados a la zona de uso global «C.20 Sistema general. Red de comunicación ferroviaria», y tendrán, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso público.

* El resto de los terrenos pasarán a formar parte de las correspondientes zonas de uso global inmediatamente colindantes, propuestas por este planeamiento general, siempre que ello resulte compatible con el régimen de servidumbre y protección de las líneas férreas y mantendrán, en su caso, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso privado, o patrimonial.

Artículo 17. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «D.10 Sistema general de espacios libres urbanos».

A. Definición.

Zonas correspondientes a los espacios libres ordenados por el planeamiento general en el medio urbano (suelo urbano y urbanizable en su globalidad), con el objetivo principal de dar

aisialdi eta atsedenerako premiei erantzun bat emateko helburu nagusia dutenak. Beren neurri, funtzionalitate edo hiri-garrantziagatik, gune hauek egitura mailako hedadura dute. Hiriko parke publikoen sarea osatzen dute.

Udalerriko sistema orokorren sarean txertatzen dira, eta horien bidez, indarreko hirigintza-legeriak arlo horretan aurreikusitako lurzoru-erreserbaren estandarra bete nahi da.

B. Eraikuntzaren erregimen orokorra.

Ekipamendu komunitario publikoko erabileretarako xedatutako eraikinak onartzen dira, baldin eta, antolamendu xehakatuaren testuinguruan eta aldez aurretik beharrezko justifikazioa dutela, egokitzat jotzen badira eta, edonola ere, horien izaera, funtzionaltasun eta balio babesgarriekin kontraesanean ez badaude.

Osagarri modura, sestra gainean gune hauetako erabilera osagarrietarako xedatutako eraikuntza apaingarriak eta eraikin finko edo behin-behinekoak egitea baimenduko da bakar-bakarrik.

Era berean, sestra azpian gune libreen instalazio osagarriak eraikitzea baimenduko da. Zorupean, horiei dagozkien azpiegiturak instalatzea ere onartzen da.

C. Erabileraren erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra ondorengo eran ezarrita geratu da:

— Erabilera bereizgarriak: Gune libreen erabilerak, horien erabilera osagarriak ere.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— 1. kategoriako merkataritza-erabilerak, erabilera bereizgarrien erabilera osagarri modura.

— Erabilera bereizgarriekin bateragarri diren ekipamendu komunitarioko erabilerak.

— Erabilera bereizgarriekin bateragarri diren beste erabilera batzuk, dagozkion Hirigintza Arau Bereziak ezartzen duen moduan.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetako batean ere sartuta ez daudenak.

D. Erregimen Juridikoa.

Inguru honek, dagozkion ondorioei begira, erabilera publikoko gune baten berezko izaera edukiko du.

18. artikulua. «D. 20 Landa-parkeen sistema orokorra» gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Landa-eremuan planeamendu orokorrak antolatutako gune libreei dagozkien guneak dira (lurzoru ez-hiritargarria), horiek natura, paisaia eta morfologia aldetik dituzten ezaugarriak eta beste ezaugarri batzuk aprobetxatzen dituztenak herritarren aisialdi-beharrei erantzuteko.

Hiriko gune libreekin batera, udalerriaren sistema orokorren sarean integratzen dira.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Oro har, gune horretan onartzen diren erabilera bereizgarriekin lotutako eraikinak baimentzen dira, baldin eta indarrean dagoen legedian, lurralde-antolamenduaren tresnetan, planeamendu orokor honetan eta hau garatzeko sustatuko den planeamenduan finkatutako baldintzak betetzen badituzte.

respuesta a las necesidades de ocio y esparcimiento del conjunto de la población de Hernani. Por sus dimensiones, por su funcionalidad, o por su significación urbana, estos espacios poseen un alcance de nivel estructural. Constituyen la red de parques públicos urbanos.

Se integran en la red de sistemas generales del municipio, y con ellas se da respuesta al estándar de reserva de suelo en esa materia previsto por la legislación urbanística vigente.

B. Régimen general de edificación.

Se autorizan las edificaciones destinadas a usos de equipamiento comunitario público, que en el contexto de la ordenación pormenorizada y previa la debida justificación, se estimen adecuadas, y que, en todo caso, no resulten contradictorias con la naturaleza, con la funcionalidad, o con los valores protegibles correspondientes.

Complementariamente, se autoriza la construcción sobre rasante de, exclusivamente, edificaciones ornamentales y construcciones fijas, o provisionales, destinadas a usos auxiliares de estas zonas.

Asimismo, se autoriza la construcción bajo rasante de instalaciones auxiliares de los espacios libres. También se autoriza la instalación de las correspondientes infraestructuras en el subsuelo.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona queda establecido en los siguientes términos:

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

— Usos admisibles o compatibles:

— Usos comerciales de 1.ª categoría, en condición de uso auxiliar de los característicos.

— Usos de equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con los característicos.

— Otros usos compatibles con los característicos, según queden establecidos por la correspondiente Norma Urbanística Particular.

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

D. Régimen jurídico.

Esta zona, a los efectos correspondientes, tendrá la condición propia de una zona de uso público.

Artículo 18. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «D.20 Sistema general de parque rural».

A. Definición.

Zonas correspondientes a los espacios libres ordenados por el planeamiento general en el medio rural (suelo no urbanizable), en las que se aprovechan sus cualidades naturalísticas, paisajísticas, morfológicas, etc, para dar respuesta a las necesidades de ocio y esparcimiento de la población.

Juntamente con los espacios libres urbanos, se integran en la red de sistemas generales del municipio.

B. Régimen general de edificación.

Con carácter general, se autorizan las construcciones vinculadas a los usos característicos y admisibles en esta zona, implantadas en las condiciones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial, en este planeamiento general y en el planeamiento promovido en su desarrollo.

Planeamendu orokor hau indarrean sartzen den unean existitzen diren eraikinak finkatu egingo dira, betiere aurretik indarrean egon den planeamenduan ezarritako hirigintza-erregimenarekin bat etorriz eraiki badira.

Finkatze horretatik kanpo geratzen dira bai planeamendu orokor honen arabera eta bai hori garatzeko sustatuko den planeamenduaren arabera antolamendutik kanpo geratu diren eraikinak, baita gune horren izaerarekin eta helburuekin bat ez datozen mantentze-lanak behar dituztenak ere.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra baldintza hauetan ezarriko da:

— Erabilera bereizgarriak:

— Landako gune libreen erabilera.

— Lurralde-elementuen erabilera.

— Ingurumena babesteko erabilerak.

— Aisialdirako erabilerak.

Erabilera horiek guztiak erabilera bereizgarri gisa hartzen direnez, baimena jaso ahal izateko ezinbesteko baldintza izango da gune horren berezko helburuekin bat etortzea.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Nekazaritza-ustiategiko erabilerak eta erabilera osagarriak, planeamendu orokor hau onetsi baino lehen zeudenak eta planeamendu orokor honek edo hau garatzeko sustatuko denak finkatu dituenak.

— Basogintza-erabilerak, horien erabilera osagarriak salbuetsiz eta betiere eraikin berriak eraikitzea eragiten ez dutenak.

— Bizitegi-erabilera autonomoak, planeamendu orokor hau onetsi baino lehenago zeudenak, horretarako eraikitako eraikinetan, exekutatu zirenean indarrean zegoen hirigintza-erregimenarekin bat zetozenak, eta planeamendu orokor honek edo hau garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuak finkatu dituenak.

— Hirugarren sektoreko erabilerak, planeamendu orokor honetako dagokion Hirigintza Arau Berezian zein hori garatuko duen planeamendu xehakatuan aurreikusitako modalitate eta baldintzetan, gune horretan interes publikoagatik ezartzea justifikatzen baldin bada eta horren izaera eta berezko helburuekin bateragarria baldin bada.

Lehentasunez, erabilera horiek planeamendu orokor hau onartu baino lehen zeuden eraikinetan eta gauzatu zirenean indarrean zegoen hirigintza-erregimenarekin bat etorriz eraikitako eraikinetan kokatuko dira.

Salbuespen gisa, aldez aurretik horien egokitasuna eta ingurunera eta inguru naturalera egokitzen direla justifikatzen bada, erabilera horietarako xedatutako eraikuntza berrietan gaitzea onartu ahal izango da, legedian, lurralde-antolamendurako tresnetan eta indarrean dauden hirigintza-planeamenduetan finkatutako baldintzetan.

— Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

Planeamendu orokor honetako dagokion Hirigintza Arau Berezian eta hori garatuko duen planeamendu xehakatuan aurreikusitako modalitate eta baldintzetan, gune horretan interes publikoagatik kokatzea justifikatuta badago eta horren izaera eta berezko helburuekin bateragarria bada.

Se consolidan las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este planeamiento general, siempre que hubiesen sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento vigente con anterioridad.

Se excluyen de esa consolidación las edificaciones existentes que, bien en este planeamiento general bien, en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, se declaren fuera de ordenación, así como aquellas cuyo mantenimiento no esté en consonancia con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona queda establecido en los siguientes términos:

— Usos característicos:

— Uso de espacios libres rurales.

— Uso de elementos territoriales.

— Usos de protección ambiental.

— Usos de ocio y esparcimiento.

La consideración de todos esos usos como característicos, obliga a que su autorización se entienda condicionada a su compatibilidad con los objetivos propios de esta zona.

— Usos admisibles o compatibles:

— Usos de explotación agraria y sus usos auxiliares, existentes con anterioridad a la aprobación de este planeamiento general, y que hayan quedado consolidados por el presente planeamiento general, o por el pormenorizado que lo desarrolle.

— Usos forestales, con exclusión de los usos auxiliares de los mismos, y siempre que no conlleven la construcción de nuevas edificaciones.

— Usos residenciales autónomos, existentes con anterioridad a la aprobación de este planeamiento general, en edificios construidos para tal fin, de conformidad con el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución, y que hayan quedado consolidados por el presente planeamiento general, o por el pormenorizado que lo desarrolle.

— Usos terciarios, en las modalidades y condiciones previstas, tanto en la correspondiente Norma Urbanística Particular de este planeamiento general, como en el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, siempre que se justifique su implantación en la zona por razones de interés público, y sea compatible con la naturaleza y los objetivos propios de la misma.

Preferentemente la implantación de estos usos se efectuará en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este planeamiento general, y que hayan sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución.

Excepcionalmente, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación al medio natural y al entorno, podrá autorizarse su habilitación en nuevas construcciones destinadas a esos usos, en las condiciones establecidas en la legislación, en los instrumentos de ordenación territorial y el planeamiento urbanístico vigentes.

— Usos de equipamiento comunitario.

En las modalidades y condiciones previstas, tanto en la correspondiente Norma Urbanística Particular de este planeamiento general, como en el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, siempre que se justifique su implantación en la zona por razones de interés público, y sea compatible con la naturaleza y los objetivos propios de la misma.

Lehentasunez, erabilera horiek planeamendu orokor hau onartu baino lehen zeuden eraikinetan eta gauzatu zirenean indarrean zegoen hirigintza-erregimenarekin bat etorriz eraikitako eraikinetan kokatuko dira.

Salbuespen gisa, aldez aurretik horien egokitasuna eta ingurunera eta inguru naturalera egokitzen direla justifikatzen bada, erabilera horietarako xedatutako eraikuntza berrietan gaitzea onartu ahal izango da, legedian, lurralde-antolamendurako tresnetan eta indarrean dauden hirigintza-planeamenduetan finkatutako baldintzetan.

— Aparkaleku-erabilera, gune horren erabilera bereizgarriekin bateragarria den neurrian.

— Zerbitzuko azpiegituren erabilerak, planeamendu orokor honetako dagokion Hirigintza Arau Berezian eta hori garatuko duen planeamendu xehakatuan aurreikusitako modalitate eta baldintzetan, gune horretan interes publikoagatik kokatzea justifikatuta badago eta horren izaera eta berezko helburuekin bateragarria bada.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan jaso ez direnak, landa-eremuarekin eta gune honen berezko helburuekin eta izaerarekin bateragarriak ez direlako.

— Aurreko ataletan azaldutako erabileren erregimena, hala badagokio eta aurretiaz justifikatuz gero, gune hauek sustatzeko planeamendu bereziaren arabera berregokitu eta osatu ahal izango da.

D. Erregimen juridikoa.

Gune honek, dagozkion ondorioei begira, erabilera publikoko gune baten berezko baldintza izango du.

19. artikulua. «E.00 Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra» gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Egiturazko izaera duten ekipamendu komunitarioen erabilerak kokatzeko xedatutako guneak dira, horiekin lotutako eraikinak eta instalazioak ere barne.

Udalerriko sistema orokorren sarean integratu dira, eta helburua zuzkidura kolektiboen beharrei eta eskariei erantzutea da, batez ere Hernaniko herritarren multzoari; hala ere, udalerriaz haratagoko proiekzioa ere izan dezakete.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Dagokion ekipamenduaren berezko jarduketa eta erabilerak eta/edo horiekin lotutakoak garatzeko eta baliatzeko kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen diren eraikuntza eta instalazioak sestra azpian nahiz gainean kokatzea baimentzen da, baita horiekin bateragarri diren edo onartzen diren erabilerak ere.

Horrez gain, aparkaleku-erabilerako xedatutako eraikinak sestra azpian eraikitzea baimenduko da, baita horiei dagozkien azpiegitura-sareak instalatzea ere.

Eraikin edo instalazio horiek planeamendu orokor honetako dagokion Hirigintza Arau Berezian eta, hala badagokio, baita hori garatzen duen planeamenduan ere ezarritako erregimenari egokitu beharko zaizkio.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra baldintza hauetan ezarriko da:

— Erabilera bereizgarriak: Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

Preferentemente la implantación de estos usos se efectuará en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este planeamiento general, y que hayan sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución.

Excepcionalmente, previa justificación de su idoneidad y de su adecuación al medio natural y al entorno, podrá autorizarse su habilitación en nuevas construcciones destinadas a esos usos, en las condiciones establecidas en la legislación, en los instrumentos de ordenación territorial y el planeamiento urbanístico vigentes.

— Uso de aparcamiento, en la medida en que resulte compatible con los usos característicos de la zona.

— Usos de infraestructuras de servicios en las modalidades y condiciones previstas, tanto en la correspondiente Norma Urbanística Particular de este planeamiento general, como en el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, siempre que se justifique su implantación en la zona por razones de interés público, y sea compatible con la naturaleza y los objetivos propios de la misma.

— Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores, por resultar incompatibles con la naturaleza y con los objetivos propios del medio rural y de esta zona.

— El régimen de usos expuesto en los apartados anteriores podrá ser, en su caso y previa la debida justificación, reajustado y complementado por el planeamiento especial a promover en estas zonas.

D. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso público.

Artículo 19. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «E.00 Sistema general de equipamiento comunitario».

A. Definición.

Zonas destinadas a la implantación de usos de equipamiento comunitario de carácter estructural, en las que quedan incluidas las edificaciones, e instalaciones, vinculadas a los mismos.

Se integran en la red de sistemas generales del municipio, y su objetivo es el de dar respuesta a las necesidades y demandas de dotaciones colectivas, principalmente del conjunto de la población de Hernani, aunque, en su caso, puedan tener también proyección supramunicipal.

B. Régimen general de edificación.

Se autoriza la implantación tanto sobre como bajo rasante de las edificaciones e instalaciones que, en cada caso, se estimen necesarias para el desarrollo y el ejercicio de los usos y actividades propios y/o asociados al correspondiente equipamiento, así como a los usos compatibles, o admisibles.

Igualmente, se autoriza la construcción bajo rasante de edificaciones destinadas a uso de aparcamiento, así como la instalación de las correspondientes redes de infraestructuras.

Dichas edificaciones, e instalaciones, deberán ajustarse al régimen establecido en la correspondiente Norma Urbanística Particular de este planeamiento general, y en su caso, en el planeamiento de desarrollo de la misma.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona queda establecido en los siguientes términos:

— Usos característicos: Usos de equipamiento comunitario.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Gune libreen erabilera.

— Aparkaleku-erabilera.

— Beste erabilera bateragarri batzuk, edo gune horretan planteatutako helburuekin lotutakoak, besteak beste zuzkidura-alojamenduak, dagokion Hirigintza Baldintza Berezian eta hori garatuko duen planeamendu xehakatuan finkatutako baldintzetan.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan jaso ez direnak.

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, gune honek erabilera publikoko gune baten berezko izaera izango du, edo hala badagokio, erabilera pribatuarena, ekipamenduaren izaeraren eta horren titulartasunaren arabera.

20. artikulua. «F.00 Zerbitzuko azpiegituren sistema orokorra» gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Lurzorua horretarako bakarrik okupatzea eskatzen duten izaera orokorreko zerbitzuko azpiegitura-sareen elementu funtzionaletarako xedatutako guneak dira (azpi-estazio elektrikoak, zentralak, araztegiak, erregulazio-estazioak, komunikazio-baseak, hondakinak kudeatzeko, transferitzeko eta tratatzeko areak, eta abar).

Horiek horrela kalifikatzea, kasu batzuetan, sare horien lineako beste osagai batzuekin lotuta dagoela ulertu beharra dago, gune berezi hauetatik kanpo daudenak eta lurzorua horretarako bakarrik okupatzea eskatzen ez dutenak, esaterako, lur azpiko kanalak edo aire gaineko hariteriak.

Udalerriko sistema orokorren sarean integratzen dira, eta horien helburua, batez ere Hernaniko eta, hala badagokio, udalerriaz haratagoko herritarrek dituzten zerbitzu- eta azpiegitura-beharrei eta eskariei erantzutea da.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Sare edo zerbitzu bakoitzak dituen berezko beharrei erantzuteko beharrezkoak diren eraikinak eraikitzea baimentzen da. Kasu bakoitzean, planeamendu orokor honetan, hori garatzeko sustatu den planeamenduan eta sektoreko araudiak edo indarrean dauden udal ordenantzek araututako proiektuetan instalazioak eraikitzeko eta kokatzeko ezarritako erregimena bete beharko da.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra baldintza hauetan ezarriko da:

— Erabilera bereizgarriak: Zerbitzuko azpiegituren erabilerak.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak: Ekipamendu-erabilerak, baita gune horren berezko helburuekin bateragarriak diren gainerako erabilerak ere.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan jaso ez direnak eta naturarekin eta gune horren berezko helburuekin eta izaerarekin eta, hala badagokio, landa-eremuarekin bateragarriak ez direnak.

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, gune horiek erabilera publikoko gune baten berezko izaera edukiko dute, edo hala badagokie, erabilera pribatukoa, ekipamenduaren izaeraren eta horren titulartasunaren arabera.

— Usos admisibles o compatibles:

— Uso de espacios libres.

— Uso de aparcamiento.

— Otros usos compatibles, o ligados a los objetivos planteados en la zona, entre ellos el de alojamiento dotacional, en las condiciones establecidas bien en la correspondiente Norma Urbanística Particular, bien en el planeamiento pormenorizado que la desarrolle.

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

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta zona tendrá la condición propia de una zona de uso público, o en su caso, de uso privado, en atención a la naturaleza del equipamiento y de su titularidad.

Artículo 20. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «F.00 Sistema general de infraestructuras de servicio».

A. Definición.

Zonas destinadas a los elementos funcionales de las redes de infraestructuras de servicios de carácter general, que requieren la ocupación exclusiva de suelo (subestaciones eléctricas, centrales, estaciones depuradoras, estaciones de regulación, bases de comunicación, áreas de gestión, transferencia, y tratamiento de residuos, etc.).

Su calificación como tal ha de entenderse, en algunos casos, asociada a otros componentes lineales de tales redes, externos a estas zonas específicas y que no requieren la ocupación exclusiva de suelo, tales como las canalizaciones subterráneas, o los tendidos aéreos.

Se integran en la red de sistemas generales del municipio, y su objetivo es el de dar respuesta a las necesidades y demandas de servicios, e infraestructuras, del conjunto de la población de Hernani, y en su caso, de ámbito supramunicipal.

B. Régimen general de edificación.

Se autoriza la construcción de las edificaciones precisas para atender a las necesidades propias de cada red, o servicio. En cada caso se estará al régimen de edificación e implantación de instalaciones establecido en este planeamiento general, en el planeamiento promovido en su desarrollo y en los proyectos regulados por la normativa sectorial, o por las ordenanzas municipales vigentes.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona queda establecido en los siguientes términos:

— Usos característicos: Usos de infraestructuras de servicios.

— Usos admisibles o compatibles: Usos de equipamiento, así como los restantes usos compatibles con los objetivos propios de esta zona.

— Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona, y en su caso, del medio rural.

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, estas zonas tendrán la condición propia de una zona de uso público, o en su caso, de uso privado, en atención a la naturaleza del servicio y de su titularidad.

21. artikulua. «G.10 Landa-eremua. Basogintza» gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Beren bokazio funtzionalagatik (oraingoa edo potentziala), ezaugarri fisikoengatik, ingurumen-balioengatik eta beste arrazoi batzuengatik, basogintzaren jarduketarako xedatutako lurzoruei dagozkien landa-guneak dira, horien ekoizpen-gaitasunak eta natura mailakoak babestu eta osatzeko xedea dutenak.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Gune honetan ez da eraikin berririk eraikitzea baimentzen. Salbuespen gisa, eraikuntza berriak exekutatzea baimendu ahal izango da, betiere aldez aurretik behar bezala justifikatu baldin badira, gune horren baso-erabilera bereizgarriei atxikita egoteagatik eta erabilera horiek garatzeko ezinbestekoak izateagatik. Horrelako kasuetan, eraikin edo instalazio berri horiek ezingo dira kokatu planeamendu orokor honek babesten dituen interes etnologikoko partzela-egiturei atxikitako eremuen lursailetan.

Planeamendu orokor hau indarrean sartzean zeuden eraikinak finkatuta gelditzen dira, betiere dagokion udal eraikuntza-baimenak edo, hala badagokio, legeztatzeko udal baimenak babesten baldin baditu.

Finkatze horretatik kanpo geratzen dira bai planeamendu orokor honen arabera eta bai hori garatzeko sustatuko den planeamenduaren arabera antolamendutik kanpo geratu diren eraikinak, baita gune horren izaerarekin eta helburuekin bat ez datozen mantentze-lanak behar dituztenak ere.

Testuinguru honetan, lehendik dauden baserriak eta nekazaritza-ustiategiak finkatzen dira.

Aipatutako eraikin finkatu horietan, gune horretako erabilera bereizgarriak edo horiekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk kokatzeko beharrezkoak diren obrak egitea baimentzen da.

Horrez gain, aipatutako eraikin finkatu horietan berrikuntza-lan partzialak eta eraikin horiek eraisteko eta ordezkatzeko lanak egitea baimenduko da, betiere planeamendu orokor honetan ezarritako baldintzetan.

Lan horiek guztiak egiteko beharrezkoak diren udal lizentziak erdietsi aurretik, ezinbestekoa izango da kasu bakoitzean beharrezkoak diren txostenak egitea eta baimenak lortzea, indarrean dauden lege-xedapenekin eta sektoreko araudi aplikagarriarekin bat etorriz.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra baldintza hauetan ezarriko da:

— Erabilera bereizgarriak: Basogintza-erabilerak.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Ingurumena babesteko erabilera.

— Nekazaritza-ustiategiaren erabilera, basogintza-erabilerekin bateragarria den neurrian.

— Aisialdiko erabilerak, betiere gune honetako berezko ezaugarriekin eta izaerarekin bateragarriak badira.

— Basogintza-ustiategian lortutako produktuen lehen transformazioko erabilerak, jatorrian, betiere, horren ezaugarriak kontuan izanik industria-erabilera batekin parekatzerik ez badago eta ingurumen eta hirigintza alorrean eragin larririk sortuko ez duela bermatzen bada, eta gune horretarako proposatutako helburu orokorrekin kontraesanean dagoen ondoriorik eragingo ez duela ziurtatzen bada.

Artículo 21. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «G.10 Rural Forestal».

A. Definición.

Zona rural correspondiente a aquellos suelos que por su caracterización física, por su vocación funcional (actual, o potencial), por sus valores ambientales, etc. quedan destinados a la actividad forestal, en orden a preservar, e implementar, sus cualidades productivas y naturalísticas.

B. Régimen general de edificación.

No se autoriza la construcción de nuevas edificaciones en la zona. Con carácter excepcional, podrá autorizarse la ejecución de nuevas construcciones, siempre que queden previa y debidamente justificadas desde la perspectiva de su vinculación a los usos forestales característicos de la zona, y desde su necesidad para el desarrollo de tales usos. En tales casos las nuevas edificaciones, o instalaciones no podrán quedar ubicadas en terrenos incluidos en los ámbitos adscritos a conformaciones parcelarias de interés etnológico, protegidas por el presente planeamiento general.

Se consolidan las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este planeamiento general, siempre que se vean amparadas por la correspondiente licencia municipal de construcción, o en su caso, de legalización.

Se excluyen de esa consolidación las edificaciones existentes que, bien en este planeamiento general, bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, se declaren fuera de ordenación, así como aquellas cuyo mantenimiento no esté en consonancia con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.

Se consolidan, en ese contexto, los caseríos y las explotaciones agrarias existentes.

En las citadas edificaciones consolidadas, se autoriza la realización de las obras necesarias para la implantación, tanto de los usos característicos de esta zona, como de aquellos otros compatibles con los anteriores.

Así mismo, en las citadas edificaciones consolidadas se autorizan las obras de reforma parcial, y las de derribo y sustitución de las mismas, en las condiciones establecidas en este planeamiento general.

La concesión de la correspondiente licencia municipal para la ejecución de dichas obras, queda condicionada a la previa emisión de los informes, y a la obtención de las pertinentes autorizaciones que resulten necesarias en cada caso, de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con la normativa sectorial aplicable.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona queda establecido en los siguientes términos:

— Usos característicos: Usos forestales.

— Usos admisibles o compatibles:

— Uso de protección ambiental.

— Uso de explotación agraria, en la medida en que sean compatibles con los usos forestales.

— Usos de ocio y esparcimiento, siempre que sean compatibles con las características y naturaleza propios de esta zona.

— Usos de primera transformación, en origen, de los productos obtenidos en la explotación forestal, siempre que ésta no resulte, por sus características, asimilable a un uso industrial, y que se garantice la inexistencia de afecciones medioambientales y urbanísticas negativas, y de efectos contradictorios con los objetivos generales planteados en la zona.

— Bizitegi-erabilerak: Lehendik dauden eraikinetan bakarrik baimentzen dira, eta planeamendu orokor hau indarrean sartu aurretik legez erabilera horretarako xedatuta egon behar zuten, nekazaritza-ustiategien etxebizitza osagarriak izan nahiz beste erabilera onargarri batzuk izan.

— Ekipamendu komunitarioko erabilerak: Landa-eremuarekin eta basogintzarekin bateragarriak diren modalitateetan, betiere erabilera hori kokatzea egokia bada eta interes publikoko arrazoiek justifikatzen badute.

Planeamendu orokor hau onetsi aurretik zeuden eta, dituzten ezaugarriak kontuan izanik, erabilera horietarako xedatu daitezkeen eraikin finkatuetan bakarrik kokatzea baimentzen da.

— Hirugarren sektoreko erabilerak: Hotel, ostatu, aisialdi, kirol, osasun eta laguntzako erabileren modalitateetan, planeamendu orokor hau indarrean sartu baino lehen zeuden eraikinetan bakarrik, betiere erabilera hori landa-eremuan kokatzea egoki bada eta interes publikoaren arrazoiak direla medio justifikatuta badago.

Hori baimentzeari begira, hirugarren sektoreko erabilera horiek ekipamendu-erabilerekin parekagarriak direla ulertuko da.

— Zerbitzuko azpiegituren erabilerak: Landa-eremuarekin eta basogintzarekin bateragarriak diren modalitateetan, betiere erabilera hori kokatzea egoki bada eta interes publikoko arrazoiek justifikatzen badute.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan jaso ez direnak eta gune honen eta landa-eremuaren berezko helburuekin eta izaerarekin bateragarriak ez direnak.

— Edonola ere, erabilera bereizgarri eta bateragarri horiek baimentzeko eta kokatzeko, ezinbestekoa izango da legedian eta indarrean dauden lurralde-antolamendurako tresnetan ezarritako irizpideekin bat etortzea.

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatua, ondare-erabilera edo erabilera publikoa duen gune baten berezko izaera izango du gune horrek, duen hirigintza-helburuaren eta titulartasunaren arabera.

22. artikulua. «G.20 Landa-eremua. Nekazaritza-abeltzaintza eta landazabala» gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Lurzoruaren topografia, kalitatea, irispideak eta beste ezaugarri batzuen aldeko baldintzak direla medio, nekazaritza- eta abeltzaintza-jarduketa gehienak biltzen dituzten landa-lurzoruei dagokien gunea da, udalerriko ia baserri guztien kokaleku. Hori antolatzearen helburua, hain zuzen ere, gune horrek ekoizpen, ingurumen eta paisaiaren aldetik dituen balioak eta balio soziokulturalak babestea eta sustatzea da.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Oro har, gune horretan onartutako erabilera bereizgarriekin lotutako eraikinak baimentzen dira, guztiak ere indarrean dagoen legedian, lurralde antolamenduaren tresnetan, planeamendu orokor honetan eta hori garatzeko sustatuko den planeamenduan finkatutako baldintzak betez kokatuak.

Planeamendu orokor hau indarrean sartzean zeuden eraikinak finkatuta gelditzen dira, betiere dagokion udal eraikuntza-baimenak edo, hala badagokio, legeztatzeko udal baimenak babesten baldin baditu.

— Usos residenciales: Se autorizan exclusivamente en edificaciones preexistentes, destinadas legalmente a ese mismo uso de forma previa a la entrada en vigor de este planeamiento general, tanto en el supuesto de tratarse de viviendas auxiliares de explotaciones agrarias, o de otros usos autorizables.

— Usos de equipamiento comunitario: En las modalidades compatibles con el entorno rural – forestal, siempre que su implantación en el mismo resulte oportuna y se justifique por motivos de interés público.

Se autoriza su implantación exclusivamente en edificios existentes y consolidados con anterioridad a la aprobación de este planeamiento general, y en atención a sus características, susceptibles de ser destinados a dichos usos.

— Usos terciarios: En las modalidades de uso hoteleros, hosteleros, recreativos, deportivos, sanitarios y asistenciales, exclusivamente en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de este planeamiento general, y siempre que su implantación en el medio rural resulte oportuna, y se justifique por motivos de interés público.

A los efectos de su autorización, los citados usos terciarios serán considerados como asimilables a los usos de equipamiento.

— Usos de infraestructuras de servicios: En las modalidades compatibles con el entorno rural – forestal, siempre que su implantación en el mismo resulte oportuna, y se justifique por razones de interés público.

— Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores, que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.

— En todo caso, la autorización e implantación de los citados usos característicos y compatibles se entenderá condicionada a su adecuación a los criterios establecidos a este respecto en la legislación y en los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta zona tendrá la condición propia de una zona, bien de uso privado, o patrimonial, bien de uso público, en función del destino urbanístico y de la titularidad de la misma.

Artículo 22. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «G.20 Rural. Agroganadero y campiña».

A. Definición.

Zona correspondiente a aquellos suelos rurales en que, dadas las condiciones favorables en cuanto a topografía, calidad de suelo, accesibilidad, etc. se concentra la mayor parte de la actividad agropecuaria, así como constituye el asentamiento de la practica totalidad de los caseríos del municipio. El objetivo de su ordenación es la preservación y la potenciación de sus valores productivos, ambientales, paisajísticos y socio-culturales.

B. Régimen general de edificación.

Con carácter general, se autorizan las construcciones vinculadas a los usos característicos y admisibles en esta zona, implantadas en las condiciones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial, en este planeamiento general y en el planeamiento que se pueda promover en su desarrollo.

Se consolidan las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este planeamiento general, siempre que se vean amparadas por la correspondiente licencia municipal de construcción, o en su caso, de legalización.

Finkatze horretatik kanpo geratzen dira bai planeamendu orokor honen arabera eta bai hori garatzeko sustatuko den planeamenduaren arabera antolamendutik kanpo geratu diren eraikinak, baita gune horren izaerarekin eta helburuekin bat ez datozen mantentze-lanak behar dituztenak ere.

Aipatutako eraikin finkatu horietan, gune horretako erabilera bereizgarriak edo horiekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk kokatzeko beharrezkoak diren obrak egitea baimentzen da.

Horrez gain, aipatutako eraikin finkatu horietan berrikuntza-lan partzialak eta eraikin horiek eraisteko eta ordezkatzeko lanak egitea baimenduko da, betiere planeamendu orokor honetan ezarritako baldintzetan.

Halaber, eraikin berriak eraikitzea ere baimentzen da, betiere eraikin horiek baliatuko dituen nekazaritza-ustiategiarekin lotura badute edo landa-eremuan eta gune horretan kokatzea behar bezala justifikatuta baldin badago, interes publikoa kontuan izanik, eta aipatutako inguruaren eta gunearen izaerarekin eta helburuekin bateragarria eta koherentea bada.

Lan horiek guztiak egiteko beharrezkoak diren udal lizentziak erdietsi aurretik, ezinbestekoa izango da kasu bakoitzean beharrezkoak diren txostenak egitea eta baimenak lortzea, indarrean dauden lege-xedapenekin eta sektoreko araudi aplikagarriarekin bat etorriz.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Gune honen erabilera-erregimen orokorra baldintza hauetan ezarriko da:

— Erabilera bereizgarriak: Nekazaritza-ustiategiaren erabilerak.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Ingurumena babesteko erabilera.

— Basogintza-erabilerak, nekazaritza eta abeltzaintzako erabilerekin bateragarriak diren neurrian.

— Nekazaritza-industrien erabilera, baldin eta horien jarduketa ustiategi nagusiaren berezko eta/edo horrekin lotutako nekazaritza eta abeltzaintza produktuak jatorrian aldatzera mugatuta badago, haren erabilera osagarri izanik. Ekonomiako eta ekoizpeneko arrazoiak direla medio, beharrezkoa izango da batera garatzearen egokitasuna justifikatzea, eta ingurumena eta hirigintza modu negatiboan kaltetuko ez dituela edo gune horretan planeatutako helburu orokorrekin kontraesankorrak ez diren ondorioak izango dituela justifikatzea.

— Aisialdiko erabilerak, betiere gune honetako berezko ezaugarriekin eta izaerarekin bateragarriak badira.

— Bizitegi-erabilerak:

— Erabilera bereizgarrien erabilera osagarri gisa, lehentasunez lehendik dauden eraikinetan, baina baita behar bezala justifikatutako kasuetan ere eraikin berrietan, bai alor horretan indarrean dagoen legedian eta bai planeamendu orokor honetan eta, hala badagokio, hori garatuz sustatuko den planeamenduan ere ezarritako irizpideekin eta baldintzekin bat etorriz.

— Erabilera autonomo gisa, planeamendu orokor hau onetsi baino lehen zeuden eraikinetan bakarrik eta aldez aurretik, administrazioaren baimen egokiak izanik, erabilera horretarako xedatuta zeudenetan.

— Ekipamendu komunitarioko erabilerak, landako eta nekazaritza-abeltzaintzako ingurunearekin bateragarriak direnean, betiere erabilera horiek ezartzea egokia bada eta interes publikoa dela medio justifikatuta badago.

Se excluyen de esa consolidación las edificaciones existentes que, bien en este planeamiento general bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, se declaren fuera de ordenación, así como aquellas cuyo mantenimiento no esté en consonancia con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.

En las citadas edificaciones consolidadas, se autoriza la realización de las obras necesarias para la implantación tanto de los usos característicos de esta zona, como de aquellos otros compatibles con los anteriores.

Así mismo, en las citadas edificaciones consolidadas se autorizan las obras de reforma parcial, y las de derribo y sustitución de las mismas, en las condiciones establecidas en este planeamiento general.

Se autoriza asimismo la construcción de nuevas edificaciones, siempre que, o bien tengan relación con la explotación agraria a la que sirvan, o bien su implantación en el medio rural y en esta zona esté debidamente justificada, en atención a su interés público, y sea compatible y coherente con los objetivos y la naturaleza propios de dichos medio y zona.

La concesión de las correspondientes licencias municipales para la ejecución de todas estas obras, queda condicionada a la previa emisión de los informes y a la obtención de las pertinentes autorizaciones que, resulten necesarias en cada caso., de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con la normativa sectorial aplicable.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona queda establecido en los siguientes términos:

— Usos característicos: Usos de explotación agraria.

— Usos admisibles o compatibles:

— Uso de protección ambiental.

— Usos forestales, en la medida en que sean compatibles con los usos agroganaderos.

— Uso de industria agrarias, cuya actividad estará limitada a la transformación en origen de los productos agropecuarios propios y /ó asociados de la correspondiente explotación principal, de la que constituirá un uso auxiliar. Requerirá la justificación de la idoneidad y conveniencia de su desarrollo conjunto por razones económicas y productivas, y de la inexistencia de afecciones medioambientales y urbanísticas negativas, ni efectos contradictorios con los objetivos generales planteados en la zona.

— Usos de ocio y esparcimiento, siempre que sean compatibles con las características y naturaleza propios de esta zona.

— Usos residenciales:

— Como uso auxiliar de los usos característicos, preferentemente en edificaciones ya existentes, y también, en los supuestos debidamente justificados, en nuevas edificaciones, de conformidad con los criterios y condiciones establecidos a ese respecto, tanto en la legislación vigente en la materia, como en este mismo planeamiento general y en el planeamiento que, en su caso, pueda promoverse en su desarrollo.

— Como uso autónomo, exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este planeamiento general y que, también con anterioridad, y bajo las debidas autorizaciones administrativas, hubiesen estado destinadas a ese uso.

— Usos de equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con el entorno rural-agroganadero, y siempre que su implantación resulte oportuna y justificada en atención a su interés público.

Planeamendu orokor hau onetsi aurretik zeuden eraikin finkatuetan bakarrik kokatzea baimentzen da, baldin eta, horien ezaugarriak aintzat hartuta, erabilera horietarako xedatu badaitezke.

Salbuespen gisa, eraikin berrietan ere ezarri ahal izango da, aurretik bai eraikuntza- eta erabilera-baldintza bereziak eta bai ingurumen naturala babesteko eta zaintzeko dagozkion baldintzak ere definituko dituen arauzko Plan Berezia idatziz gero; plan horrek mota guztietako eraginak ezabatzeko eta/edo gutxitzeko beharrezko neurri guztiak ere jasoko ditu.

— Hirugarren sektoreko erabilerak, hala nola hotel, ostatu, aisialdi, kirol, osasun eta laguntzako erabilerak, erabilera soziokulturalak eta turismo-kanpalekuen erabilerak, betiere landako eta nekazaritza-abeltzaintzako ingurunean ezartzea egoki bada eta interes publikoko arrazoiak direla medio justifikatuta badago.

Planeamendu orokor hau onetsi aurretik zeuden eraikin finkatuetan bakarrik kokatzea baimentzen da, baldin eta erabilera horietarako xedatu badaitezke.

Salbuespen gisa, eraikin berrietan ere kokatu ahal izango dira, aurretik bai eraikuntza- eta erabilera-baldintza bereziak eta bai ingurumen naturala babesteko eta, hala badagokio, zaintzeko dagozkion baldintzak ere definituko dituen arauzko Plan Berezia idatziz gero; plan horrek mota guztietako eraginak ezabatzeko eta/edo gutxitzeko beharrezko neurri guztiak ere jasoko ditu.

Hori baimentzeko, aipatutako hirugarren sektoreko erabilera horiek ekipamendu-erabilerekin parekatu daitezkeela ulertuko da.

— Zerbitzuko azpiegiturak, landa-eremuan kokatzea beharrezkoa edo egokia denean eta, hala badagokio, interes publikoko arrazoien bidez justifikatuta badago.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan jaso ez direnak eta landa-eremu honen eta nekazaritza eta abeltzaintzako gune honen berezko helburuekin eta izaerarekin bateragarriak ez direnak.

— Edonola ere, erabilera bereizgarri eta bateragarri horiek baimentzeko eta kokatzeko, ezinbestekoa izango da legedian eta indarrean dauden lurralde-antolamendurako tresnetan ezarritako irizpideekin bat etortzea.

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, gune horrek erabilera pribatu eta/edo ondare-erabileraren edo erabilera publikoaren izaera edukiko du, hirigintza-helburuaren eta horren titulartasunaren arabera.

23. artikulua. «G.30 Landa-eremua. Babes berezikoa» gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Natura, botanika eta fauna aldetik balio handia, nekazaritza-gaitasun handia eta beste balio batzuk izateagatik bereizten diren bi ingurumen-unitate biltzen dituen landa-eremua da, babesa eta zainketa-lanak eskatzen dituena. Planeamendu orokor honek finkatu ditu landa-eremuaren mugak, eta ez dira babes-erregimen zehatza duten areatara mugatu; aitzitik, geografia eta espazio alorreko koherentziaren oinarrizko irizpideen araberakoa da. Unitate horiek hauei dagozkie:

Se autoriza su implantación, exclusivamente, en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de este planeamiento general, consolidados, y susceptibles de ser destinados a dichos usos.

Excepcionalmente podrán implantarse en nuevas edificaciones, previa y preceptiva formulación de un Plan Especial que defina tanto las correspondientes condiciones específicas de edificación y uso, como las de protección preservación del entorno natural, incluidas las que se estimen necesarias para la eliminación y/o minimización de todo tipo de impactos.

— Usos terciarios, en las modalidades de usos hoteleros, hostelería, recreativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, sociocultural y de campamentos turísticos, y siempre que su implantación en el medio rural-agroganadero resulte oportuna y se justifique por razones de interés público.

Se autoriza exclusivamente su implantación en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de este planeamiento general, consolidados, y susceptibles de ser destinados a dichos usos.

Excepcionalmente podrán implantarse en nuevas edificaciones, previa y preceptiva formulación de un Plan Especial que defina tanto las condiciones específicas de edificación y uso, como las de preservación y, en su caso, restauración de las condiciones ambientales y naturales del entorno afectado, incluidas las que se estimen necesarias para la eliminación y/o minimización de todo tipo de impactos.

A los efectos de su autorización, los citados usos terciarios serán considerados como asimilables a los usos de equipamiento.

— Infraestructuras de servicios, cuando su implantación en el medio rural resulte necesaria u oportuna y se justifique, en su caso, por motivos de interés público.

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona agroganadera.

— En todo caso, la autorización e implantación de los citados usos característicos y compatibles se entenderá condicionada a su adecuación a los criterios establecidos a este respecto en la legislación y en los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta zona tendrá la condición propia de una zona, bien de uso privado y/o patrimonial, bien de uso público, en función del destino urbanístico y de la titularidad de la misma.

Artículo 23. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «G.30 Rural. Especial protección».

A. Definición.

Zona rural en la que se integran dos unidades ambientales caracterizadas por sus notables valores naturalísticos, botánicos, faunísticos, de alta capacidad agrológica, etc., y que deben ser objeto de protección y preservación. Su delimitación, efectuada por el presente planeamiento general, no se ha circunscrito exclusivamente a las áreas que ya gozan de un régimen específico de protección, sino que responde a criterios básicos de coherencia geográfica y espacial. Dichas unidades corresponden a:

— Urumea ibaiak Hernaniko udalerritik igarotzerakoan egiten duen ibilbidearen ibarrak eta haranaren behealdeak osatutako lurraldea, Astigarraga eta Aranoko mugen artean. Horren parte dira Urumea ibaiaren Garrantzi Komunitarioko Lekuak, eta bereziki «G.40 Landa-eremua. Lur gaineko urak eta ibaibazterrak babestea» gune orokorrari gainjartzen zaio.

— Epelerreka, Aparrain eta Urumea ibaiaren arteko mendilurraldea; eremu horretako elementu nagusia Usoko errekaren arroa da. Horren parte da Aiako Harria Parke Naturala eta Garrantzi Komunitarioko Lekua.

Oro har, planeamendu orokor honetan finkatutako antolamendua indarrean dagoen legedian oinarrituta dago, eta hori, hain zuzen ere, Aiako Harria Parke Naturalean eta Red Natura 2000 (GKL) ekologia-sare europarrean integratutako elementuetan aplikatu beharrekoa da, eta halaber, mugatutako esparruetan erreferentziazkoak diren Hirigintza Arau Bereziak.

Hala ere, «G.40 Landa-eremua. Lur gaineko urak eta ibaibazterrak babestea» gunea gainjarrita geratu den gune orokorrean hirigintza-erregimen berezia aplikatu beharko da, hots, datorren artikuluan finkatzen dena.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Oro har, erregimen hau ondoko agirien ondorioz lortzen dena da:

— Legezko xedapenak, lurralde-antolamendurako tresnak eta indarrean dauden planak eta proiektuak, gaur egun gune honen barruan bildutako lurralde osoan edo lurraldearen zati batzuetan aplikatu beharrekoak.

— Lurzoru ez-hiritargarriari dagozkion eremuen Hirigintza Arau Bereziek ezarritako hirigintza-xehetasunak, planeamendu orokor honetan finkatuak.

— Planeamendu orokor hau garatzeko sustatu beharreko Plan Bereziak.

Planeamendu orokor hau indarrean sartzean zeuden eraikinak finkatuta gelditzen dira, betiere dagokion udal eraikuntza-baimenak edo, hala badagokio, legeztatzeko udal baimenak babesten baldin baditu.

Finkatze horretatik kanpo geratzen dira bai planeamendu orokor honen arabera eta bai hori garatzeko sustatuko den planeamenduaren arabera antolamendutik kanpo geratu diren eraikinak, baita gune horren izaerarekin eta helburuekin bat ez datozen mantentze-lanak behar dituztenak ere.

Testuinguru honetan, gune horretan lehendik dauden baserriak eta nekazaritza-ustiategiak finkatzen dira.

Aipatutako eraikin finkatu horietan, gune horretako erabilera bereizgarriak edo horiekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk kokatzeko beharrezkoak diren obrak egitea baimentzen da.

Horrez gain, aipatutako eraikin finkatu horietan berrikuntza-lan partzialak eta eraikin horiek eraisteko eta ordezkatzeko lanak egitea baimenduko da, betiere planeamendu orokor honetan ezarritako baldintzetan.

Planeamendu orokor hau onesterakoan indarrean zeuden antolamendurako eta kudeaketarako plan berezietan horri begira ezarritakoa alde batera utzita, finkatutako eraikinak handitzeko baimena, edo eraikin berriak eraikitzekoa, Hernaniko Udalak planeamendu orokor hau garatzeko sustatu beharko dituzten Plan Berezietan erabakitzen denaren mende geratuko da. Aldez aurreko baldintza horretatik salbuetsita geratuko dira eraikuntza-jarduketak (baldin eta bizitegi-erabi-

— El territorio formado por la vega y fondo de valle del río Urumea en todo su recorrido, a lo largo del término municipal de Hernani, entre los límites de Astigarraga y Arano. Forma parte del mismo el LIC del río Urumea, y espacialmente se le superpone la zona global «G.40 Rural. Protección de aguas superficiales y sus márgenes».

— El territorio de monte comprendido entre Epelerreka, Aparrain y el río Urumea, y cuyo elemento principal lo constituye la cuenca de la regata Usoko. Forma parte del mismo el Parque Natural y LIC de Aiako Arria.

Con carácter general, la ordenación adoptada por este planeamiento general para la presente zona, queda sustentada en la normativa de protección vigente, que es actualmente de aplicación en el propio Parque Natural de Aiako Arria, y en los elementos integrados en la red ecológica europea Red Natura 2000 (LIC), y en las Normas Urbanísticas Particulares referentes a los ámbitos delimitados.

Sin perjuicio de lo cual, en la parte de esta zona global en la que queda superpuesta espacialmente la zona «G.40 Rural. Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes» será de aplicación el régimen urbanístico específico, y que queda definido en el siguiente artículo.

B. Régimen general de edificación.

Este régimen, con carácter general, es el resultante de:

— Las disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, planes y proyectos vigentes, que actualmente son ya de aplicación en la totalidad, o en partes del territorio incluido en esta zona.

— Las determinaciones urbanísticas establecidas por las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos correspondientes del Suelo No urbanizable, adoptadas por este planeamiento general.

— Los Planes Especiales que deben ser promovidos como desarrollo de este planeamiento general.

Se consolidan las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este planeamiento general, siempre que se vean amparadas por la correspondiente licencia municipal de construcción, o en su caso, de legalización.

Se excluyen de esa consolidación las edificaciones existentes que, bien en este planeamiento general, bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, se declaren fuera de ordenación, así como aquellas cuyo mantenimiento no esté en consonancia con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.

Se consolidan, en ese contexto, los caseríos y las explotaciones agrarias existentes en la zona.

En las citadas edificaciones consolidadas, se autoriza la realización de las obras necesarias para la implantación, tanto de los usos característicos de esta zona, como de aquellos otros compatibles con los anteriores.

Así mismo, en las citadas edificaciones consolidadas se autorizan las obras de reforma parcial, y las de derribo y sustitución de las mismas, en las condiciones establecidas en este planeamiento general.

Sin perjuicio de lo que al efecto pueda quedar establecido por los planes de ordenación y gestión específicos, ya vigentes en el momento de la aprobación del presente planeamiento general, la posibilidad de autorización de la ampliación de las edificaciones consolidadas, o de construcción de nuevas edificaciones, queda a expensas de lo que al efecto determinen los Planes Especiales que, en desarrollo de este planeamiento general, deben ser promovidos por el Ayuntamiento de Hernani. Se

lera berria ezartzea eragiten ez badute), lehendik zeuden nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiei lotutakoak eta planeamendu orokor hau indarrean sartu aurretik modu horrela sailkatuta zeudenak, hurrengo paragrafoan ezarritakoaren kalterik gabe.

Lan horiek guztiak egiteko beharrezkoak diren udal lizentziak erdietsi aurretik, ezinbestekoa izango da kasu bakoitzean beharrezkoak diren txostenak egitea eta baimenak lortzea, indarrean dauden lege-xedapenekin eta sektoreko araudi aplikagarriarekin bat etorriz.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Planeamendu orokor hau onetsi aurretik indarrean zeuden antolamendurako eta kudeaketarako plan bereziek ezarritakoaren kalterik gabe, gune honetako erabilera-erregimen orokorra baldintza hauetan ezarriko da:

— Erabilera bereizgarriak: Ingurumena babesteko erabilerak.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Basogintza-erabilerak, lehendik dagoen landaredia zaintzeko, birsortzeko eta, hala badagokio, esplotatzeko jarduketekin lotutakoak, baita baso-berritzeak ere, habitatak berreskuratzeko edo hobetzeko egokitzat jotzen den kasuetan. Gune horretako berezko ezaugarriekin eta izaerarekin, baita gune horri emandako antolamendu eta babes-helburuekin ere, bateragarriak diren neurrian bakarrik baimendu ahal izango dira erabilera horiek.

— Nekazaritza eta abeltzaintzako erabilerak, lehendik zeuden ustiategiei eta planeamendu orokor hau indarrean sartu aurretik horrela sailkatu ziren ustiategiei bakar-bakarrik lotutakoak, baita horien erabilera osagarriak ere. Gune horretako berezko ezaugarriekin eta izaerarekin, baita gune horri emandako antolamendu eta babes-helburuekin ere, bateragarriak diren neurrian bakarrik baimendu ahal izango dira erabilera horiek.

— Agroaldearen erabilera, baldin eta planeamendu orokor hau garatzeko onetsi behar diren Plan Berezietan zehazki horrela sailkatua eta arautua badago, gune honen berezko ezaugarriekin eta izaerarekin, baita gune horri emandako antolamendu eta babes-helburuekin ere, duen bateragarritasuna kontuan izanik.

— Zerbitzuko azpiegiturak, landa-eremuan ezartzea beharrezkoa eta egokia denean eta, hala badagokio, interes publikoko arrazoiekin justifikatuta dagoenean.

— Hurrengo erabilerak, baldin eta planeamendu orokor hau garatzeko onetsi behar diren Plan Berezietan zehazki horrela sailkatua eta arautuak badaude, gunearen berezko ezaugarriekin eta izaerarekin, baita gune horri emandako antolamendu eta babes-helburuekin ere, duten bateragarritasuna kontuan izanik, betiere horiek ezartzea interes publikoko arrazoien bidez justifikatuta baldin badago.

* Aisialdirako erabilerak.

* Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

* Hirugarren sektoreko erabilerak, ekipamendu-erabilerekin pareka daitezkeenak, hala nola hotel, ostatu, aisialdi, kirol, osasun eta laguntzako erabilerak, erabilera soziokulturalak eta kanpaleku-erabilerak.

* Planeamendu orokor hau indarrean sartzean udal-lizentziaren babespean dauden bestelako erabilerak.

exime del cumplimiento de este condicionado previo, exclusivamente a las actuaciones edificatorias (que no conlleven la implantación de un nuevo uso residencial), asociadas a explotaciones agroganaderas preexistentes, y reconocidas como tales con anterioridad a la entrada en vigor de este planeamiento general, sin perjuicio de lo establecido en el siguiente párrafo.

La concesión de las correspondientes licencias municipales para la ejecución de todas estas obras, queda condicionada a la previa emisión de los informes y a la obtención de las pertinentes autorizaciones que, de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con la normativa sectorial aplicable, resulten necesarias en cada caso.

C. Régimen general de uso.

Sin perjuicio de lo establecido por los planes de ordenación y gestión específicos, ya vigentes en el momento de la aprobación del presente planeamiento general, el régimen general de uso de esta zona queda establecido en los siguientes términos:

— Usos característicos: Usos de protección ambiental.

— Usos admisibles o compatibles:

— Usos forestales, exclusivamente asociados a las actuaciones de preservación, regeneración, y en su caso, explotación de la vegetación existente, así como de reforestación, en los casos en los que la misma se estime conveniente para la recuperación, o mejora, de los hábitats. Estos usos solo podrán autorizarse en la medida en que sean compatibles con las características y naturaleza propias de esta zona, así como con los objetivos de ordenación y protección atribuidos a la misma.

— Usos agroganaderos, asociados exclusivamente a explotaciones preexistentes y reconocidas como tales con anterioridad a la entrada en vigor de este planeamiento general, así como los usos auxiliares de las mismas. Estos usos solo podrán autorizarse en la medida en que sean compatibles con las características y naturaleza propias de esta zona, así como con los objetivos de ordenación y protección atribuidos a la misma.

— Uso de Agroaldea, si así quedan considerado y regulado específicamente por los Planes Especiales que deben ser aprobados como desarrollo del presente planeamiento general, teniendo en cuenta para ello su compatibilidad con las características y naturaleza propias de esta zona, así como con los objetivos de ordenación y protección atribuidos a la misma.

— Infraestructuras de servicios, cuando su implantación en el medio rural resulte necesaria y oportuna, y se justifique, en su caso, por motivos de interés público.

— Los siguientes usos, si así quedan considerados y regulados específicamente por los Planes Especiales que deben ser aprobados como desarrollo del presente planeamiento general, teniendo en cuenta para ello su compatibilidad con las características y naturaleza propias de esta zona, así como con los objetivos de ordenación y protección atribuidos a la misma, y siempre que su implantación se justifique por razones de interés público:

* Usos de ocio y esparcimiento.

* Usos de equipamiento comunitario.

* Usos terciarios, asimilables a los usos de equipamiento, en las modalidades de usos hoteleros, hostelería, recreativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, sociocultural y de campamentos turísticos.

— Aquellos otros usos que se vean amparados por la correspondiente licencia municipal, a la entrada en vigor de este planeamiento general.

E. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, gune horrek erabilera pribatu eta/edo ondare-erabileraren edo erabilera publikoaren izaera edukiko du, hirigintza-helburuaren eta horren titulartasunaren arabera.

24. artikulua. «G.40 Landa-eremua. Lur gaineko urak eta ibai-bazterrak» gune orokorren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Uraren ibilguei eta babestu beharreko ibai-bazterrei dagokien landa-gunea, lurzoru ez-hiritargarrian sartutako eremuan. Ibilgu horiek 1998ko abenduaren 22an behin betiko onetsitako Euskal Autonomia Erkidegoko ibai eta erreken ertzen (isurialdea kantauriarra) Antolamendurako Lurralde Plan Sektorialean grafikoki identifikatuta daude; babestu beharreko ibai-bazterrak aipatutako Lurralde Planak araututako hirigintza-osagaiaren arabera egokitu dira, eta horri «Akarregiko meandroaren labur sikua» exekutatzeko lursailak gehitu zaizkio, «Urumea ibaiaren ibilguari buruzko azterketa hidraulikoa eta antolamendukoa (bokalearen eta Altzueta gunearen artean)» agirian aurreikusitakoa, Gipuzkoako Uren Lurralde Zerbitzuak idatzia (2007ko uztaila), eta 2008ko urtarrilaren 29an onetsia, Uraren Euskal Agentziaren Zuzendari Nagusiaren ebazpenaren bitartez.

Oro har, bai alor horretan indarrean dagoen legedian eta bai aipatutako Lurralde Planean ere finkatutako irizpideen arabera egokitu beharko da horren tratamendua.

Planeamendu Orokor honek onetsitako antolamenduaren arabera, espazialki Urumearen bailarari dagokion «G.30 Landa-eremua. Babes Berezia» guneari gainjarriko zaio gune orokorren parte bat, artikulu honetan erabakitako hirigintza-erregimenaren legedi-autonomiaren kalterik gabe.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Aipatutako ibilguen eta ibai-bazterren eraikuntza-erregimen orokorra gai horri buruz indarrean dagoen legedian eta aipatutako Lurralde Plan Sektorialean ezarrita dago, baita, hala badagokio, Aiako Harria eta Urumeako Babes Bereziko Guneen Kudeaketarako Planetan ere, eta dagokion hirigintza planeamenduan.

Itsaso-lehorreko jabari publikoan integratutako Urumea ibaiaren ibilguko zatiari eta horren ibai-bazterrei dagokienez, erregimen hori indarrean dagoen Kosta Legearen arabera (II eta III Tituluak) eta hori garatzen duen Araudiaren arabera (I eta III Tituluak) egokituko da.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Gune horren erregimen orokorrak parametro hauei erantzungo die:

— Erabilera bereizgarriak:

— Lurralde-elementuen erabilerak.

— Ingurumena babesteko erabilera.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Aisialdiko erabilerak, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategien erabilerak, gune libreen erabilerak eta zerbitzuko azpiegituren erabilerak, betiere gunearen babes-helburuekin bateragarriak badira, baina nolanahi ere, bete egin beharko dira Hirigintza Arau Orokor hauen 24. artikuluan ezarritakoa («G.30 Landa-eremua. Babes berezia» gune orokorrari dagokionez, partzialki horretan jasotzen baita gune orokor hau), EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Sektoreko Lurralde Planaren Araudi Orokorra, uraren arloan indarrean dagoen legedia eta planeamendu orokor honetan aurreikusitako antolamenduari gainjarritako baldintzetatik eratorritako mugak.

E. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta zona tendrá la condición propia de una zona, bien de uso privado y/o patrimonial, bien de uso público, en función del destino urbanístico y de la titularidad de la misma.

Artículo 24. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «G.40 Rural. Protección de aguas superficiales y sus márgenes».

A. Definición.

Zona rural correspondiente a los cursos de agua y sus márgenes de protección, en la parte integrada en el suelo no urbanizable. Dichos cauces son los que quedan identificados gráficamente en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente cantábrica, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1.998, y sus márgenes de protección se han adoptado en función de la componente urbanística regulada por el citado P.T.S., a la que se han añadido los terrenos de reserva para la ejecución de la «corta seca del meandro de Akarrregi» prevista en el «Estudio Hidráulico y de ordenación del cauce del río Urumea, entre su desembocadura y Altzueta (Hernani)», redactado por el Servicio Territorial de Aguas de Gipuzkoa (junio 2007) y aprobado el 29 de enero de 2008, por resolución del Director General de la Agencia Vasca del Agua (URA).

Con carácter general, su tratamiento se ha de adecuar a los criterios establecidos, tanto en la legislación vigente en la materia, como en dicho Plan Territorial Sectorial.

Según la ordenación adoptada por este planeamiento general parte de esta zona global queda superpuesta espacialmente a la zona «G.30 Rural. Especial protección» correspondiente al valle del Urumea, sin perjuicio de la autonomía normativa del régimen urbanístico adoptado en el presente artículo.

B. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de los citados cauces y de sus márgenes es el establecido en la legislación vigente en la materia y en el mencionado Plan Territorial Sectorial, así como, en su caso, en los Planes de Gestión de las Zonas de Especial Protección de Aiako Arria y Urumea, y en planeamiento urbanístico correspondiente.

En lo que se refiere al tramo del cauce del río Urumea integrado en el dominio público marítimo-terrestre, así como de las márgenes del mismo, dicho régimen se adecuará a lo establecido en la vigente Ley de Costas (Títulos II y III) y en el Reglamento que la desarrolla (Títulos II y III).

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los parámetros siguientes:

— Usos característicos:

— Usos de elementos territoriales.

— Uso de protección ambiental.

— Usos admisibles o compatibles:

— Usos de ocio y esparcimiento, usos de explotación agraria y forestal, usos de espacios libres y usos de infraestructuras de servicios, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona y sin perjuicio de lo establecido al efecto en el artículo 24 de estas Normas Urbanísticas Generales (referente a la zona global «G.30 Rural. Especial protección», en la que parcialmente queda incluida la presente zona global) en la Normativa General del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, en la legislación vigente en materia de aguas y de las limitaciones derivadas de los condicionantes superpuestos a la ordenación previstas en este planeamiento general.

— Gunearen babes helburuekin bateragarri diren beste erabilera batzuk.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan jaso ez diren erabilerak, baldin eta landa-eremuaren eta gune honen berezko helburuekin eta izaerarekin bateragarriak ez badira.

— Edonola ere, erabilera bereizgarri eta bateragarri horiek baimentzeko eta kokatzeko, ezinbestekoa izango da legedian eta indarrean dauden lurralde-antolamendurako tresnetan ezarritako irizpideekin bat etortzea.

— Itsaso-lehorreko jabari publikoan integratutako Urumea ibaiaren ibilguko zatiari eta horren ibai-bazterrei dagokienez, erregimen hori indarrean dagoen Kosta Legearen arabera (II eta III Tituluak) eta hori garatzen duen Araudiaren arabera (I eta III Tituluak) egokituko da.

D. Erregimen juridikoa.

Ibai-ibilguek, jabari publiko hidraulikoaren barruan sartutako zatian, erabilera publikoko gune izaera izango dute.

Halaber, ibilgu horien babes-ertzek, jabari publiko horren kanpoaldean, erabilera pribatuko edo ondareko gune baten izaera izango dute, hirigintza-planeamenduan jasotako aurreikuspenetan eta/edo lurralde-antolamendurako tresnetan jasotako kasuetan eta zatietan erabilera publikoko izaera dutenean izan ezik.

II.2.2 SEKZKOA. Kalifikazio Orokorran zehaztapena

25. artikulua. Lurzoruaren Kalifikazio Orokorraren erregimena.

1. Hernaniko udalerriko hiri-lurzoruen eta lurzoru hiritargarrien kalifikazio orokorraren erregimena planeamendu orokor honetan definitutakoa da, hain zuzen ere, atal hauen barruan zehaztutakoa:

— Hirigintza Arau Orokor hauen «II.2 Kapitulua. Lurzoruaren Kalifikazio Orokorraren erregimena».

— Hirigintza Arau Orokor hauetan izaera horrekin bildutako gainerako aurreikuspenak.

— «B.2 - Hirigintza Arau Bereziak» agiriko Hirigintza Arau Berezien «C - Hirigintza Egitura Antolamenduko Zehaztapenak» epigrafea.

— «II.1.2 - Lurzoruaren kalifikazio orokorra (hiri-ingurua)» egiturazko antolamendu-planoan, eta «B.2 - Hirigintza Arau Bereziak» agiriaren «2 - Lurzoruaren kalifikazio orokorra» hirigintza-eremu bakoitzaren plano berezian.

2. Hernaniko udalerriko lurzoru ez-hiritargarrien kalifikazio orokorraren erregimena planeamendu orokor honetan definitutakoa da, hain zuzen ere, atal hauen barruan zehaztutakoa:

— Hirigintza Arau Orokor hauetako «Lurzoru Ez-hiritargarriaren Erregimena» Laugarren Titulua.

— Hirigintza Arau Orokor hauetan izaera horrekin bildutako gainerako aurreikuspenak.

— Planeamendu Orokor honek mugatutako Lurzoru Ez-hiritargarriaren eremuei dagozkien «B.2 - Hirigintza Arau Bereziak» agiriko Hirigintza Arau Berezien «C - Hirigintza Egitura Antolamenduko Zehaztapenak» epigrafea.

— «II.1.1-Lurzoruaren kalifikazio orokorra (udalerria)» egiturazko antolamendu-planoa.

— Otros usos compatibles con los objetivos de protección de la zona.

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en las modalidades anteriores, que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos de propios del medio rural y de esta zona.

— En todo caso, la autorización, e implantación, de los citados usos característicos y compatibles se entenderá condicionada a su adecuación a los criterios establecidos a este respecto en la legislación, y en los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

— En lo que se refiere al tramo del cauce del río Urumea integrado en el dominio público marítimo-terrestre, así como de las márgenes del mismo, dicho régimen se adecuará a lo establecido en la vigente Ley de Costas (Títulos II y III) y en el Reglamento que la desarrolla (Títulos II y III).

D. Régimen jurídico.

Los cauces fluviales, en la parte incluida dentro del dominio público hidráulico, tendrán la condición propia de una zona de uso público.

A su vez, los márgenes de protección de esos cauces, en la parte exterior a dicho dominio público, tendrán la condición propia de una zona de uso privado, o patrimonial, salvo en los supuestos y tramos en los que las previsiones contenidas en el planeamiento urbanístico, y/o en los instrumentos de ordenación territorial, conlleven su consideración como ámbito de uso público.

SECCIÓN II.2.2. Determinación de la Calificación Global

Artículo 25. El régimen de la Calificación Global del suelo.

1. El régimen de calificación global de los suelos urbanos y urbanizables del término municipal de Hernani es el definido en este planeamiento general, en concreto, el conformado por las determinaciones incluidas en:

— El Capítulo «II.2 Régimen de Calificación Global del Suelo» de estas Normas Urbanísticas Generales.

— Las restantes previsiones de esa naturaleza contenidas en estas Normas Urbanísticas Generales.

— El epígrafe «C. – Determinaciones de Ordenación Urbanística Estructural» de las Normas Urbanísticas Particulares del documento «B.2 – Normas Urbanísticas Particulares».

— El plano de ordenación estructural «II.1.2 – Calificación global del suelo (medio urbano)» y el plano específico de cada ámbito urbanístico «2 – Calificación global del suelo» del documento «B.2 – Normas Urbanísticas Particulares».

2. El régimen de calificación global de los suelos no urbanizables del término municipal de Hernani es el definido en este planeamiento general, en concreto, el conformado por las determinaciones incluidas en:

— El Título Cuarto «Régimen del Suelo No Urbanizable» de estas Normas Urbanísticas Generales.

— Las restantes previsiones de esa naturaleza contenidas en estas Normas Urbanísticas Generales.

— El epígrafe «C. – Determinaciones de Ordenación Urbanística Estructural» de las Normas Urbanísticas Particulares del documento «B.2 – Normas Urbanísticas Particulares» correspondiente a los ámbitos del Suelo No Urbanizable delimitados por este planeamiento general.

— El plano de ordenación estructural «II.1.1 – Calificación global del suelo (término municipal)».

26. artikulua. Lurzoruaren Kalifikazio Orokorraren arauzko lotura.

1. Irizpide orokorrak:

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin honetan finkatutako kalifikazio orokorreko erregimenaren zehaztasun arautzaileek eta erregimen hori egokitzeko irizpideek, artikulu honetako hurrengo ataletan azalduko direnak, planeamendu orokorraren berezko maila dute.

Horregatik, irizpide horietara egokituko diren kalifikazio orokorreko aurreikuspenen egokitzapenek ez dute planeamendu orokor honek finkatutako erregimena aldatuko, eta horren ondorioz, ez da beharrezkoa izango hori aldatzeko txostenik idaztea.

Beste alde batetik, irizpide horiekin bat ez datozen egokitzapenak planeamendu orokor honen aldaketa gisa hartuko dira ondorio guztietarako, eta beharrezkoa izango da aldez aurretik planeamendua aldatzeko txosten bat idaztea.

2. Planeamendu xehakatuaren xede-eremuaren mugak berregokitzea.

Interes orokorreko arrazoi objektiboak oinarritzat hartuta (eta hala badagokio, Udalak balioetsiko ditu), planeamendu orokor hau garatuz hiri-lurzoruan eta lurzoru hiritargarrian sustatuko den planeamendu xehakatuak hainbat egokitzapen egin ahal izango ditu horren xede-eremuen mugetan, betiere horren azalera osoa dagokion Hirigintza Arau Bereziak esplizituki finkatutako ehunekoa baino gehiago handitzea edo gutxitzea eragiten ez badu, edo horrelakorik finkatu ez bada, horren %5 baino gehiago.

Egokitzapen horiek gune orokorraren mugetara eta eragindako lurzoruen sailkapenera hedatu ahal izango dira, zein diren aintzat hartu gabe eta, edozein kasutan, aipatutako ehunekoa gainditu gabe.

Aipatutako arrazoi objektiboek erlazio bat izan dezakete eremuaren mugak errealitate fisikora egokitzearekin edo doitzearekin lotutako egoerekin, edo proposatutako hirigintza-helburuak modu eraginkorragoan lortzeko egoerekin edo ildo beretik interesgarria izan daitekeen beste edozein arrazoirekin.

Egokitzapen horien egokitasun eta arrazionaltasunak eta horiek justifikatzeko arrazoienak udaleko zerbitzu teknikoek balioetsiko dituzte planeamendu xehakatua idatzi eta izapidetu baino lehen, eta horren antolamenduan txertatu beharko dira.

Egokitzapen horien ondorioz lortzen den Gune Libreen Sistema Orokorreko lurzoruaren azalera ezingo da izan, inolaz ere, planeamendu orokor honetan aurreikusitakoa baino txikiagoa.

3. Hiri-lurzoruen eta lurzoru hiritargarrien gune orokorren mugak egokitzea.

Interes orokorreko arrazoi objektiboak oinarritzat hartuta (eta hala badagokio, Udalak balioetsiko ditu), hiri-lurzoruan eta lurzoru hiritargarrian sustatuko den planeamendu xehakatuak hainbat egokitzapen egin ahal izango ditu horren xede-eremuen mugetan, planeamendu orokor honek proposatutako gune orokorren mugei eta sistema orokorrei dagokienez.

Oro har eta, horren ondorioetarako, area edo sektore bakoitzaren Hirigintza Arau Berezietan esplizituki ezarri daitekeenaren kalterik gabe, egokitzapen horien afekzioek ezingo dute jatorriz azalera bakoitzari emandako azaleraren %5 baino gehiagoko hazkundea edo gutxipena eragin.

Artículo 26. Vinculación normativa de la Calificación Global del suelo.

1. Criterios generales:

Las determinaciones reguladoras del régimen de calificación global establecidas en este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, así como los criterios de reajuste de dicho régimen, expuestos en los siguientes apartados de este artículo, tienen el rango propio del planeamiento general.

Por ello, los reajustes de las previsiones de calificación global que se adecuen a dichos criterios, no supondrán una alteración del régimen establecido por este planeamiento general, y en consecuencia, no requerirán la formulación de un expediente de modificación del mismo.

Por su parte, los reajustes que no se atengan a esos criterios serán considerados a todos los efectos como modificaciones de dicho planeamiento general, y exigirán la previa formulación de un expediente de modificación del mismo.

2. Reajustes en la delimitación del ámbito objeto del planeamiento pormenorizado.

En base a razones objetivas de interés general que, en su caso, serán evaluadas por el Ayuntamiento, el planeamiento pormenorizado, a promover en desarrollo de este planeamiento general en suelo urbano y urbanizable, podrá introducir ajustes en la delimitación de los ámbitos objeto del mismo, siempre que no generen un incremento, o disminución de su superficie total, superior al porcentaje establecido explícitamente por la correspondiente Norma Urbanística Particular, o en su defecto, al 5% de la misma.

Esos ajustes podrán extenderse a la delimitación de las zonas globales, y a la clasificación de los terrenos afectados, cualesquiera que éstas sean, no superando en todo caso el citado porcentaje.

Las mencionadas razones objetivas, podrán estar relacionadas con circunstancias vinculadas a la acomodación, o adaptación, de la delimitación del ámbito a la realidad física, a una mejor y más efectiva consecución de los objetivos urbanísticos planteados, o a cualquier otra razón que a ese respecto se estime de interés.

La conveniencia y racionalidad de dichos ajustes, y de las razones justificativas de los mismos, serán evaluadas por los servicios técnicos municipales de forma previa a la redacción y tramitación del planeamiento pormenorizado, en cuya ordenación deban ser incorporados.

La superficie del suelo del Sistema General de Espacios Libres resultante de esos ajustes, no podrá ser, en ningún caso inferior a la prevista en este planeamiento general.

3. Reajustes en la delimitación de las zonas globales de los suelos urbano y urbanizable.

En base a razones objetivas de interés general que, en su caso, serán evaluadas por el Ayuntamiento, el planeamiento pormenorizado a promover en suelo urbano y urbanizable, podrá introducir ajustes dentro del ámbito objeto de dicho planeamiento, relativos a la delimitación de las zonas globales, y de los sistemas generales, propuestos por este planeamiento general.

Con carácter general, y sin perjuicio de lo que al efecto pueda quedar establecido explícitamente en las Normas Urbanísticas Particulares de cada área, o sector, las afecciones resultantes de esos ajustes no podrán suponer un incremento, o disminución, de la superficie de ninguna de las zonas afectadas superior al 5% de la superficie originariamentre atribuida a cada una de ellas.

Areak, sektoreak, edo aipatutako azpiegituren trazadura zehatzen antolamendua definitze aldera, planeamendu xehakatuan, hirigintza-proiektuetan edo lan publikoen proiektuetan egin beharreko Komunikazio eta Zerbitzu Azpiegituren Sistema Orokorren mugetako egokitzapenak ez dira egongo aurreko paragrafoan finkatutako azaleraren muga portzentualaren mende.

Egokitzapen horien ondorioz lortzen den Gune Libreen Sistema Orokorreko lurzoruaren azalera ezingo da izan, inolaz ere, planeamendu orokor honetan aurreikusitakoa baino txikiagoa.

4. Lurzoru ez-hiritargarriko gune orokorrak egokitzea.

Interes orokorreko arrazoi objektiboak oinarritzat hartuta (eta hala badagokio, Udalak balioetsiko ditu), eta jarraian azalduko diren salbuespenekin, planeamendu orokor honek onetsitako antolamenduaren arabera erabilera orokor desberdina duten guneetan kokatuta geratzen diren lursailetan hainbat eragin izan ditzake sistema orokorrak ezartzeak. Aipatutako eragin hori egokia eta beharrezkoa dela behar bezala justifikatu beharko da obra publikoko proiektuan, hirigintza-proiektuetan edo, hala badagokio, dagokion Plan Berezian, Hirigintza Arau Orokor hauek edo aipatutako udal ebaluazioak horrela eskatzen dutenean.

Irizpide hori aplikatzeko, elementu funtzionalak ezarri ahal izango dira, edo errepideen zerbitzuetakoak (gasolina-zerbitzuguneak, sorospen-postuak, autobusen geltokiak, atseden hartzeko guneak eta abar) sistema orokor horietarako kalifikatutako lurzoruetatik kanpo, baina horien jarraitasun fisiko eta funtzional bat osatuz, nahiz eta lurzoru horiei aplikatzeko hirigintza-erregimenean ezarpen hori ez egon berariaz baimenduta.

Aipatutako salbuespenak lurzoru integratuetan dituzten eraginei buruzkoak dira, babes bereziko gune orokorretan edo lur gaineko urak eta ibai-bazterrak babesteko dituztenetan, antolamenduaren gaineko baldintzetako batek eragindako arean, agiri honetako 77. artikuluaren eta hurrengoen xede. Horrelako egoeretan, sistema orokorretik kanpo dauden lurzoruen afekzioak berariaz baimendu ahal izango dira baldin eta aipatutako guneen erregimen arautzailearekin eta baldintzekin bateragarriak direla justifikatzen bada eta, hala badagokio, eska daitezkeen eraginaren babes-neurriak eta/edo neurri zuzentzaileak bermatuta gelditzen badira.

5. Integratzen diren gune orokorraren erregimen orokorrarekin bat ez datozen lehengo eraikinak finkatzea.

Kokatzen diren erabilera orokorreko gunearen berezko eraikuntza- eta erabilera-erregimenera egokitzen ez diren eta aurretik existitzen ziren eraikinak finkatu ahal izango dituzte Planeamendu orokor honek mugatutako zenbait hirigintza-eremuen Hirigintza Arau Bereziek.

II.3 KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUNA

27. artikulua. Eraikigarritasuna sistematizatzea eta arautzea.

1. Irizpide orokorrak.

A. Indarrean dagoen hirigintza legeriak ezartzen duenari jarraiki, eraikigarritasun fisikotzat honako hau hartuko da: Hirigintza-planeamenduak ezarritako sabai-azalera osoa, eraikitakoa edo eraiki gabea, aprobetxamenduzkoa edo ez, sestra gainekoa eta sestra azpikoa.

No quedarán sujetos al límite porcentual de superficie establecido en el anterior párrafo, los ajustes en la delimitación de los Sistemas Generales de Comunicación y de Infraestructuras de Servicio, que sea necesario adoptar por el planeamiento pormenorizado, o por los proyectos de urbanización, o de obra pública, de cara a la definición de la ordenación de las áreas, o sectores, o del trazado específico de las citadas infraestructuras.

La superficie del suelo del Sistema General de Espacios Libres resultante de esos ajustes, no podrá ser en ningún caso inferior a la prevista en este planeamiento general.

4. Reajustes en la delimitación de zonas globales del suelo no urbanizable.

En base a razones objetivas de interés general que, en su caso, serán evaluadas por el Ayuntamiento, y con las excepciones que a continuación se exponen, la implantación de sistemas generales, podrán afectar a terrenos, que según la ordenación adoptada por el presente planeamiento general quedan emplazados en zonas de uso global diferente. La necesidad y corrección urbanística de la citada afección habrá de ser debidamente justificada en el proyecto de obra pública, de urbanización, o en su caso, en el Plan Especial correspondiente, cuando éste sea requerido por estas Normas Urbanísticas Generales, o por la citada evaluación municipal.

En aplicación de este criterio, se podrán implantar elementos funcionales, o de servicio de las carreteras (estaciones de servicio, puestos de socorro, paradas de autobuses, áreas de descanso, etc.) en suelos externos a los calificados para dichos sistemas generales, pero con continuidad física y funcional con los mismos, aún cuando en el régimen urbanístico aplicable a los referidos suelos, esa implantación no quede expresamente autorizada.

Las citadas excepciones, se refieren a la incidencia sobre suelos integrados, bien en zonas globales de protección especial, o de protección de aguas superficiales y sus márgenes, bien en áreas afectadas por alguno de los condicionantes superpuestos a la ordenación, objeto de los artículos 78 y siguientes de este mismo documento. En tales circunstancias, las afecciones a suelos externos a los sistemas generales podrán ser autorizadas exclusivamente en el supuesto de justificarse que resultan compatibles con el régimen regulador de las mencionadas zonas y condicionantes, y en su caso, cuando queden garantizadas las medidas protección y/o corrección de impactos que les puedan ser exigibles.

5. Consolidación de edificaciones preexistentes no acordes con el régimen general de la zona global en la que se integren.

Las Normas Urbanísticas Particulares de los diversos ámbitos urbanísticos delimitados por este planeamiento general podrán consolidar edificaciones existentes que no se adecuen al régimen de edificación y uso general, propios de la zona de uso global en la que se sitúan.

CAPITULO II.3. LA EDIFICABILIDAD

Artículo 27. Sistematización y regulación de la edificabilidad.

1. Criterios generales.

A. De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se entiende por edificabilidad física la totalidad de la superficie de techo construida, o por construir, lucrativa, o no lucrativa, prevista por el planeamiento urbanístico, tanto sobre, como bajo rasante.

B. Legeria horrek ezarritakoari jarraiki, hirigintza-eraikigarritasuntzat honako hau hartuko da: Hirigintza-planeamenduak aurreikusten duen eta irabazi-asmoa duen eraikigarritasun fisikoa. Kanpoan gelditukо da lehendik dauden edo aurreikusita dauden zuzkidura publikoen eraikigarritasun fisikoa.

C. Partzela eraikigarriei dagokien eraikigarritasun fisikoa bi eratara adierazi ahal izango da: Zuzenean eta zehazki (eraikigarritasun-adierazlearen bidez, eraikigarritasuna guztira, eta abar), edota zeharka, eraikuntzaren forma arautzen duten parametroen bidez. Lehendik dagoen eraikuntzaren formara jotzea eraikigarritasun fisikoaren zeharkako definiziotzat joko da.

D. Zuzeneko arautzeari dagokionez, oro har, sestra gaineko eraikigarritasuna hartuko da eraikigarritasun fisikotzat, eta beharrezkoa bada, baita sestra azpikoa ere.

E. Zeharkako arautzea ondoren aipatzen diren kasuetan aurreikusitako eraikigarritasun fisikoa zehazteko soilik onartuko da:

— Hiri-lurzorutzat sailkatutako eremu eta partzelen sestra gainean eta azpian.

— Lurzoru hiritargarritzat sailkatutako eremu eta partzelen sestra azpian.

Edonola ere, eraikigarritasuna zeharka arautzeko formula horrek hirigintza-antolamendua garatzeko edota gauzatzeko prozesuaren faseari dagokion eraikigarritasuna behar bezala kuantifikatzea ahalbidetu beharko du.

F. Eraikuntzaren forma arautuz eraikigarritasuna zeharka definitzen den kasuetan, oinarrizko magnitude arautzaileak –eraikuntzaren oinplanoaren eta altueraren okupazioa eta solairu kopurua– planeamendu orokor honetan ezartzen diren irizpideen arabera neurtuko dira.

G. Eremu edo partzela bati esleitutako eraikigarritasuna homogeneotasunik gabeko hainbat zehaztapenek definitzen dutenean – eraikigarritasuna guztira, eraikigarritasun adierazlea eta eraikuntzaren forma arautzen duten zehaztapenak–, gehieneko eraikigarritasun baimendua zehaztapen horiek guztiak elkarri gainjarriz aplikatzearen emaitza dela ulertuko da, eta zehaztapenik murriztaileenek osatutako multzoak mugatuko du.

Edonola ere, aipatutako zehaztapenek arau izaera badute, eta gainontzekoak orientagarriak badira, lehenengoak lehenetsiko dira besteen gainetik.

Eremu orokorrei eta sistema orokorretako eta lokaletako sareetan sartzen diren zuzkidura-erabilera publikoei xedatutako partzelei esleitutako eraikigarritasun fisikoa zehazteko, oro har eta eragin guztietarako, antolamendu xehakatu baten zehaztapenak beteko dira eta ez egiturazko antolamendu batenak.

2. Hirigintza-eraikigarritasuna.

A. Oro har, hiri-lurzoruan eta lurzoru hiritargarrian hirigintza-eraikigarritasuna honako hau izango da: «a» motako -bizitegi-erabilera-, «b» motako – jarduketa ekonomikoen erabilera-, «e» motako – titulartasun pribatuko ekipamendu komunitarioa- eta «f» motako –zerbitzuko azpiegitura pribatuak- partzelei dagokien eraikigarritasuna, sestra gainekoa edota azpikoa.

Era berean, lurzoru ez-hiritargarrian baimendutako eraikuntzekin lotuta dagoen eraikigarritasunari ere hirigintza-eraikigarritasun esango zaio.

B. Bestalde, ondoren aipatzen diren partzeletan eta erabilera publikoko zuzkidura-guneetan aurreikusita dauden eraikuntzek ez dute hirigintza-eraikigarritasunik izango, eta hortaz, ez dute irabazi-asmorik izango: «c» motakoak- komunikazio-sistemak- «d» motakoak – gune libreak-, «e» motakoak – titulartasun publikoko ekipamendu komunitarioak- eta «f» motakoak – zerbitzuko azpiegitura publikoak-.

B. En atención a lo establecido en dicha legislación, se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física de carácter lucrativo prevista por el planeamiento urbanístico, con exclusión de la vinculada a las dotaciones públicas, tanto existentes y consolidadas, como nuevas.

C. La edificabilidad física asignada a las parcelas edificables, podrá ser definida bien de forma directa y expresa (mediante índice de edificabilidad, edificabilidad total, etc.), bien indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación. La remisión a la forma de la edificación existente, se entenderá como definición indirecta de la edificabilidad física.

D. La regulación directa de la edificabilidad física se referirá, con carácter general, a la prevista sobre rasante, y, en su caso, también bajo rasante.

E. La regulación indirecta sólo será admitida para la determinación de la edificabilidad física prevista en los siguientes supuestos:

— Sobre y bajo la rasante de zonas y parcelas clasificadas como suelo urbano.

— Bajo la rasante de ámbitos y parcelas clasificados como suelo urbanizable.

La utilización de esta fórmula de regulación indirecta de la edificabilidad deberá permitir, en todo caso, la adecuada cuantificación de la edificabilidad asignada en la correspondiente fase del proceso de desarrollo, o ejecución de la ordenación urbanística.

F. En los supuestos en los que la edificabilidad se defina de manera indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación, la medición de las magnitudes reguladoras básicas –ocupación en planta y altura y número de plantas de la edificación– se realizará de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en este planeamiento general.

G. Cuando la edificabilidad asignada a una zona, o parcela, se defina por un conjunto de determinaciones no homogéneas –edificabilidad total, índice de edificabilidad y determinaciones reguladoras de la forma de la edificación– se entenderá que la máxima autorizada es la resultante de aplicar de forma superpuesta la totalidad de dichas determinaciones, quedando limitada por el conjunto de aquéllas que resulten más restrictivas.

En todo caso, siempre que cualquiera de esas determinaciones tenga reconocido carácter normativo, y las restantes sean de carácter orientativo, la aplicación de aquellas predominará sobre la de éstas.

H. La edificabilidad física asignada a las zonas globales y a las parcelas destinadas a usos dotacionales públicos integrados bien en la red de sistemas generales bien en la de sistemas locales constituye, con carácter general y a todos los efectos, una determinación propia de la ordenación pormenorizada y no de la ordenación estructural.

2. Edificabilidad urbanística.

A. Con carácter general en suelo urbano como urbanizable, se considerará como edificabilidad urbanística, indistintamente la asignada sobre, o bajo rasante, correspondiente a las parcelas «a» –uso residencial–, «b» –uso de actividades económicas–, «e» –equipamiento comunitario de titularidad privada– y «f» –en la modalidad de infraestructuras de servicio privadas–.

También se considera como tal edificabilidad urbanística la vinculada a las construcciones autorizadas en el suelo no urbanizable.

B. Por el contrario, se considerarán carentes de edificabilidad urbanística y, por lo tanto, de carácter lucrativo, las construcciones previstas en las parcelas y espacios destinados a usos dotacionales públicos calificados como «c» –sistema de comunicaciones–, «d» –espacios libres–, «e» –equipamiento comunitario de titularidad pública– y «f» –en la modalidad de infraestructuras de servicio públicas–.

Era berean, aurreko «A» atalean aipatutako irabazi-asmozko partzeletan aurreikusita dauden eraikuntzek ere eraikigarritasun izaera izango dute betiere, eta dagokion planeamenduan berariaz hala jasotzen delako zuzkidura-erabilera publikorako xedatzen badira.

3. Sestra azpiko eraikigarritasuna.

Hiri-lurzoruetako eta lurzoru hiritargarrietako sestra azpiko hirigintza-eraikigarritasuna honako irizpide hauek aplikatuz lortzen dena da:

a) Lehendik indarrean dagoen hirigintza-planeamenduan jasotzen diren aurreikuspenak Planeamendu orokor honek finkatzen dituen hirigintza arloetan, aipatutako eraikigarritasun hori espediente finkatu bakoitzean ezartzen dena izango da.

b) Planeamendu orokor honek antolamendu berezia beharrezkoa dela ezartzen duen hiri-eremuetan eta partzeletan, aipatutako eraikigarritasun hori Berariazko Hirigintza Arauetan jasotzen dena izango da.

Planeamenduak aparkaleku, trasteleku edota antzeko erabilerak izendatzen dizkien erdisotoko solairuek eta horiekin lotutako eraikigarritasunak, eragin guztietarako, solairu eta sestra azpiko eraikigarritasun izaera izango dute.

Ezarritako baldintzak betetzearren, hirigintza-planeamenduak (orokorra edo garapenekoa) bizitegi-erabilera, jarduketa ekonomikoko erabilera, ekipamendu pribatuko erabilera edota irabazi-asmozko bestelako erabileraren bat berariaz esleitzen dizkienean, ez dira erdisotoak eta ez horiekin lotutako eraikigarritasuna ere zenbatuko sestra azpiko eraikigarritasuna edota horrekin lotutako eraikuntza-solairuen eraikigarritasuna zehazteko. Horrela, gune horiek solairu eta sestra gaineko eraikigarritasunaren izaera izango dute eragin guztietarako.

4. Eraikigarritasun fisikoa zehazteko eta arautzeko parametroak.

A. Erabilera orokorreko eta erabilera xehakatuko partzela eta eremuetan garatu beharreko eraikigarritasun fisikoa, oro har, honako irizpideren bati jarraiki zehaztu eta arautuko da:

— Zuzenean eta berariaz sabai eraikigarriaren azaleraren bidez, hurrengo «B» apartatuan zehazten diren jarraibideekin bat etorriz.

Halakotzat hartuko da gune eraiki eta estali desberdinek beren pisu edo solairuetan dituzten oinplano-azaleren batura, hormak eta eraikuntzaren elementu trinkoak barne, eta agiri honetan konputatzeko ezartzen diren irizpideei jarraiki zenbatuko dira.

— Eraikigarritasuna zeharka ere arau daiteke:

— Eraikuntzaren forma arautuz.

— Lehendik dagoen eraikuntza finkatuz.

— Beste parametro batzuk aztertuz.

B. Eraikigarritasun fisikoa zuzenean arautzeko erabiliko den neurketa-unitate gisa sabai eraikigarriko metro koadroa erabiliko da, $m^2(t)$ laburduraren bidez identifikatuko dena.

Eraikigarritasun hori termino absolutuetan arautu ahal izango da, bertan garatzeko baimentzen den sabai eraikigarriaren azalera osoaren definizioaren bitartez, edo bestela, bere azalerarekiko, kasu honetan berari esleitutako eraikigarritasuna adieraziz, -$m^2(t)/m^2$- azalerako metro koadro bakoitzeko sabai azalerako metro koadrotan neurtuta.

Tendrá asimismo esa consideración la edificabilidad prevista en las parcelas de carácter lucrativo mencionadas en el anterior apartado «A», que, por determinación expresa del planeamiento correspondiente, se destine a uso dotacional público.

3. La edificabilidad bajo rasante.

La edificabilidad urbanística prevista bajo rasante, en los suelos urbanos y urbanizables, es la resultante de la aplicación de los siguientes criterios:

a) En los ámbitos urbanísticos en los que este planeamiento general consolida las previsiones contenidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad, la citada edificabilidad será la establecida en cada caso en el expediente consolidado.

b) En los ámbitos urbanísticos y en las parcelas en las que este planeamiento general determina la ordenación pormenorizada, la citada edificabilidad será la expuesta en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

Las plantas de semisótano y la edificabilidad vinculada a las mismas que el planeamiento destine a usos de aparcamiento, trastero u otros de naturaleza similar serán consideradas a todos los efectos como plantas y edificabilidad bajo rasante.

A los efectos de la determinación de la edificabilidad bajo rasante, o de las plantas de edificación asociadas a la misma, no serán computadas las plantas de semisótano, ni la edificabilidad vinculada a las mismas, cuando por cumplir las condiciones establecidas al respecto, el planeamiento urbanístico (general, o de desarrollo) las destine expresamente a usos residenciales, de actividades económicas, de equipamiento privado u otros usos de naturaleza similar y de carácter lucrativo. En este caso, serán consideradas a todos los efectos como planta, y edificabilidad sobre rasante.

4. Parámetros de determinación y regulación de la edificabilidad física.

A. Con carácter general, la edificabilidad física a desarrollar, tanto en las zonas de uso global, como en las parcelas y espacios de uso pormenorizado, se determinará y regulará de conformidad con alguno de los siguientes criterios:

— De forma directa y expresa en superficie de techo edificable, de acuerdo con las pautas expuestas en el siguiente apartado «B».

Se considerará como tal, la suma de las superficies en planta de los distintos espacios edificados y cubiertos, en sus diferentes pisos o plantas, incluidos los muros y elementos macizos de la construcción, que, en todo caso, se computarán de acuerdo con los criterios establecidos a ese respecto en este mismo documento.

— Mediante su regulación indirecta a través de:

— La regulación de la forma de la edificación.

— La consolidación de la edificación existente.

— En referencia a otros parámetros.

B. A los efectos de la regulación directa de la edificabilidad física se utilizará como unidad de medición el metro cuadrado de techo edificable, que se identificará por medio de la abreviatura $m^2(t)$.

Esa edificabilidad podrá ser regulada en términos absolutos, a través de la definición de la superficie de techo edificable total que se autoriza desarrollar en él, o alternativamente, en relación a la superficie del correspondiente ámbito, señalándose en tal caso el índice de edificabilidad asignado al mismo, medido en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de superficie del ámbito –$m^2(t)/m^2$–.

C. Hirigintza-planeamenduak baimendutako eraikigarritasuna zeharka arautzen den kasuetan, aurreikusitako ondorengo gauzatze-faseak eta, zehazkiago, eraikuntza proiektuei dagozkienak zuzenean eta berariaz neurtuko ditu.

5. Eraikigarritasunaren aurreikuspen arautzaileen maila eta izaera juridikoa eta hirigintzakoa.

A. Eraikigarritasunaren aurreikuspen arautzaileek egiturazko antolamenduari dagokion maila daukate.

B. Planeamendu orokor honetan edota xehakatutako planeamenduan jasotzen diren xehakatutako eremu desberdinen edota ondoriozko partzelen hirigintza-eraikigarritasuna arautzen dituzten aurreikuspenek xehakatutako antolamenduari dagokion maila daukate.

C. Zuzkidura-erabilera publikoa duten eremu eta partzelen eraikigarritasun fisikoa arautzen duten aurreikuspen arautzaileek xehakatutako antolamenduari dagokion maila daukate.

28. artikulua. Eraikigarritasun fisikoa zenbatzeko irizpideak.

Eragin horietarako Hirigintza Arau Berezi bakoitzak xedatzen duenari kalterik egin gabe, eta oro har,

A. Honako gune hauek eraikigarritasun fisiko gisa zenbatuko dira:

*Sestra gainean zein azpian kokatutako eta 1,80 metrotik gorako altuera librea duten edozein materialeko gune estaliak eta itxiak.

— Eraikuntzaren elementu trinkoak.

— Patioek eta instalazio-hodiek okupatzen duten azalera.

— Igogailu-zuloak.

— Eskailerek hartzen duten azalera, zankabeak, eskailerabiruak eta atondo banatzaileak barne.

— Hegal itxiak, edozein delarik itxierarako erabilitako elementu eraikitzailea (fabrikakoak, beiraduna, eta abar).

— 1,80 metro baino gehiagoko altuera duten eta erabilera nagusietarako xedatuta dauden estalkipeko guneak (bereizgarriak eta partzelan onargarriak direnak, osagarriak izan ezik), beheko solairuan aurreikusita daudenekin lotuta egon, autonomoak izan edota bereizita egon.

— Solairuarteak eta ganbarak.

B. Aitzitik, honako gune eta elementu hauek ez dira eraikigarritasun fisiko gisa zenbatuko:

— Hegal irekiak.

— Balkoi, terraza eta eguterak.

— Esekitokiak, metro bat (1) baino gutxiagoko irekiera duen aurrealdea duten kasuetan.

— Ataripe irekiak, titulartasun publikokoak edota pribatukoak, erabilera publikoari atxikita egon ala ez egon.

— 1,80 metroko altuera baino txikiagoa duten gune estaliak eta itxiak.

— Patioak, horien oinplanoan gutxienez 2,00 metroko diametroa duen zirkulu bat inskribatu badaiteke.

— Markesinaz estalitako azalerak (alboko itxierarik gabeak), sarbideak, aparkalekuak eta zamalanetarako guneak babesteko xedea dutenak eta jarduketa ekonomikoko erabilerako zerbitzuguneetan eta partzeletan jarri beharrekoak.

Dena den, adierazitako eraikigarritasuna zehaztu eta zenbatzerakoan, gunearen edo partzelaren sestra gainean eta azpian aurreikusitakoak bereiziko dira orokorrean.

C. En los supuestos en los que el planeamiento urbanístico adopte la regulación indirecta de la edificabilidad autorizada, en las posteriores fases de ejecución de sus previsiones, y, en particular, en los correspondientes proyectos de edificación, se procederá a la medición directa y expresa de la misma.

5. Rango y naturaleza jurídico-urbanística de las previsiones reguladoras de la edificabilidad.

A. Las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística tienen el rango propio de la ordenación estructural.

B. Las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística de las distintas zonas pormenorizadas, o parcelas resultantes, bien de este planeamiento general, bien del planeamiento pormenorizado, tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada.

C. Las previsiones reguladoras de la edificabilidad física de las zonas y parcelas destinadas a usos dotacionales públicos tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada.

Artículo 28. Criterios de cómputo de la edificabilidad física.

Sin perjuicio de lo que al efecto pueda quedar específicamente regulado por cada Norma Urbanística Particular, y con carácter general,

A. Computarán como edificabilidad física los espacios y elementos siguientes:

— Los espacios cubiertos y cerrados, mediante cualquier tipo de material, situados tanto sobre, como bajo rasante, con más de 1,80 m. de altura libre.

— Los elementos macizos de la edificación.

— La superficie ocupada por patinejos y conductos de instalaciones.

— Los huecos de ascensores.

— La superficie ocupada por las escaleras, incluidas zancas, descansillos y vestíbulos de independencia.

— Los vuelos cerrados, sea cual sea el tipo de elemento constructivo de cerramiento (de fábrica, acristalado, etc).

— Los espacios situados bajocubierta, con altura superior a 1,80 m, destinados a usos principales (característicos y admisibles en la parcela, exceptuados los auxiliares), tanto vinculados a los previstos en la planta inferior, como autónomos y diferenciados.

— Las entreplantas y altillos.

B. No computarán como parte de la citada edificabilidad física los espacios y elementos siguientes:

— Los vuelos abiertos.

— Los balcones, terrazas y solanas.

— Los tendederos, cuando dispongan, al menos, de una fachada calada, con frente no inferior a 1 m.

— Los porches abiertos, sean de titularidad pública, o privada, y estén sujetos, o no, a servidumbre de uso público.

— Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m. de altura.

— Los patios en cuya planta pueda inscribirse un círculo de diámetro no inferior a 2,00 m.

— Las superficies cubiertas por marquesinas (sin cerramientos laterales), destinadas a la protección de accesos, de aparcamiento de vehículos y de carga y descarga, que deban colocarse en estaciones de servicio y parcelas de uso de actividades económicas.

En todo caso, también con carácter general, en la determinación y cómputo de la edificabilidad física quedará diferenciada la prevista sobre y bajo la rasante del ámbito, o parcela.

II.4 KAPITULUA. LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHAKATUAREN ERREGIMEN OROKORRA

II.4.1 ATALA. Kalifikazio xehakatua sistematizatzea eta arautzea

29. artikulua. Erabilera xehakatua duten eremuak eta horiek sistematizatzea.

1. Kalifikazio xehakatuaren erregimen orokorrak hiri-lurzoru eta lurzoru hiritargarri gisa sailkatutako lurzoruetan du eragina, eta erabilera xehakatuko eremuen oinarrizko mota hauek bereiziz sistematizatzen da:

a. Bizitegi-erabilera duten partzelak.

— «a.10 Bizitegi-erabilera intentsiboa» partzela.

— «a.20 Dentsitate ertaineko bizitegi-erabilerako partzela».

— «a.30 Dentsitate txikiko bizitegietarako» partzela.

b. Jarduketa ekonomikoen partzelak.

— «b.10 Industria-erabilerarako» partzela.

— «b.20 Hirugarren sektoreko erabilerarako» partzela.

c. Komunikazio-sistema.

— «c.10 Bide-komunikazioen sarea».

— «c.20 Bide-komunikazioen sarea».

— «c.30 Aparkalekua».

d. Gune libreak.

— «d.10 Hiriko gune libreak. Parkea».

— «d.20 Hiriko gune libre komunak».

— «d.30 Ibai-ibilguak».

e. Ekipamendu komunitarioko partzelak.

— «e.01 Laguntza-erabilera».

— «e.02 Erabilera soziokulturala».

— «e.03 Kirol-erabilera».

— «e.04 Irakaskuntza-erabilera».

— «e.05 Erakunde-erabilera».

— «e.06 Aisialdi-erabilera».

— «e.07 Erabilera erlijiosoa».

— «e.08 Osasun-erabilera».

— «e.09 Zerbitzu publikoa».

— «e.10 Erreserba».

— «e.11 Zuzkidura-bizitegia».

f. Zerbitzuko azpiegituren partzelak.

— «f.00 Zerbitzuko azpiegiturak».

2. Planeamendu xehakatuak erabilera xehakatuko eremuen beste aldaera batzuk definitu ahal izango ditu, horiei esleitzen zaien eraikuntzako eta erabilerako erregimen partikularraren arabera.

3. Erabilera xehakatuko eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra 30. artikulutik 40. artikulura arteko artikuluetan jasotzen da. Erregimen horren arau maila eta izaera Hirigintza Arau Orokor hauetako 44. artikuluan jasotzen diren irizpideen emaitza dira.

CAPITULO II.4. REGIMEN GENERAL DE LA CALIFICACION PORMENORIZADA DEL SUELO

SECCIÓN II.4.1. Sistematización y regulación de la Calificación Pormenorizada

Artículo 29. Las zonas de uso pormenorizado y su sistematización.

1. El régimen general de calificación pormenorizada se aplica a los suelos clasificados como urbano y urbanizable, y se sistematiza de acuerdo con los siguientes tipos de zonas de uso pormenorizado:

a. Parcelas de uso residencial.

— Parcela «a.10 Residencial intensivo».

— Parcela «a.20 Residencial de densidad media».

— Parcela «a.30 Residencial de baja densidad».

b. Parcelas de actividades económicas.

— Parcela «b.10 Uso industrial».

— Parcela «b.20 Uso terciario».

c. Sistema de comunicaciones.

— «c.10 Red de comunicación viaria».

— «c.20 Red de comunicación ferroviaria».

— «c.30 Aparcamiento».

d. Espacios libres.

— «d.10 Espacios libres urbanos. Parque».

— «d.20 Espacios libres urbanos comunes».

— «d.30 Cauce fluvial».

e. Parcelas de equipamiento comunitario.

— «e.01 Asistencial».

— «e.02 Sociocultural».

— «e.03 Deportivo».

— «e.04 Docente».

— «e.05 Institucional».

— «e.06 Recreativo».

— «e.07 Religioso».

— «e.08 Sanitario».

— «e.09 Servicio público».

— «e.10 Reserva».

— «e.11 Alojamiento dotacional».

f. Parcelas de infraestructuras de servicios.

— «f.00 Infraestructuras de servicio».

2. El planeamiento pormenorizado podrá definir nuevas variantes de zonas de uso pormenorizado en función de la asignación a las mismas de un régimen particular de edificación y uso.

3. El régimen general de edificación, uso y dominio de las citadas zonas pormenorizadas es el expuesto en, entre otros, los siguientes artículos 30 a 40. Su rango y naturaleza normativos son los resultantes de los criterios expuestos en el artículo 44 de estas Normas Urbanísticas Generales.

30. artikulua. Bizitegi-erabilerako «a» partzelen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Etxebizitza bat edo gehiago hartzen dituen edozein eraikuntza mota (etxadi itxia, lerrokadura irekia, isolatutako blokea, eta abar), bertikalean edo horizontalean lerrokatuta, isolatuta edo sarbide bertikaleko nukleo komuna duena edota, banakako sarbideak dituena, kokatzeko xedatutako partzelak.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Partzela horien eraikuntza-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Hirigintza Arau hauetako 54. artikuluan jasotzen diren eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.

— Partzela bakoitzari dagokion berariazko eraikuntza-erregimena (eraikigarritasuna, lerrokadurak, sestrak, urruntzeak, solairu kopurua, altuera, plantaren sestra gaineko eta azpiko okupazioa, eta abar). Berariazko erregimenak dagozkion Hirigintza Arau Berezian ezartzen dira edota planeamendu orokor honek garatzen duen planeamendu xehakatuan.

— Eraikuntzaren forma partzelaren ordenantza orokorren bidez arautu daiteke eta baita forma bakoitzari egokitutako berariazko ordenantzen bidez ere. Ordenantza horiek dagokien Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan definitu beharko dira. Ordenantza horiek eta horietan jasotzen diren zehaztapenek Xehetasun Azterketen berezko maila izango dute eta, hortaz, aipatutako hirigintza-figuraren bidez aldatu ahal izango dira.

— Tipologiari dagokionez egokiak ez diren eta Arau Berezietan horrela jasotzen diren kasuetan izan ezik, partzela berean eraikin bat baino gehiago eraiki ahal izango da, eta erabilera komuneko guneak eta elementuak izango dituzten erkidegoak eratzea baimenduko da.

— Sestra gainean eraiki gabe dauden guneek dagokien eraikinetarako ibilgailu-sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu hirigintzako elementuen antolamenduak: Indarrean dagoen legerian, planeamendu orokor honetan bertan eta hori garatzeko sustatuko diren gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Partzela horien erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Bizitegi-erabilerak.

Aurreko erabilerari lotutako eraiki gabeko guneetan horren erabilera osagarriak ezarri ahal izango dira, adibidez, sarbideak, aparkalekua, lorategiak, kirol-instalazioak, gas likidotuen biltegiak, eta abar.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

Hirigintza Arau Bereziak edota planeamendu xehakatuak ezartzen duen eraginari kalterik egin gabe, orokorrean honako erabilera hauek joko dira onargarritzat edota bateragarritzat bizitegi-erabilerarekiko:

* Hirugarren sektoreko erabilerak, bulego-erabilerak, hotel-erabilerak eta 1. eta 2. kategoriako merkataritza-erabilerak (baldin eta gai hori arautzen duten udal-ordenantzek baimentzen badituzte), aisialdikoak, soziokulturalak, osasunekoak, laguntzakoak, irakaskuntzakoak eta kirolekoak.

Artículo 30. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «a» de uso Residencial.

A. Definición.

Parcelas destinadas a la implantación de edificaciones de cualquiera de las tipologías edificatorias (manzana cerrada, alineación abierta, bloque aislado, etc.) destinadas a una, o más viviendas, bien agrupadas vertical, u horizontalmente, bien aisladas, que disponen de núcleo común de accesos verticales, o alternativamente, de acceso individual.

B. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de estas parcelas responderá a los siguientes parámetros:

— Las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación expuestas en el artículo 54 de estas Normas Urbanísticas.

— El régimen de edificación específico (edificabilidad, alineaciones, rasantes, retiros, número de plantas, altura, ocupación en planta sobre y bajo rasante, etc.) de cada parcela establecido, bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado que desarrolla este planeamiento general.

— La regulación de la forma de la edificación, podrá efectuarse a través de ordenanzas generales de parcela, o mediante una ordenanza particular para cada una de ellas, a definir en la Norma Particular correspondiente, o en el planeamiento pormenorizado. Estas ordenanzas y sus determinaciones tendrán el rango propio de los Estudios de Detalle, por lo que su modificación podrá efectuarse por medio de dicha figura urbanística.

— Salvo en los casos en los que por resultar tipológicamente inadecuado y las Normas Particulares así lo determinen explícitamente, en una misma parcela podrá ubicarse más de una edificación, en las que se autoriza la constitución de comunidades, con espacios y elementos de servicio de uso común.

— Siempre que dichas parcelas dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, por este planeamiento general, y por los restantes planes y ordenanzas promovidos en su desarrollo.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de estas parcelas responde a los siguientes parámetros:

— Usos característicos: Usos residenciales.

Se considerarán como usos auxiliares del uso residencial aquellos relativos a accesos, aparcamiento, jardines, instalaciones deportivas, depósitos de gases licuados, etc, que deban implantarse en los espacios no edificados, vinculados al mismo.

— Usos admisibles o compatibles:

Sin perjuicio de lo que al efecto pueda disponerse en la Norma Particular del Ámbito Urbanístico, o en el correspondiente planeamiento pormenorizado, con carácter general, se consideran admisibles, o compatibles con el uso residencial, los siguientes usos:

* Usos terciarios en las modalidades de usos de oficinas, hoteleros, comerciales (1.ª y 2.ª categorías), usos hosteleros (siempre que lo autoricen las ordenanzas municipales, que regulan la materia), recreativos, socioculturales, sanitarios, asistenciales, docentes y deportivos.

Kasu bakoitzean, erabilera horiek baimentzeko bizitegi-erabilerekin bateragarriak direla justifikatu beharko da.

3. eta 4. kategoriako merkataritza-erabilerak ezarriko dira, baldin eta aldez aurretik horrela jasota badago dagokion Arau Berezian edota planeamendu xehakatuan. Nolanahi ere, erabilera hauek ezarri aurretik etxebizitzei eta baimendutako gainerako erabilerei edota bide-sarea erabiltzeko baldintzei eta erabilera ezartzen den hirigintza-esparruaren gune publikoei edozein izaerako eragozpenak eta arazoak eragitea saihesteko beharrezkoak diren neurri zuzentzaileak eta eskakizun funtzionalak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

Horrez gain, merkataritza-erabilerak hirigintza-planeamendu honetan ezarritzako zehaztapen orokorrei egokituko zaizkie, eta baita erabilera bati edo batzuei buruz (ostalaritza, eta abar) Udal Ordenantzetan zehazten diren zehaztapen zehatzei ere.

* 1. eta 2. kategoriako industria-erabilerak, industria-erabilerako edota merkataritza-erabilerako lokalen kasuan soilik.

* Aparkaleku-erabilera.

* Ekipamendu komunitarioko erabilerak. Bizitegi-erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan, haien aldamenean edo haiekin mugakide.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

Erabilera bereizgarriak eta onargarriak kokatzeko, Hirigintza Arau hauetan ezartzen diren baldintza orokorrak bete beharko dira (Hirugarren Tituluko III.2.2 atala).

D. Erregimen juridikoa.

Partzela hauek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko eta/edo ondare-erabilerarako eremu baten berezko izaera edukiko dute.

31. artikulua. «b.10 Industria-erabilera» partzelen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Lehentasunez funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo gehiagori lotuta dauden jarduketa intentsiboko edo isolatuko industria-eraikuntzak ezartzeko xedatutako partzelak.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Partzela horien eraikuntza-erregimen orokorrak honako parametro hauek beteko ditu:

— Hirigintza Arau hauetako 60. artikuluan jasotzen diren eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.

— Partzela bakoitzari dagokion berariazko eraikuntza-erregimena (eraikigarritasuna, lerrokadurak, sestrak, urruntzeak, solairu kopurua, altuera, plantaren sestra gaineko eta azpiko okupazioa, eta abar). Berariazko erregimenak dagozkion Hirigintza Arau Berezian ezartzen dira, edota planeamendu orokor honek garatzen duen planeamendu xehakatuan.

— Halaber, Hirigintza Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan partzelazioari, eraikuntzen banaketari –baita banaketa horizontalari ere– eta partzelaren okupazioari eta eraikuntza-jarduketa bereiziak eraikitzeari buruz xedatutakoa beteko da.

— Eraikuntzaren forma partzelaren ordenantza orokorren bidez arautu daiteke eta baita forma bakoitzari egokitutako berariazko ordenantzen bidez ere. Ordenantza horiek dagokien Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan definitu beharko dira.

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

La implantación de usos comerciales de 3.ª y 4.ª categorías, cuando esté prevista expresamente, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento pormenorizado. En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa determinación y adopción de las medidas correctoras y de los requisitos funcionales que, en cada caso, se consideren necesarios para evitar todo tipo de molestias y afecciones, tanto a las viviendas y a los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente, como a las condiciones de uso de la red viaria y de los espacios públicos del ámbito urbanístico en el que ésta se emplace.

Además, la implantación de los usos comerciales se adecuará a las determinaciones generales establecidas en el presente planeamiento urbanístico general, y a las específicas que en relación con todos o algunos de ellos (hostelería, etc), se determinen en las Ordenanzas Municipales.

* Usos industriales de 1.ª y 2.ª categorías, exclusivamente en locales destinados, bien a estos, bien a usos comerciales.

* Uso de aparcamiento.

* Usos de equipamiento comunitario. En las modalidades compatibles, en contigüidad o colindancia con los usos residenciales.

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

La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas (Sección III.2.2 del Título Tercero).

D. Régimen jurídico.

Estas parcelas, a los efectos correspondientes, tienen la condición propia de parcelas de uso privado, o patrimonial.

Artículo 31. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «b.10 Uso industrial».

A. Definición.

Parcelas destinadas a la implantación de, preferentemente, edificaciones industriales de tipología intensiva, o aislada, vinculadas funcional y jurídicamente a una, o a varias empresas.

B. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de estas parcelas responderá a los siguientes parámetros:

— Las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación expuestas en el artículo 60 de estas Normas Urbanísticas.

— El régimen de edificación específico (edificabilidad, alineaciones, rasantes, retiros, número de plantas, altura, ocupación en planta sobre y bajo rasante, etc.) de cada parcela establecido, bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado que desarrolla este planeamiento general.

— También se estará a lo dispuesto en la Norma Urbanística Particular, o en el planeamiento pormenorizado en lo referente a la parcelación y a la división horizontal de las construcciones, y a la ocupación de la parcela y de la edificación por actividades diferenciadas.

— La regulación de la forma de la edificación, podrá efectuarse a través de ordenanzas generales de parcela, o mediante una ordenanza particular para cada una de ellas, a definir en la Norma Particular correspondiente, o en el planeamiento porme-

Ordenantza horiek eta horietan jasotzen diren zehaztapenek Xehetasun Azterketen berezko maila izango dute eta, hortaz, aipatutako hirigintza-figuraren bidez aldatu ahal izango dira.

— Partzela bakoitzak ibilgailuentzako zuzeneko sarbidea izan beharko du inguruko bide publikoetatik edo eraiki gabeko gune pribatuetatik –gune horien jabetza gune horietara ematen duten partzela edo lokalen jabeen artean partekatua izan daiteke-, eta zamalanetarako gunea ere izan beharko du. Sarbide eta gune horiek indarrean dagoen legeriak, planeamendu orokor honek eta hori garatzeko sustatutako gainontzeko plan eta ordenantzek ezartzen dituzten gutxieneko dimentsio-baldintzak bete beharko dituzte.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Eremu honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauek beteko ditu:

— Erabilera bereizgarriak: Industria-erabilerak.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Hirugarren sektoreko erabilerak.

* Merkataritza-erabilerak, 1.etik 4.era bitarteko kategoriak.

* Ostalaritza-erabilerak, baldin eta arlo hori arautzen duten udal ordenantzek baimentzen badituzte.

* Bulego-erabilerak.

* Hotel, jolas eta hirugarren sektoreko bestelako erabilerak, baldin eta partzelaren erabilerarekin eta kokatzen den eremuaren funtzionalitatearekin bateragarriak badira. Nolanahi ere, erabilera horiek Hirigintza Arau Berezian edota garatzen den planeamendu xehakatuan aurreikusi behar dira.

— Etxebizitza-erabilera: 4. eta 5. kategoriako industria-jarduketa bati funtzionalki eta erregistro bidez lotutako erabilera osagarri gisa bakarrik (etxebizitza bat (1) partzela bakoitzeko), eta 90 m^2-ko (t) azalera izango du gehienez ere. Edonola ere, baimena lortzeko etxebizitzaren beharra lotzen zaion jarduketaren izaerarekin erlazionatuta dagoela justifikatu beharko da aldez aurretik.

— Aparkaleku-erabilera.

— Ekipamendu komunitarioko erabilera: Partzelaren erabilerarekin eta kokatzen den eremuaren funtzionalitatearekin bateragarriak diren modalitate guztietan. Nolanahi ere, erabilera horiek Hirigintza Arau Berezian edota garatzen den planeamendu xehakatuan aurreikusi behar dira.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

— Erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko Hirigintza Arau hauetan ezartzen diren baldintza orokorrak bete beharko dira (Hirugarren Tituluko III.3.2 atala).

D. Erregimen juridikoa.

Partzela hauek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko eta/edo ondare-erabilerarako eremu baten berezko izaera edukiko dute.

32. artikulua. «b.20 Hirugarren sektorea» partzelen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo gehiagori lotuta dauden jarduketa intentsiboko edo isolatuko eraikuntzak, lehentasunez hirugarren sektoreko erabileretarako xedatutako partzelak.

norizado. Estas ordenanzas y sus determinaciones tendrán el rango propio de los Estudios de Detalle, por lo que su modificación podrá efectuarse por medio de dicha figura urbanística.

— Cada una de las parcelas deberá disponer de acceso rodado directo desde las vías públicas perimetrales, o desde espacios no edificados privados –la propiedad de éstos podrá ser compartida por los titulares de las diferentes parcelas, o locales que den frente a ellos–, y, del correspondiente espacio de carga y descarga. Estos accesos y espacios deberán cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, por este planeamiento general, y por los restantes planes y ordenanzas promovidos en su desarrollo.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

— Usos característicos: Usos industriales.

— Usos admisibles o compatibles:

— Usos terciarios.

* Usos comerciales, de categorías 1.ª a 4.ª.

* Usos de hostelería, siempre que lo autoricen las ordenanzas municipales, que regulan la materia.

* Usos de oficina.

* Usos hoteleros, recreativos, y de otras modalidades de usos terciarios, siempre que resulten compatibles con el uso característico de la parcela y con la funcionalidad del ámbito en que ésta se emplaza, y en todo caso, cuando así quede explícitamente previsto por la correspondiente Norma Urbanística Particular, o por el planeamiento pormenorizado que la desarrolle.

— Uso de vivienda: Exclusivamente como uso auxiliar vinculada funcional y registralmente a una actividad industrial de 4.ª y 5.ª categoría, (1 vivienda por parcela) con una superficie máxima de 90 m^2 (t). En todo caso, su autorización se condiciona a la previa justificación de la necesidad de la vivienda en relación con la naturaleza de la actividad a la que se vincule.

— Uso de aparcamiento.

— Uso de equipamiento comunitario: En todas las modalidades que resulten compatibles con el uso característico de la parcela, y con la funcionalidad del ámbito en que ésta se emplaza, y en todo caso, cuando así quede explícitamente previsto por la correspondiente Norma Urbanística Particular, o por el planeamiento pormenorizado que la desarrolle.

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

— La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas (Sección III.3.2 del Título Tercero).

D. Régimen jurídico.

Estas parcelas, a los efectos correspondientes, tienen la condición propia de parcelas de uso privado, o patrimonial.

Artículo 32. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «b.20 Uso terciario».

A. Definición.

Parcelas destinadas a la implantación de, preferentemente, a edificios de uso terciarios, de tipología intensiva o aislada, vinculadas funcional y jurídicamente a una o varias empresas.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Partzela horien eraikuntza-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzungo die:

— Hirigintza Arau hauetako 59. artikuluan jasotzen diren eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.

— Partzela bakoitzari dagokion berariazko eraikuntza-erregimenak (eraikigarritasuna, lerrokadurak, sestrak, urruntzeak, solairu kopurua, altuera, plantaren sestra gaineko eta azpiko okupazioa, eta abar) erregimen arauemaile berezi bati erantzungo dio; erregimen horren arautzea plan honi dagokion Hirigintza Arau Berezian edota planeamendu orokorrean ezarriko da, esleitutako berariazko erabilera-baldintzen arabera.

— Halaber, Hirigintza Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan partzelazioari, eraikuntzen banaketari –baita banaketa horizontalari ere– eta partzelaren okupazioari eta eraikuntza jarduketa bereiziak eraikitzeari buruz xedatutakoa errespetatuko da.

— Eraikuntzaren forma partzelaren ordenantza orokorren bidez arautu daiteke eta baita forma bakoitzari egokitutako berariazko ordenantzen bidez ere. Ordenantza horiek dagokien Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan definitu beharko dira. Ordenantza horiek eta horietan jasotzen diren zehaztapenek Xehetasun Azterketen berezko maila izango dute eta, hortaz, aipatutako hirigintzako figuraren bidez aldatu ahal izango dira.

— Sestra gainean eraiki gabe dauden guneek dagokien eraikinetarako ibilgailu-sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu hirigintzako elementuen antolamenduak: Indarrean dagoen legerian, planeamendu orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Eremu honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Hirugarren sektoreko erabilerak, kategoria guztietako merkataritza-erabilerak barne.

Edonola ere, merkataritza-ekipamendu handi bat indarrean dagoen Jarduketa ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Sektoreko Lurralde Planean definitutako terminoetan ezarri ahal izateko, nahitaezkoa izango da plan horretan ezarritako baldintzak betetzea.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Industria-erabilerak.

* «1.» Kategoria: Hirugarren sektoreko erabileren pareko erabilerak.

* «2.» Kategoria: Dagokien Hirigintza Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan horiek ezartzea baimentzen denean.

* Salbuespen gisa, baldin eta nahiz dagokion Hirigintza Arau Berezian nahiz garapeneko planeamenduan berariaz baimentzen bada, «3.» Kategoriako industria-erabilerak ezarri ahal izango dira, kasu bakoitzean ezarritako modalitate eta baldintza zehatzetan. Nolanahi ere, erabilera horiek ezarri aurretik eraikuntzan baimendutako erabilerei edozein izaerako eragozpenak eta arazoak eragitea saihesteko beharrezkoak diren neurri zuzentzaileak eta eskakizun funtzionalak zehaztu eta gauzatu beharko dira aurretik.

B. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de estas parcelas responderá a los siguientes parámetros:

— Las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación expuestas en el artículo 60 de estas Normas Urbanísticas.

— El régimen de edificación específico (edificabilidad, alineaciones, rasantes, retiros, número de plantas, altura, ocupación en planta sobre y bajo rasante, etc.) de cada parcela responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece, bien en la correspondiente Norma Urbanística Particular de este plan, bien en el planeamiento pormenorizado, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.

— También se estará a lo dispuesto en la Norma Urbanística Particular, o en el planeamiento pormenorizado, en lo referente a la parcelación y a la división horizontal de las construcciones, y a la ocupación de la parcela y de la edificación por actividades diferenciadas.

— La regulación de la forma de la edificación, podrá efectuarse a través de ordenanzas generales de parcela, o mediante una ordenanza particular para cada una de ellas, a definir en la Norma Particular correspondiente, o en el planeamiento pormenorizado. Estas ordenanzas y sus determinaciones tendrán el rango propio de los Estudios de Detalle, por lo que su modificación podrá efectuarse por medio de dicha figura urbanística.

— Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos, establecidos al respecto en la legislación vigente, en este mismo planeamiento general y en los restantes planes y ordenanzas promovidos en su desarrollo.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

— Usos característicos: Usos terciarios, incluidos los comerciales en todas sus categorías.

En todo caso, la posible implantación de un gran equipamiento comercial, considerado en los términos definidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, deberá entenderse condicionada a las autorizaciones y al cumplimiento de los requisitos establecidos al efecto por el citado Plan.

— Usos admisibles o compatibles:

— Industriales.

* «1.ª» categoría: Como usos asimilados a los usos terciarios.

* «2.ª» categoría: Cuando se autorice su implantación en la Norma Urbanística Particular correspondiente, o en el planeamiento pormenorizado.

* Excepcionalmente, siempre que se autorice expresamente, bien en la correspondiente Norma Urbanística Particular, bien en el planeamiento de desarrollo, podrán implantarse usos industriales de «3.ª» categoría, en las modalidades y condiciones concretas establecidas en cada supuesto. En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa determinación y adopción de las medidas correctoras que se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.

— Etxebizitza-erabilera: Hirugarren sektoreko jarduketa bati edo multzo bati funtzionalki eta erregistro bidez lotutako erabilera osagarri gisa besterik ez (etxebizitza bat (1) partzela bakoitzeko edo gutxienez 2.000 m²-ko (t) eraikigarritasun fisikoko partzela multzoa), eta 90 m²-ko (t) azalera izango du gehienez ere. Edonola ere, baimena lortzeko etxebizitzaren beharra lotzen zaion jarduketaren izaerarekin erlazionatuta dagoela justifikatu beharko da aldez aurretik.

— Aparkaleku-erabilera.

— Ekipamendu komunitarioa, hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

— Erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko Hirigintza Arau hauetan ezartzen diren baldintza orokorrak bete beharko dira (Hirugarren Tituluko III.3.2 atala).

D. Erregimen juridikoa.

Partzela hauek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko eta/edo ondare-erabilerarako eremu baten berezko izaera edukiko dute.

33. artikulua. «c.10 Bide-komunikazioen sarea» eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Oinezkoen, bizikleten eta ibilgailuen zirkulazioari zuzendutako komunikazio-azpiegitura lokalek eta orokorrek osatzen dituzten eremuak. Eremu horiek elementu funtzional eta organiko guztiak dituzte, hala nola, oinezkoentzako espaloiak, bidegorriak edota garraio publikoarentzako berariazko errepideak, errodatze-galtzadak, bazterbideak, biribilguneak, loturak, eta abar Morfologikoki, elementu horiek guztiek bide, oinezkoentzako pasealeku, bidegorri, kale edota errepide izaera dute.

Kasu eta espazio bakoitzean erabili beharreko komunikazio- eta mugikortasun-moduak dagozkien plan eta proiektu espezifikoetan definitzen direnak izango dira.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Eremu horietan eraikitzea ez dago baimenduta, salbuespen jakin batzuekin.

Salbuespen horiek bide-sarearen erabilera osagarrietarako xedatutako elementuak, eraikuntzak eta instalazioak (errepideak, kaleak, oinezkoen sareak eta bidegorriak, eta abar) sestra gainean zein azpian baimentzearekin zerikusia dute. Gasolindegiak eta zerbitzuguneak ere baimendu ahal izango dira, horiek ezartzea komeni dela irizten bazaio eta gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideetara egokitzen badira.

Halaber, beharrezkoak direla eta eremu mota honen berezko xede eta erabilera bereizgarriekin bateragarriak direla justifikatu ondoren, zorupean garaje publikorako xedatutako eraikuntzak egitea baimenduko da.

Eraikinetarako sarbideak legerian, planeamendu orokor honetan edota horiek garatzen duten udal-ordenantzetan ezartzen diren zehaztapenak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak bete beharko ditu.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Eremu honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Oinezkoen, bizikleten eta ibilgailu motorizatuen zirkulazioko erabilerak.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Uso de vivienda: Exclusivamente como uso auxiliar vinculada funcional y registralmente a una, o a un conjunto de actividades terciarias, (1 vivienda por parcela, o conjunto de parcelas con edificabilidad física no inferior a 5000 m²(t)) con una superficie máxima de 90 m² (t). En todo caso, su autorización se condiciona a la previa justificación de la necesidad de la vivienda en relación con la naturaleza de la actividad a la que se vincule.

— Uso de aparcamiento.

— Equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con los usos terciarios.

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

— La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas (Sección III.3.2 del Título Tercero).

D. Régimen jurídico.

Estas parcelas, a los efectos correspondientes, tienen la condición propia de parcelas de uso privado, o patrimonial.

Artículo 33. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas «c.10 Red de comunicación viaria».

A. Definición.

Zonas correspondientes a las infraestructuras locales y generales de comunicación viaria, destinadas a la circulación peatonal, ciclista y motorizada, en las que quedan comprendidas todos sus elementos funcionales y orgánicos, tales como aceras peatonales, carriles para bicicletas, o para el transporte público, calzadas de rodadura, arcenes, rotondas, enlaces, etc. Morfológicamente se concretan en caminos, o paseos peatonales, carriles-bici, calles y carreteras.

Los modos de comunicación y movilidad, y los correspondientes espacios a utilizar, serán los que se determinen en cada caso, en los correspondientes y específicos planes y proyectos.

B. Régimen general de edificación.

En estas Zonas, con determinadas salvedades, no se autoriza la edificación.

Esas salvedades están relacionadas con la autorización, tanto sobre como bajo rasante, de los elementos, construcciones, e instalaciones destinadas a usos auxiliares de la red viaria (carreteras, calles, redes peatonales y carriles bici, etc.), así como gasolineras y estaciones de servicio, en los supuestos en los que su implantación se estime conveniente y se adecue a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

Asimismo, previa justificación de su necesidad y de su compatibilidad con los fines y usos propios y característicos de este tipo de zona, se autoriza la construcción de edificaciones destinadas a garaje público en el subsuelo de la misma.

El viario de acceso a las edificaciones deberá cumplimentar las características y los requisitos dimensionales mínimos establecidos, tanto en la legislación vigente, como en el presente planeamiento general, o en las ordenanzas municipales que lo desarrollen.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

— Usos característicos: Usos de circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada.

— Usos admisibles o compatibles:

— Erabilera bereizgarrien zerbitzuguneetako elementuak (autobus-geltokiak, pisatzeko baskulak, lehen sorospenetarako lekua, atseden hartzeko guneak, mantentze-lanak egiteko instalazioak, eta abar).

— Aparkalekua. Sestra gainean eta azpian.

— Bide-sarearen erabilera osagarriak, gasolindegiak eta zerbitzuguneak barne berez errepide esandakoen kasuan, gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin bat etorriz.

— Zerbitzu-azpiegiturak, sestra azpian besterik ez.

— Gune libreak.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

— Erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko, hirigintza-planeamenduan ezarritakoak ez ezik, gai horretan indarrean dagoen legerian araututako irizpideak eta baldintzak ere bete beharko dira.

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, erabilera xehakatuko eremu hau titulartasun publikokoa da.

Salbuespen gisa, komeni dela irizten bazaio, indarrean dagoen legeriak (Lurzoruari buruzko 2007ko maiatzaren 28ko Legearen 17.4 artikulua eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 18. artikulua) ezartzen dituen irizpideekin bat etorriz eta aldez aurretik justifikatzen bada, hirigintza-planeamenduak eremu honetako zorupean erabilera eta/edo eraikuntza pribatuak baimendu ahal izango ditu. Horretarako, nolabait osatu beharko dira erabilera eta eraikuntza horiekin lotuta dauden eremuko parteen kalteak.

34. artikulua. «c.20 Bide-komunikazioen sarea» eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Trenbide-komunikazioen azpiegitura orokorrek osatzen duten eremua (geltokiak eta geralekuak, eta abar). Eremu horietan elementu funtzional eta organiko guztiak jasotzen dira, adibidez, trenbideak, lubetak, fabrikako obrak, instalazio eta sare osagarri propioak eta zerbitzu-elementuak (geltokiak, geralekuak, eta abar).

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Trenbide-erabilerei eta horien erabilera osagarriei lotutako eraikuntzak eta instalazioak baimentzen dira, indarrean dagoen sektoreko legerian ezarritako baldintzetan.

Era berean, partzela horretan bateragarriak edo onargarriak diren erabilerei lotutako eraikuntzak eta instalazioak baimentzen dira.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Eremu honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Trenbideko garraioaren erabilera.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Trenbide-erabileraren erabilera osagarriak, gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera.

— Beste komunikazio-erabilera batzuk ere baimentzen dira, sestra gaineko edo azpiko garaje-erabilera barne, baldin eta trenbide-erabilerekin bateragarriak badira.

— Elementos de servicio de los usos característicos (paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, áreas de descanso, instalaciones de mantenimiento, etc.).

— Aparcamiento. Sobre y bajo rasante.

— Usos auxiliares de la red viaria, incluidas gasolineras y estaciones de servicio en el caso de las carreteras propiamente dichas, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

— Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.

— Espacios libres.

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

— La implantación de los usos característicos y admisibles se adecuará, además de a los establecidos en el planeamiento urbanístico, a los criterios y condiciones regulados en la legislación vigente en la materia.

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta zona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

Excepcionalmente, siempre que se considere conveniente, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente (artículo 17.4 de la Ley de Suelo de 28 de mayo de 2007, y artículo 18 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006) y previa la necesaria justificación, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en el subsuelo de esta zona usos y/o edificaciones de dominio privado. Con ese fin, dicha previsión se complementará con la correspondiente desafectación de las partes de la zona vinculados a dichos usos, y edificaciones.

Artículo 34. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas «c.20 Red de comunicación ferroviaria».

A. Definición.

Zonas destinadas a las infraestructuras generales de comunicación ferroviaria, en las que quedan comprendidas todos sus elementos funcionales y orgánicos, tales como vías, terraplenes, obras de fábrica, instalaciones y redes auxiliares propias y elementos de servicio (estaciones, apeaderos, etc.).

B. Régimen general de edificación.

Se autorizan las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos ferroviarios, así como a los usos auxiliares de los mismos, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

Se autorizan asimismo las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos compatibles, o admisibles, en esta parcela.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

— Usos característicos: Uso de transporte ferroviario.

— Usos admisibles o compatibles:

— Usos auxiliares del ferroviario de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente en la materia.

— Otros usos de comunicaciones, incluido el de aparcamiento sobre, o bajo rasante, en la medida en que sean compatibles con los usos característicos.

— Hirugarren sektoreko erabilerak baldin eta erabilera bereizgarriekin bateragarriak badira.

— Ekipamendu-erabilerak, baldin eta erabilera bereizgarriekin bateragarriak badira.

— Erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

— Erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko, hirigintza-planeamenduan ezarritakoak ez ezik, gai horretan indarrean dagoen legerian araututako irizpideak eta baldintzak ere bete beharko dira.

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako erabilera xehakatuko eremu hau titulartasun publikokoa da.

35. artikulua. «c.30 Aparkalekua» partzelenen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Garaje-eraikuntzak egitera eta dagozkion erabilera osagarrietarako xedatutako partzelak.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Partzela horien eraikuntza-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzungo die:

— Partzela bakoitzaren eraikuntza erregimenak berariaz ezarritako arau-erregimen bati erantzungo dio. Erregimen hori plan honetako dagokion Hirigintza Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan ezarriko da, esleitutako erabileraren berariazko baldintzen arabera.

— Eraikuntzaren forma partzelaren ordenantza orokorren bidez arautu daiteke eta baita forma bakoitzari egokitutako berariazko ordenantzen bidez ere. Ordenantza horiek dagokien Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan definitu beharko dira. Ordenantza horiek eta horietan jasotzen diren zehaztapenek Xehetasun Azterketen berezko maila izango dute eta, hortaz, aipatutako hirigintza-figuraren bidez aldatu ahal izango dira.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Eremu honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Aparkaleku-erabilerak sestra gainean eta azpian.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak: Aurrekoen erabilera osagarriak eta bateragarriak.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

D. Erregimen juridikoa.

Partzela hauek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko edo ondare-erabilerarako eremu baten berezko izaera edukiko dute.

36. artikulua. «d.10 Hiriko gune libreak» eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra. Parkea».

A. Definizioa.

Halakotzat joko dira indarrean dagoen hirigintzako legeriak gune libreen sistema orokorrak eta lokalak antolatzeko xedez ezartzen dituen hirigintzako baldintzak (dimentsioak, kualifikazioa, eta abar) eta dagozkien zuzkidura-estandarrak betetzen dituzten lurzoruak.

— Usos terciarios compatibles con los característicos.

— Usos de equipamiento compatibles con los característicos.

— Otros usos compatibles con los característicos.

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

— La implantación de los usos característicos y admisibles se adecuará, además de a los establecidos en el planeamiento urbanístico, a los criterios y condiciones regulados en la legislación vigente en la materia.

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta zona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

Artículo 35. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «c.30 Aparcamiento».

A. Definición.

Parcelas destinadas a la construcción de edificaciones de aparcamiento, además de a los correspondientes usos auxiliares del mismo.

B. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de estas parcelas responderá a los siguientes parámetros:

— El régimen de edificación específico de cada parcela responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece, bien en la correspondiente Norma Urbanística Particular de este plan, bien en el planeamiento pormenorizado, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.

— La regulación de la forma de la edificación, podrá efectuarse a través de ordenanzas generales de parcela, o mediante una ordenanza particular para cada una de ellas, a definir en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado. Estas ordenanzas y sus determinaciones tendrán el rango propio de los Estudios de Detalle, por lo que su modificación podrá efectuarse por medio de dicha figura urbanística.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

— Usos característicos: Uso de aparcamiento sobre y bajo rasante.

— Usos admisibles o compatibles: Usos auxiliares y complementarios de los anteriores.

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

D. Régimen jurídico.

Estas parcelas, a los efectos correspondientes, tienen la condición propia de parcelas de uso privado, o patrimonial.

Artículo 36. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas «d.10 Espacios libres urbanos. Parque».

A. Definición.

Tendrán esta condición los suelos que reúnan las condiciones urbanísticas (dimensiones, cualificación, etc.) establecidas en la legislación urbanística vigente, a los efectos de la ordenación de la red de los sistemas generales y locales de espacios libres, y del cumplimiento de los correspondientes estándares dotacionales.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Gune lorategidunak eta arboladunak. Gune horietan, oro har, eta salbuespen jakin batzuekin, baztertu egiten da eraikuntza.

Salbuespen horiek eremu horietan baimentzen diren eraikuntza apaingarriekin eta behin-behineko edota aldi baterako eraikuntzekin zerikusia dute eta baita, dagokien Hirigintza Arau Bereziak edo planeamendu xehakatuak finkatzen dituen lehendik dauden eraikuntzekin ere.

Salbuespeneko kasuetan, Ekipamendu Komunitarioko erabilerara soilik zuzendutako eraikuntza edo instalazio berriak eraikitzea baimenduko da, baldin eta horien kokapena behar bezala justifikatuta badago duten interes publikoagatik eta eremuaren helburuekin eta izaerarekin bateragarriak badira. Eraikuntza eta instalazio horiek ezarritako erregimena bete beharko dute, bai planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Bereziari dagokiona eta bai sustatu beharreko garapeneko planeamenduari dagokiona ere.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Eremu honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Gune libreen erabilera.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Hirugarren sektoreko erabilerak, honako modalitate hauetan:

* 1. kategoriako merkataritza-erabilerak eta hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk, aurrekoekin parekatuak, behin-behinekoak eta aldi baterako ezarpenetan kokatuak- kioskoak, eta abar-.

* Dagokien Hirigintza Arau Bereziak edo planeamendu xehakatuak finkatzen dituen gaur egungo eraikinetan garatzen diren erabilerak eta jarduketak.

— Ekipamendu komunitarioko erabilera, nahiz behin-behinekoa eta aldi baterako ezarpenetan kokatua, nahiz bestelako izaerakoa aurretik baziren eta finkatzen diren eraikuntzetan edo, salbuespeneko kasuetan, berrietan.

— Zerbitzu-azpiegituren erabilerak, sestra azpian.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako erabilera xehakatuko eremu hau titulartasun publikokoa da.

37. artikulua. «d.20 Gune libre komunak» eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Halakotzat joko dira hirigintza-planeamenduan halakotzat kalifikatutako gune libreak, mota honetako guneen sare orokorra antolatzearen ondorioetarako ezarrita dauden ezaugarriak (adibidez, hiri-funtzionalitatea) eta abar betetzen ez dituztenak. Hala ere, eta indarrean dagoen hirigintzako legeriak ezartzen dituen baldintzak (kualifikazioa, dimentsioak eta forma) bete behar badira, gune libreen sistema lokalak antolatzeko xedez legeak ezarritakoak eta dagozkien zuzkidura-estandarrak bete beharko dira.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Gune lorategidunak eta arboladunak. Gune horietan, oro har, eraikuntza baztertu egiten da, baldintza horietan baimentzen diren erabileretarako behin-behineko eraikuntzak eta dago-

B. Régimen general de edificación.

Espacios fundamentalmente ajardinados y arbolados, en los que, con carácter general y con determinadas salvedades, se excluye la edificación.

Dichas salvedades son las relativas a la autorización de edificaciones ornamentales y construcciones fijas, o provisionales, destinadas a usos auxiliares autorizados en estas zonas, así como a las construcciones ya existentes que la correspondiente Norma Urbanística Particular, o el planeamiento pormenorizado, consoliden.

Excepcionalmente, se autoriza la construcción de nuevas edificaciones, o instalaciones, a destinar exclusivamente al uso de Equipamiento Comunitario, siempre que su implantación en esta zona esté debidamente justificada en atención a su interés público, y sea compatible y coherente con los objetivos y la naturaleza propios de dicha zona. Dichas edificaciones e instalaciones deberán ajustarse al régimen establecido, bien en la correspondiente Norma Urbanística Particular de este planeamiento general, bien en el planeamiento de desarrollo a promover.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

— Usos característicos: Uso de espacios libres.

— Usos admisibles o compatibles:

— Usos terciarios, en las modalidades de:

* Usos comerciales de «1.ª» categoría y otros usos terciarios, asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal –kioskos, etc–.

* Usos y actividades desarrollados en edificaciones preexistentes que la correspondiente Norma Urbanística Particular o el planeamiento pormenorizado consolide.

— Uso de equipamiento comunitario, bien de carácter provisional, y en implantaciones de carácter temporal, bien de otra naturaleza, en edificaciones preexistentes y consolidadas, o excepcionalmente, en edificación nueva.

— Usos de infraestructuras de servicios, bajo rasante.

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

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta zona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

Artículo 37. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas «d.20 Espacios libres comunes».

A. Definición.

Tendrán esta condición los suelos calificados como tales en el planeamiento urbanístico, que no reúnen las características de funcionalidad urbana, etc, para considerarse integrados en la ordenación de la red general de espacios libres. No obstante, de cumplimentar los condicionados de cualificación, dimensión y forma, establecidos al efecto por la legislación urbanística se tendrán en consideración a los efectos de la ordenación de la red local de espacios libres, y del cumplimiento del correspondiente estándar dotacional.

B. Régimen general de edificación.

Espacios ajardinados y pavimentados, en los que, con carácter general, no se autoriza la edificación, con la sola excepción de las construcciones provisionales destinadas a los

kien Hirigintza Arau Bereziak edo garapeneko planeamenduak finkatzen dituen aurretik bazirenak izan ezik.

Era berean, aparkaleku-erabileretarako soilik erabiliko diren sestra azpiko eraikuntzak eraikitzea baimentzen da.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Eremu honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Gune libreen erabilera.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Hirugarren sektoreko erabilerak, honako modalitate hauetan:

* 1. kategoriako merkataritza-erabilerak eta hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk, aurrekoei atxikiak, behin-behinekoak eta aldi baterako ezarpenetan kokatuak- kioskoak, eta abar-.

* Dagokien Hirigintza Arau Bereziak edo planeamendu xehakatuak finkatzen dituen gaur egungo eraikinetan garatzen diren erabilerak eta jarduketak.

— Ekipamendu komunitarioko erabilera, behin-behinekoa eta aldi baterako ezarpenetan kokatua.

— Aparkaleku-erabilera, sestra azpian besterik ez.

— Zerbitzu-azpiegituren erabilerak, sestra azpian.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako erabilera xehakatuko eremu hau titulartasun publikokoa da.

Salbuespen gisa, komeni dela irizten bazaio, indarrean dagoen legeriak (Lurzoruari buruzko 2007ko maiatzaren 28ko Legearen 17.4 artikulua eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 18. artikulua) ezartzen dituen irizpideekin bat etorriz eta aldez aurretik justifikatzen bada, hirigintza-planeamenduak eremu honetako zorupean erabilera eta/edo eraikuntza pribatuak baimendu ahal izango ditu. Horretarako, nolabait osatu beharko dira erabilera eta eraikuntza horiekin lotuta dauden eremuko parteen kalteak.

38. artikulua. «d.30 Ibai-ibilguak» eremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Hiri-lurzoruko eta lurzoru hiritargarriko hirigintza-esparruetan kokatutako ur-ibilguek osatzen duten eremua.

Orokorrean, ibilgu horien tratamendua gai horretan indarrean dagoen legerian eta zehazkiago, 1998ko abenduaren 22an behin betiko onartu zen Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Sektoreko Lurralde Planean (isurialde kantauriarra) ezarritako irizpideetara egokituko da.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Orokorrean, horrelako eremutan ez da eraikuntza baimentzen, ondorio horietarako gai horretan indarrean dagoen legeriak, aipatutako Lurraldearen Arloko Planak eta planeamendu orokor hau garatzen duen planeamenduak aurreikusten dutenari kalterik egin gabe.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Eremu honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

usos autorizados en esas condiciones, así como las existentes que la correspondiente Norma Urbanística Particular, o el planeamiento de desarrollo, consolide.

Se autoriza, asimismo, la construcción de edificaciones bajo rasante destinadas exclusivamente a uso de aparcamiento.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

— Usos característicos: Uso de espacios libres.

— Usos admisibles o compatibles:

— Usos terciarios, en las modalidades de:

* Usos comerciales de «1.ª» categoría y otros usos terciarios, asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal –kioskos, etc–.

* Usos y actividades desarrollados en edificaciones preexistentes que la correspondiente Norma Urbanística Particular o el planeamiento pormenorizado consolide.

— Uso de equipamiento comunitario, con carácter provisional, y en implantaciones de carácter temporal.

— Uso de aparcamiento, exclusivamente bajo rasante.

— Usos de infraestructuras de servicios, bajo rasante.

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

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta zona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

Excepcionalmente, siempre que se considere conveniente, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente (artículo 17.4 de la Ley de Suelo de 28 de mayo de 2007, y artículo 18 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006) y previa la necesaria justificación, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en el subsuelo de esta zona usos y/o edificaciones de dominio privado. Con ese fin, dicha previsión se complementará con la correspondiente desafectación de las partes de la zona vinculados a dichos usos y/o edificaciones.

Artículo 38. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas «d.30 Cauce fluvial».

A. Definición.

Esta zona la forman los cauces de agua que se ubican en los ámbitos urbanísticos de suelo urbano y urbanizable.

Con carácter general, su tratamiento se adecuará a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, y en concreto, en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente cantábrica, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1.998.

B. Régimen general de edificación.

Con carácter general, en esta zona no se autoriza la edificación, sin perjuicio en lo previsto al efecto en la legislación vigente en la materia y en el mencionado Plan Territorial Sectorial, así como en el planeamiento de desarrollo de este planeamiento general.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

— Erabilera bereizgarriak: Gune libreen erabilera.

— Lurralde-elementuen erabilerak.

— Ingumena babesteko erabilerak.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Aisialdiko eta atsedenaldiko erabilerak, gune libreen eta zerbitzu-azpiegituren erabilerak, baldin eta eremu hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.

— Eremua babesteko helburuarekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

— Erabilera horiek baimentzearen edo ez baimentzearen ondorioetarako, gai horretan indarrean dauden lege xedapenetan eta indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnetan ezarritakoari jarraituko zaio kasu orotan.

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako erabilera xehakatuko eremu hau titulartasun publikokoa da.

39. artikulua. «e.00 Ekipamendu komunitarioa» partzelen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Udalerriaren sistema orokorren sarea osatzen duten ekipamendu komunitarioko erabilerak, horiei lotutako eraikuntzak eta instalazioak barne, ezartzerako xedatutako partzelak.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Partzela horien eraikuntza-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzungo die:

— Hirigintza Arau hauetako 60. artikuluan jasotzen diren eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.

— Partzela bakoitzari dagokion berariazko eraikuntza-erregimena (eraikigarritasuna, lerrokadurak, sestrak, urruntzeak, solairu kopurua, altuera, plantaren sestra gaineko eta azpiko okupazioa, eta abar) erregimen arauemaile berezi bati erantzungo dio; erregimen horren arautzea plan honi dagokion Hirigintza Arau Berezian edota planeamendu orokorrean ezarriko da, esleitutako berariazko erabilera-baldintzen arabera.

— Eraikuntzaren forma partzelaren ordenantza orokorren bidez arautu daiteke eta baita forma bakoitzari egokitutako berariazko ordenantzen bidez ere. Ordenantza horiek dagokien Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan definitu beharko dira. Ordenantza horiek eta horietan jasotzen diren zehaztapenek Xehetasun Azterketen berezko maila izango dute eta, hortaz, aipatutako hirigintza-figuraren bidez aldatu ahal izango dira.

— Sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu-sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu hirigintzako elementuen antolamenduak: Indarrean dagoen legerian, planeamendu orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Eremu honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

— Usos característicos: Uso de espacios libres.

— Usos de elementos territoriales.

— Usos de protección ambiental.

— Usos admisibles o compatibles:

— Usos de ocio y esparcimiento, usos de espacios libres y usos de infraestructuras de servicios, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.

— Otros usos compatibles con los objetivos de protección de la zona.

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

— A los efectos de la autorización, o prohibición de los citados usos, se estará a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia, y en los instrumentos de ordenación territorial, así mismo vigentes.

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta zona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

Artículo 39. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «e.00 Equipamiento comunitario».

A. Definición.

Parcelas destinadas a la implantación de usos de equipamiento comunitario, incluidas las edificaciones e instalaciones vinculadas a los mismos, y que forman parte de la red de sistemas generales del municipio.

B. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de estas parcelas responderá a los siguientes parámetros:

— Las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación expuestas en el artículo 60 de estas Normas Urbanísticas.

— El régimen de edificación específico (edificabilidad, alineaciones, rasantes, retiros, número de plantas, altura, ocupación en planta sobre y bajo rasante, etc.) de cada parcela responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece bien en la correspondiente Norma Urbanística Particular de este plan, bien en el planeamiento pormenorizado, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.

— La regulación de la forma de la edificación, podrá efectuarse a través de ordenanzas generales de parcela, o mediante una ordenanza particular para cada una de ellas, a definir en la Norma Particular correspondiente, o en el planeamiento pormenorizado. Estas ordenanzas y sus determinaciones tendrán el rango propio de los Estudios de Detalle, por lo que su modificación podrá efectuarse por medio de dicha figura urbanística.

— Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante, que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto en la legislación vigente, en este mismo planeamiento general y en los restantes planes y ordenanzas promovidos en su desarrollo.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

— Usos característicos: Usos de equipamiento comunitario.

— Usos admisibles o compatibles:

— Erabilera bateragarriak eta/edo aurreikusitako helburuekin bat datozenak, horien artean, zuzkidura-bizitegia, dagokion Hirigintza Arau Berezian edota hura garatzen duen planeamendu xehakatuan ezartzen diren baldintzetan.

— Etxebizitza: Ekipamendu-erabileraren osagarri gisa besterik ez- etxebizitza bat (1), aurretik etxebizitza gehiago daudenean eta planeamendu orokor honek edo xehakatuak finkatzen dituenean izan ezik-.

— Aparkalekua, sestra gainean eta azpian.

— Erabilera debekatuak: Berariaz baimentzen ez diren guztiak.

— Erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko Hirigintza Arau hauetan ezartzen diren baldintza orokorrak bete beharko dira (Hirugarren Tituluko III.3.2 atala).

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, nahiz erabilera publikoko nahiz erabilera pribatuko eremu baten berezko izaera edukiko du partzela honek, ekipamenduaren beraren eta bere titulartasunaren izaera publikoa edo pribatua kontuan hartuta.

Horri dagokionez, kasu bakoitzean nahiz planeamendu orokor honen Hirigintza Arau Berezietan nahiz planeamendu xehakatuan xedatutakoari jarraituko zaio.

40. artikulua. «f.00 Zerbitzu-azpiegiturak» partzelen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

A. Definizioa.

Lurzoru osoa, esklusiboki, okupatu behar duten zerbitzu-azpiegituren sareen elementu funtzionalak, tokikoak edo orokorrak, ezartzerako xedatutako partzelak. Halakotzat identifikatzeko, kasu batzuetan, eremua aipatutako sareen osagai linealekin loturik dagoela ulertu behar da. Osagai horiek berariazko partzela hauetatik kanpo daude eta ez dute lurzorurik okupatzeko beharrik, adibidez, lur-azpiko kanalizazioak edota aireko lineak.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Partzela horien eraikuntza-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzungo die:

— Hirigintza Arau hauetako 59. artikuluan jasotzen diren eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.

— Partzela bakoitzari dagokion berariazko eraikuntza-erregimena (eraikigarritasuna, lerrokadurak, sestrak, urruntzeak, solairu kopurua, altuera, plantaren sestra gaineko eta azpiko okupazioa, eta abar) erregimen arauemaile berezi bati erantzungo dio; erregimen horren arautzea plan honi dagokion Hirigintza Arau Berezian edota planeamendu orokorrean ezarriko da, esleitutako berariazko erabilera-baldintzen arabera.

— Eraikuntzaren forma partzelaren ordenantza orokorren bidez arautu daiteke eta baita forma bakoitzari egokitutako berariazko ordenantzen bidez ere. Ordenantza horiek dagokien Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan definitu beharko dira. Ordenantza horiek eta horietan jasotzen diren zehaztapenek Xehetasun Azterketen berezko maila izango dute eta, hortaz, aipatutako hirigintza-figuraren bidez aldatu ahal izango dira.

— Sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu-sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu hirigintzako elementuen antolamenduak: Indarrean dagoen legerian, planeamendu orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak.

— Usos compatibles y/o al servicio de los objetivos planteados, entre ellos, se considera el de alojamiento dotacional, en las condiciones establecidas bien en la correspondiente Norma Urbanística Particular, bien en el planeamiento pormenorizado que la desarrolle.

— Vivienda: Exclusivamente como uso auxiliar del uso de equipamiento –una (1) vivienda, salvo en los supuestos en los que exista ya un número superior, y este planeamiento general o el planeamiento pormenorizado las consolide –.

— Aparcamiento, sobre y bajo rasante.

— Usos prohibidos: Los usos no autorizados de forma expresa.

— La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas (Sección III.3.2 del Título Tercero).

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tendrá la condición propia de una zona de uso, bien público, bien privado, en atención a la naturaleza pública o privada del propio equipamiento y de su titularidad.

Se estará a ese respecto a lo dispuesto, en su caso y en cada supuesto, bien en las Normas Urbanísticas Particulares de este planeamiento general, bien en el planeamiento pormenorizado.

Artículo 40. Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas «f.00 Infraestructuras de servicios».

A. Definición.

Parcelas destinadas a los elementos funcionales de las redes de infraestructuras de servicios de carácter local, o general, que requieren la ocupación exclusiva de suelo. Su calificación como tal ha de entenderse, en algunos casos, asociada a otros componentes lineales de tales redes, externos a estas parcelas específicas y que no requieren la ocupación exclusiva de suelo, tales como las canalizaciones subterráneas, o los tendidos aéreos.

B. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de estas parcelas responderá a los siguientes parámetros:

— Las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación expuestas en el artículo 59 de estas Normas Urbanísticas.

— El régimen de edificación específico (edificabilidad, alineaciones, rasantes, retiros, número de plantas, altura, ocupación en planta sobre y bajo rasante, etc.) de cada parcela responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece bien en la correspondiente Norma Urbanística Particular de este plan, bien en el planeamiento pormenorizado, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.

— La regulación de la forma de la edificación, podrá efectuarse a través de ordenanzas generales de parcela, o mediante una ordenanza particular para cada una de ellas, a definir en la Norma Particular correspondiente, o en el planeamiento pormenorizado. Estas ordenanzas y sus determinaciones tendrán el rango propio de los Estudios de Detalle, por lo que su modificación podrá efectuarse por medio de dicha figura urbanística.

— Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante, que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto en la legislación vigente, en este mismo planeamiento general y en los restantes planes y ordenanzas promovidos en su desarrollo.

C. Erabilera-erregimen orokorra.

Eremu honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

— Erabilera onargarriak edo bateragarriak: Erabilera bereizgarrien erabilera osagarriak.

— Erabilera debekatuak: Berariaz baimentzen ez diren guztiak.

— Erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko Hirigintza Arau hauetan ezartzen diren baldintza orokorrak bete beharko dira (Hirugarren Tituluko III.3.2 atala).

D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, nahiz erabilera publikoko nahiz erabilera pribatuko eremu baten berezko izaera edukiko du partzela honek, zerbitzu mota eta haren titulartasuna kontuan hartuta.

Horri dagokionez, kasu bakoitzean nahiz planeamendu orokor honen Hirigintza Arau Berezietan nahiz planeamendu xehakatuan xedatutakoari jarraituko zaio.

II.4.2 ATALA. Kalifikazio xehakatuaren zehaztapena

41. artikulua. Kalifikazio xehakatuaren erregimena.

Hernaniko udalerriko hiri-lurzoruen eta lurzoru hiritargarrien kalifikazio xehakatuko erregimena planeamendu orokor honetan, nahiz berau garatzeko sustatutako planeamendu xehakatuan definitutakoa da. Erregimena honako hauen emaitza da:

A. Hirigintza Arau Orokorren Titulu honen « Kalifikazio xehakatua sistematizatzea eta arautzea» II.4.1 Atalean ezartzen diren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimenean ezartzen diren zehaztapenak.

B. Hirigintza Arau Orokorren Hirugarren Tituluan ezartzen diren eraikuntzaren forma eta erabilera arautzeko baldintza orokorrak.

C. Planeamendu orokor honen «B.2- Hirigintza Arau Bereziak» agirian jasotzen diren Hirigintza Arau Berezien «D. Hirigintza Xehakatua Antolatzeko Zehaztapenak» ataleko zehaztapenak.

D. Aipatutako «B.2- Hirigintza Arau Bereziak» agiriko «3- Kalifikazio xehakatua» eta «4- Eraikuntzako eta jabariko baldintzak» planoetan ezarritako aurreikuspenak.

E. Planeamendu orokor hau garatzeko sustatutako planeamendu xehakatuan ezartzen diren izaera horretako aurreikuspenak.

F. Honako zehaztapen hauek:

— Sistema lokalen sareko zuzkidurak antolatzearen eta indarrean dagoen legerian ildo horretan ezarritako estandarrak, aparkalekuen eta landarediaren alorrean planteatutakoak barne, betetzearen ondorioetarako, ondoren azaltzen diren baldintzak kontuan hartuko dira besteak beste:

a) Lehen batean, eta indarrean dagoen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legea garatzeko sustatzen den legeriak bestelako irizpideak ezarri ezean, adierazitako estandarrak finkatu gabeko hiri-lurzoruetan eta lurzoru hiritargarrietan aplikatzekotzat jotzen dira.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

— Usos característicos: Usos de infraestructuras de servicios.

— Usos admisibles o compatibles: Usos auxiliares de los característicos.

— Usos prohibidos: Los usos no autorizados de forma expresa.

— La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas (Sección III.3.2 del Título Tercero).

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, estas parcelas tendrán la condición propia de una zona de uso público, o en su caso, de uso privado, en atención a la naturaleza del servicio y de su titularidad.

Se estará a ese respecto a lo dispuesto, en su caso y en cada supuesto, bien en las Normas Urbanísticas Particulares de este planeamiento general, bien en el planeamiento pormenorizado.

SECCIÓN II.4.2. Determinación de la Calificación Pormenorizada

Artículo 41. El régimen de la calificación pormenorizada.

El régimen de calificación pormenorizada de los suelos urbanos y urbanizables del término municipal de Hernani es el definido, bien en este planeamiento general, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo. Este régimen es el resultante de:

A. Las determinaciones del régimen de edificación, uso y dominio establecidas en la Sección II.4.1 «Sistematización y regulación de la calificación pormenorizada» de este Título de las Normas Urbanísticas Generales.

B. Las condiciones generales reguladoras de la forma de edificación y de uso, establecidas en Título Tercero de las Normas Urbanísticas Generales.

C. Las determinaciones del apartado «D. –Determinaciones de Ordenación Urbanística Pormenorizada» de las Normas Urbanísticas Particulares del documento «B.2 –Normas Urbanísticas Particulares» de este planeamiento general.

D. Las previsiones establecidas en los planos «3 – Calificación pormenorizada» y «4 – Condiciones de edificación y dominio» del citado documento «B.2 –Normas Urbanísticas Particulares».

E. Las previsiones de esa naturaleza establecidas en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este planeamiento general.

F. Las siguientes determinaciones:

— A los efectos de la ordenación de las dotaciones de la red de sistemas locales, y del cumplimiento de los estándares establecidos a ese respecto en la legislación vigente, incluidos los planteados en materia de aparcamiento y vegetación, se tendrán en cuenta, entre otras, las condiciones que se exponen a continuación:

a) En principio, y salvo que la legislación que se promueva en desarrollo de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, establezca otro tipo de criterios, los citados estándares se consideran de aplicación en los suelos urbanos no consolidados y en los suelos urbanizables.

b) Lege horren «79.1». artikuluan aipatzen den erregelamenduak dagokionean ezartzen duenaren kalterik gabe, finkatu gabeko hiri-lurzoruetan planteatutako hiri-garapenekin lotutako tokiko zuzkiduren estandarrak gauzatzearen eta betetzearen ondorioetarako erreferentziako lurralde-esparrua, lehen batean eta orokorrean, lurzoru horiek bere baitan hartzen dituen hirigintza-esparruak osatuko duela iritziko zaio.

Halaber, erreferentziazko lurralde-esparru hori dagokion hirigintza-esparruaz kanpoko beste lur-eremu batzuetara hedatutzat jo ahal izango da, baldin eta behar bezalako zorroztasunarekin justifikatzen bada ezarri beharreko tokiko zuzkidura publikoen antolamenduak, besteak beste elkarrekiko hurbiltasun edo mugakidetasun fisikoaren ondorioz, beste lur-eremu horiei ere zerbitzu egingo diola.

42. artikulua. Hiri-lurzoruan kalifikazio xehakatua zehazteko erregimena.

1. Finkatutako antolamendu xehakatuko esparruak.

Indarrean dagoen planeamendu xehakatua, onartua izan aurretik, jasotzen duen planeamendu orokor honetan zehazten diren hiri-lurzoruko esparruen kasuan, planeamendu orokorrean finkatzen den antolamendu xehakatua finkatuta dagoela ulertuko da, planeamendu horretan, berariaz egiten diren egokitzapenen kasuetan ez ezik.

Salbuespenezko kasu horietan antolamendu xehakatua espresuki eta zuzenean jasotzen bada, antolamendu hori aipatutako planeamendu xehakatuan ezartzen den antolamenduaren isla dela ulertuko da.

Planeamendu orokor honen eta planeamendu xehakatuaren izaeraren aurreikuspenekin lotutako desadostasunak edota kontraesanak egonez gero, azken planeamendua kontuan hartuko da, baldin eta horretan jasotzen diren aurreikuspenetan aipatutako antolamendua aldatzeko beharra zehazki jasotzen ez bada.

2. Zuzenean gauzatzeko esparruak.

Planeamendu orokor honek dagokien antolamendu xehakatua zehazten dien hiri-lurzoru gisa sailkatutako esparruak planeamendua zuzenean gauzatzeko esparrutzat joko dira, eta horietan guztietan zuzenean gauzatuko dira planean ezarritako antolamendu aurreikuspenak.

Dena den, esparru horiek zuzenean gauzatzekotzat jotzeak ez du baztertzen esparru osorako edo zati baterako plan bereziak, Xehetasun Azterketak, hiritartzeko jardun-programak, berdinbanatzeko proiektuak edo hirigintza obren proiektuak formulatzea eskatzeko aukera.

3. Antolamendu xehakatu atzeratuko esparruak.

Planeamendu orokor honek antolamendu xehakatua zehazten ez dien hiri-lurzoruko esparru guztietan horretarako dagokion garapen-planeamendua (plan berezia) sustatu eta onartu beharko da.

43. artikulua. Lurzoru hiritargarri sektorizatuan kalifikazio xehakatua zehazteko erregimena.

1. Indarrean dagoen planeamendu xehakatua, onartua izan aurretik, jasotzen duen planeamendu orokor honetan zehazten diren lurzoru hiritargarri sektorizatuen sektoreen kasuan, planeamendu orokorrean finkatzen den antolamendu xehakatua finkatuta dagoela ulertuko da, planeamendu horretan, berariaz egiten diren egokitzapenen kasuetan ez ezik.

2. Planeamendu orokor honek antolamendu xehakatua zehazten ez dien lurzoru hiritargarri sektorizatuko sektore guztietan horretarako dagokion garapen-planeamendua (plan partziala edo plan berezia) sustatu eta onartu beharko da, planea-

b) Sin perjuicio de lo que en su momento establezca el reglamento al que se hace referencia en el artículo «79.1» de la citada Ley, se considerará que el territorio de referencia a los efectos de la materialización y cumplimiento de los estándares de dotaciones locales asociados a los desarrollos urbanos planteados en suelos urbanos no consolidados está conformado, en principio y con carácter general, por el ámbito Urbanístico en el que se integran dichos suelos.

Este territorio de referencia podrá considerarse extendido a otros terrenos exteriores al correspondiente ámbito Urbanístico, siempre que se justifique debidamente que la ordenación de las dotaciones públicas locales adoptada prestará servicio al conjunto de los terrenos considerados por, entre otras, razones de cercanía o colindancia física entre unos y otros.

Artículo 42. Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbano.

1. Areas de ordenación pormenorizada consolidada.

En las áreas de suelo urbano en las que este planeamiento general incorpora el planeamiento pormenorizado vigente con anterioridad a su aprobación, se entenderá consolidada la ordenación pormenorizada contenida en este último, con la salvedad de los reajustes que, en su caso y de forma expresa, se hayan adoptado por aquél.

Siempre que, en esos supuestos, se incluya dicha ordenación pormenorizada de forma expresa y directa, se entenderá que la misma no es sino un mero reflejo de la establecida en el citado planeamiento pormenorizado.

En caso de discrepancia, o contradicción, en lo referente a las previsiones de esa naturaleza entre este planeamiento general y ese otro planeamiento pormenorizado se estará a lo resultante de este último, salvo que de las previsiones contenidas en aquél se derive la expresa exigencia de modificación de dicha ordenación.

2. Areas de ejecución directa.

Las áreas de suelo urbano para las que este planeamiento general adopta la correspondiente ordenación pormenorizada, se considerarán como ámbitos de ejecución directa de las previsiones de ordenación establecidas en el mismo.

En todo caso, su consideración como tales ámbitos de ejecución directa no excluye la posible exigencia de formulación –para la totalidad o parte del ámbito– de planes especiales, estudios de detalle, programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución, o proyectos de obras de urbanización.

3. Areas de ordenación pormenorizada diferida.

En todas aquellas áreas de suelo urbano para las que este planeamiento general no haya adoptado la ordenación pormenorizada, se deberá promover y aprobar el correspondiente planeamiento de desarrollo (plan especial).

Artículo 43. Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbanizable sectorizado.

1. En los sectores de suelo urbanizable sectorizado en los que este planeamiento general consolida el planeamiento pormenorizado vigente con anterioridad a su aprobación, se entenderá consolidada la ordenación pormenorizada contenida en este último, con la salvedad de los reajustes que, en su caso y de forma expresa, se hayan adoptado por aquél.

2. En todos aquellos sectores de suelo urbanizable sectorizado para los que este planeamiento general no haya adoptado la ordenación pormenorizada, se deberá promover y aprobar el correspondiente planeamiento de desarrollo (plan parcial, o en

mendu orokor honetako Hirigintza Arau Berezietan ezarrita dauden salbuespenekin.

Salbuespen horiek eragina izango dute soilik hiriko sistema orokorren sarean integratuta dauden zuzkidura-erabilera publikoetarako xedatutako sektoreetan (espazio libreak, bide-sarea edo beste batzuk), baldin eta duten izaeragatik planeamendu xehakatua beharrezkoa ez dela irizten bada.

44. artikulua. Lurzoruaren kalifikazio xehakatuaren lotura arauemailea.

1. Ondoren azaltzen diren salbuespenekin, Hirigintza Arau Orokor hauetako bai Bigarren Tituluko «II.4 Lurzoruaren kalifikazio xehakatuaren erregimen orokorra» kapituluan bai agiri honen Hirugarren tituluan («Partzela eraikigarriak eraikitzeko eta erabiltzeko erregimen orokorra») ezartzen diren zehaztapenek bereizitako erabilera xehakatuko eremuak edo partzelak eraikitzeko eta erabiltzeko oinarrizko erregimena konfiguratzen dute. Horrexegatik, aipatutako erregimenetako zehaztapen horiek antolamendu xehakatuaren berezko maila eta izaera dute. Aldatzeko maila eta izaera bereko hirigintza-espediente bat formulatu beharko da.

Salbuespen horiek adierazitako zehaztapenak nahiz dagokien Hirigintza Arau Berezian nahiz planeamendu xehakatuan birdoitzeko aukerarekin zerikusia dute. Birdoikuntza horren helburu bakarra zehaztapenak kasu bakoitzean eraginpeko esparru eta sektorearen berezko berezitasunetara egokitzea da. Birdoikuntza horiek ezin izango dute eraginik izan adierazitako eremu eta partzelen hirigintza-erregimena arautzen duten oinarrizko ezaugarri eta baldintzetan, eta behar bezala eta zorrotz justifikatu beharko dira.

2. Planeamendu orokor honetan arautzen diren erabilera xehakatuko eremuen tipologiak hura garatzeko sustatutako planeamendu xehakatuak osatu ahal izango ditu, baldin eta horiei hirigintza baldintza bereziak esleitzeak haietatik bereiztea justifikatzen badu.

45. artikulua. Antolamendu xehakatua zehazteko garapeneko planeamendua.

Indarrean dagoen hirigintza legeriari, Hirigintza Arau Orokor hauetako 41., 42. eta 43. artikuluei eta planeamendu orokor honek finkatzen duen egiturazko antolamenduari jarraiki, eta hiri-lurzoruan eta lurzoru hiritargarrian antolamendu xehakatua definitzeko, osatzeko edo aldatzeko eraginetarako, Plan Bereziak, Partzialak eta Xehetasun Azterketak formulatzeko baldintzak ezartzen dira jarraian.

1. Plan Bereziak formulatzea.

A. Hiri-lurzoru gisa sailkatutako esparruetan, eta indarrean dagoen legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera izaera hori bereganatzen duten bestelakoetan, ezarritako antolamendu xehakatua definitzeko, aldatzeko edo osatzeko planeamendu orokor honetan edota indarrean dagoen hirigintza legerian jasotzen diren eta bidezkotzat jotzen diren plan bereziak formulatuko dira eta/edo formulatu ahal izango dira.

B. Plan berezi horiek ondorio horietarako hirigintza legeriak eta planeamendu orokor honek, eta zehazkiago, Hirigintza Arau Bereziek ezartzen dituzten zehaztapen eta irizpideak bete beharko dituzte.

C. Hirigintza Arau Bereziek zehazten dutenari jarraiki, hiri-lurzoruen esparruen antolamendu xehakatua ezartzeko formulatu behar diren plan berezien lurralde-esparruan, oro har, aipatutako arauek ezartzen dituzten mugak kontuan hartuko

su caso, especial), con las salvedades que a ese respecto hayan podido quedar establecidas en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de este planeamiento general.

Esas salvedades podrán afectar a sectores destinados a usos dotacionales públicos integrados en la red de sistemas generales de la ciudad (espacios libres, red viaria, ú otros) en los que, en atención a su naturaleza, dicho planeamiento pormenorizado se estime innecesario.

Artículo 44. Vinculación normativa de la calificación pormenorizada del suelo.

1. Con las salvedades que se exponen a continuación, las determinaciones establecidas tanto en el anterior capítulo «II.4.–. Régimen general de la calificación pormenorizada del suelo» de este mismo Título Segundo, como en el Título «Tercero. Régimen de edificación y uso de las parcelas edificables» de estas Normas Urbanísticas Generales, configuran el régimen básico de edificación y uso de las diversas zonas, o parcelas de uso pormenorizado diferenciadas. En función de lo cual, las determinaciones de dichos regímenes tienen el rango y la naturaleza propios de la ordenación pormenorizada. Su modificación requerirá la formulación de un expediente urbanístico de ese mismo rango y naturaleza.

Las citadas salvedades están relacionadas con el posible reajuste de las citadas determinaciones, bien en la correspondiente Norma Urbanística Particular, bien en el planeamiento pormenorizado, con la exclusiva finalidad de adaptarlas a las particularidades propias de las áreas y sectores. Dichos reajustes no podrán afectar a las características y condiciones básicas reguladoras del régimen urbanístico de las citadas zonas y parcelas, y habrán de ser objeto, en todo caso, de la debida y rigurosa justificación.

2. Los tipos de zonas de uso pormenorizado reguladas en este planeamiento general podrán ser complementadas por el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, siempre que la asignación a las mismas de condiciones urbanísticas propias, justifique su diferenciación como uso pormenorizado específico.

Artículo 45. El planeamiento de desarrollo en la determinación de la ordenación pormenorizada.

Según lo previsto en la legislación urbanística vigente y en los artículos 41, 42 y 43 de estas Normas Urbanísticas Generales, como desarrollo de la ordenación estructural adoptada por este planeamiento general, y a efectos de definir, complementar, o modificar la ordenación pormenorizada en suelo urbano y urbanizable, a continuación se establecen las condiciones para la formulación de Planes Especiales, Parciales, y en su caso, de Estudios de Detalle.

1. Formulación de Planes Especiales.

A. En las áreas de suelo urbano, así como en aquellas otras que, de conformidad con la legislación vigente, adquieran esa condición, se formularan los planes especiales previstos por el presente planeamiento general, o por la legislación urbanística vigente, a fin de definir, complementar, o modificar la ordenación pormenorizada del suelo.

B. Dichos planes especiales deberán cumplimentar las determinaciones y criterios establecidos al efecto por la legislación urbanística, por este planeamiento general, y específicamente por las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

C. Con carácter general, el ámbito territorial de los planes especiales que, según queda requerido por las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares, deban formularse para establecer la ordenación pormenorizada de las áreas de suelo urbano,

dira, Hirigintza Arau Orokor hauetako 26. artikuluan birdoitze-irizpideen aplikazioari kalterik egin gabe.

D. Hirigintza Arau Bereziak ezartzen dituen areen, azpieremu edo eremuen, mugaketa osoari egokitzen ez den plan berezi bat formulatzea beharrezkoa den kasuetan, aukera hori behar bezala justifikatu beharko da eta baita planteatzen den antolamenduaren helburuak eta proposamenak ere. Era berean, horrek planeamendu orokor honek ezartzen duen antolamenduaren testuinguruan izango duen eragina ere zehaztu beharko da.

Dena den, plan berezi guztiek dagozkien Hirigintza Arau Bereziek lurraldea antolatzeko ezartzen dituzten zuzkidura- eta azpiegitura-eskakizunak eta oinarrizko irizpide eta helburu guztiak bete beharko dituzte.

E. Orokorrean, eta «Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 6/2006 Legea garatzen duten Premiazko Neurriei buruzko» 105/2008 Dekretuaren 17.5 artikuluan nahiz Lege hori osatzeko edo garatzeko susta daitezkeen arauzko xedapenetan aurreikusitako salbuespenei kalterik egin gabe, lege estandarrak betetzeko beharrezkoak diren lursail guztiak erreserbatuko dituzte plan bereziek haien planeamendu arearen barruan, eta horiek ezartzen dituzten hiri-garapenekin lotutako sistema lokalen sareko zuzkidura-publiko guztiak.

Plan bereziak ezartzen dituen kanpoko lursailetan, planeamendu orokor honetan jasotzen den lurralde banaketaren arabera hirigintza-eremu berberari dagozkion bestelako areatan kokatzen direnak, aipatutako estandarrak osatzeko (partzialki edo guztiz) aukerari buruzko salbuespena aplikatzeko dagokion Hirigintza Arau Berezian izenpetuki jaso beharko da.

2. Plan Partzialak formulatzea.

A. Lurzoru hiritargarrira mugatuta dauden sektoreen kasuetan, planeamendu orokor honetan aurreikusten diren plan partzialak formulatuko dira, dagokion lurzoruaren antolamendu xehakatua definitzeko.

B. Plan partzial horiek ondorio horietarako hirigintza legeriak eta planeamendu orokor honek, eta zehazkiago, Hirigintza Arau Bereziek ezartzen dituzten zehaztapen eta irizpideak bete beharko dituzte.

C. Hirigintza Arau Bereziek zehazten dutenari jarraiki, hiri-lurzoruen esparruen antolamendu xehakatua ezartzeko formulatu behar diren plan partzialen lurralde-esparruan, oro har, aipatutako arauek ezartzen dituzten mugak kontuan hartuko dira, Hirigintza Arau Orokor hauetako 26. artikuluan birdoitze-irizpideen aplikazioari kalterik egin gabe.

3. Xehetasun Azterketak formulatzea.

A. Indarrean dagoen hirigintza legerian, planeamendu orokor honetan eta berau garatzeko sustatzen den planeamendu berezi eta partzialean ezarritako mugen eta baldintzen barruan, Xehetasun Azterketak formulatu ahal izango dira goragoko mailako planeamenduan aurreikusitako antolamendu xehakatua osatzeko edo antolatzeko.

B. Xehetasun Azterketak formulatzea beharrezkoa izango da hiritartzearen zein eraikuntzaren kotak eta sestrak zehazteko, baldin eta indarrean dagoen antolamendu xehakatuaren testuinguruan definituta ez badaude eta gabezia horiek konpon litzaketen planeamendu xehakatua edo hiritartze-proiektuak lantzea eta izapidetzea aurreikusten ez bada.

corresponderá a la delimitación adoptada por aquellas, sin perjuicio de la aplicación de los criterios de reajuste establecidos en el artículo 26 de las presentes Normas Urbanísticas Generales.

D. En caso de necesidad de formulación de un plan especial que no se ajuste a la delimitación completa de áreas, subámbitos, o ámbitos, según quedan establecidos por la Normativa Urbanística Particular, se deberá justificar suficientemente dicha opción, y los objetivos y propuestas de ordenación planteadas, así como precisar su incidencia en el contexto de la ordenación adoptada por este planeamiento general.

En todo caso, éstos planes especiales deberán cumplimentar los requisitos dotacionales, e infraestructurales, y los criterios y objetivos básicos de ordenación atribuidos al territorio ordenado por las citadas Normas Urbanísticas Particulares correspondientes.

E. Como regla general, y sin perjuicio de las excepciones previstas en el artículo 17.5 del Decreto 105/2008 de «Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 6/2006 de Suelo y Urbanismo», o en las disposiciones reglamentarias que al efecto puedan dictarse como complemento, o desarrollo de dicha Ley, los planes especiales reservarán dentro de su propia área de planeamiento, la totalidad de los terrenos necesarios para dar cumplimiento a los estándares legales, de la totalidad de las dotaciones públicas de la red de sistemas locales asociada a los desarrollos urbanos ordenados por aquellos.

La posibilidad de aplicación de la excepción relativa a la posibilidad de cumplimentar, parcial, o totalmente, los mencionados estándares en terrenos exteriores al ordenado por el plan especial, ubicados en otras áreas pertenecientes al mismo ámbito urbanístico, según la división territorial adoptada por este planeamiento general, queda a expensas de su explícita determinación en la correspondiente Norma Urbanística Particular.

2. Formulación de Planes Parciales.

A. En los sectores delimitados en el suelo urbanizable, se formularán los planes parciales previstos por el presente planeamiento general, a fin de definir la correspondiente ordenación pormenorizada del suelo.

B. Dichos planes parciales deberán cumplimentar las determinaciones y criterios establecidos al efecto por la legislación urbanística, por este planeamiento general, y específicamente por las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

C. Con carácter general, el ámbito territorial de los planes parciales que, según queda requerido por las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares, deban formularse para establecer la ordenación pormenorizada de las áreas de suelo urbano, corresponderá a la delimitación adoptada por aquellas, sin perjuicio de la aplicación de los criterios de reajuste establecidos en el artículo 26 de las presentes Normas Urbanísticas Generales.

3. Formulación de Estudios de Detalle.

A. El complemento, o modificación, de la ordenación pormenorizada adoptada por el planeamiento de rango superior, se podrá llevar a cabo mediante la formulación de Estudios de Detalle,.dentro de los límites, y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística, en este planeamiento general y en el planeamiento especial y parcial promovido en su desarrollo.

B. Su formulación resultará necesaria para la determinación de las cotas y rasantes tanto de la edificación, como de la urbanización, cuando éstas no hayan quedado suficientemente definidas en la ordenación pormenorizada vigente, y no se prevea la elaboración y tramitación de planeamiento urbanístico, o de proyectos de urbanización que pudieran subsanar esas deficiencias.

C. Xehetasun Azterketak formulatzea nahitaezkoa izango da, besteak beste, bide eta espazio publikoetako urbanizazioaren sestrak berregokitu nahi direnean, erabilera publikoko zortasunpean dauden partzela eraikigarrien zatietako urbanizazioaren sestrak berregokitu nahi direnean, eta berregokitze horrek partzela horien edo beste batzuen antolamendu-baldintzak aldatzen dituenean –planeamenduak ezarritakoaren arabera garatu ezin direla utziko dira–. Era berean, horiek formulatzea nahitaezkoa izango da jabari publikoko espazioen gaineko garajeetarako sarbide-arrapalak aldatzea edo berriak irekitzeko ere.

D. Indarrean dagoen kalifikazio xehakatuaren zehaztapenak Xehetasun Azterketak formulatzearen bidez aldatu ahal izango dira, jarraian aipatzen diren helburuetarako. Hala ere, eta planteatzen diren aldaketen helmena kontuan hartuta, Udalak planeamendu xehakatuaren mailako espediente bat formulatzea eska dezake (Plan Partzialeko edo Plan Bereziko elementuen aldaketa).

— Partzela eraikigarrien ordenantza zehatzak birdoitzea.

— Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak (altuera eta solairu kopurua), eta dagozkien lerrokadura eta sestrak birdoitzea, betiere partzelaren hirigintza erregimen orokorrean aurreikusita dauden baldintzetara egokitzearen testuinguruan.

— Antolamendu xehakatua eraginpeko lursailen eta ingurunearen baldintzatzaile funtzional eta orografikoetara egokitzea, hirigintzako kalifikazioa edota aipatutako antolamenduaren oinarrizko baldintza arautzaileak aldatu gabe.

— Aprobetxamenduzko edo partzelen zein antolamendu xehakatuak ezarritako zuzkiduren konfigurazioa eta mugaketa birdoitzea eta zehaztea, hirigintzako kalifikazioa edota aipatutako antolamenduaren oinarrizko baldintza arautzaileak aldatu gabe. Zuzkidura publikoko partzelei dagokienez, egokitze horrek ezin izango du inondik ere bere azaleraren murrizketarik ez bere baldintza kualitatiboen balio-galerarik ekarri.

E. Bide-sarearen eta zerbitzu-azpiegitura orokor eta lokalen konfigurazioari, trazadurari eta sestrei buruzko konponbideak birdoitu ahal izango dira berregokitze hori xede horretarako proiektatzen diren obra-proiektuek gauzatzen badute, planeamendu orokor honetan ezarritako baldintza orokorren barruan.

F. Xehetasun Azterketen bitartez ezin izango dira definitu planeamendu orokor, partzial edo bereziaren berezko zehaztapenak, aldez aurretik maila horretako planeamendu batek ezarri ez baditu.

Era berean, ezingo da Xehetasun Azterketarik formulatu planeamendu orokor honek edota hirigintza legeriak planeamendu partziala edo berezia formulatu behar dela ezartzen duen lurraldeetan, baldintza hori aldez aurretik bete ez bada.

46. artikulua. Planeamendu xehakatuaren edukia.

1. Plan Bereziak eta Partzialak.

A. Planeamendu orokor hau garatzeko izapidetzen diren plan bereziek eta partzialek, indarrean dagoen legerian ezarritako zehaztapenetara egokitzeaz gain, eraginpean hartzen duten esparruaren antolamendua eta lurralde mugakideena egoki koordinatuko direla ziurtatu beharko dute, are beharrezkoak diren hiritartze-elementuen antolaeraren xehetasun-alderdietan ere. Horretarako, beharrezkoa izanez gero, esku hartzeko esparrua hasieran ezarritako mugatik haratago hedatuko dute.

C. También será preceptiva su formulación cuando se pretendan reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y cuando dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas, u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento. Así mismo, será preceptiva su formulación para la modificación o nueva apertura de rampas de acceso a garajes, sobre espacios de dominio público.

D. Las determinaciones de calificación pormenorizada vigente podrán ser modificadas mediante la formulación de estudios de detalle, con alguno de los fines, que a continuación se enumeran. No obstante, en atención al alcance de las propuestas de modificación planteadas, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un expediente con rango de planeamiento pormenorizado (modificación de elementos de Plan Parcial, o Plan especial).

— Reajuste de las ordenanzas particulares de las parcelas edificables.

— Reajuste de los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas), de las alineaciones y rasantes, siempre en el contexto de su adecuación a las condiciones previstas en el régimen urbanístico general de la parcela.

— Adaptación de la ordenación pormenorizada a los condicionantes orográficos y funcionales de los terrenos y de su entorno, sin que puedan alterarse, ni la calificación urbanística, ni las condiciones básicas reguladoras de la citada ordenación.

— Reajuste y precisión de la configuración y delimitación de las parcelas lucrativas, o dotacionales establecidas por ordenación pormenorizada, sin que puedan alterarse, ni la calificación urbanística, ni las condiciones básicas reguladoras de la ordenación pormenorizada En lo referente a las parcelas dotacionales públicas, la citada adecuación no podrá conllevar una reducción de su superficie, ni una depreciación de sus condiciones cualitativas.

E. Se entenderá con carácter general que las soluciones de configuración, trazado y rasantes de la red viaria y de las infraestructuras de servicios (generales y locales) podrán ser reajustadas por los proyectos de obra que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas en el planeamiento urbanístico.

F. No se podrán definir a través de los Estudios de Detalle determinaciones propias del planeamiento general, parcial, o especial, que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango.

Así mismo, en ningún caso procederá su formulación en territorios en los que este planeamiento general, o la legislación urbanística, establece la obligación de formulación de planes parciales o especiales, sin que este requisito se haya cumplimentado previamente.

Artículo 46. Contenido del planeamiento pormenorizado.

1. Planes Especiales y Parciales.

A. Los planes especiales y parciales que se tramiten en desarrollo de este planeamiento general, además de ajustarse a las determinaciones establecidas en la legislación vigente, deberán asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito afectado por los mismos con la de los territorios colindantes, así como con la urbanización de aquellos, ampliando para ello, si fuese pertinente, su ámbito de intervención más allá del estricto límite de ordenación del plan.

Horrelako kasuetan, planak, edo behar izanez gero, hirigintza jarduketarako programak esparru mugakideetan hiritartze-elementuak egoki gauzatzea bermatuko duten zehaztapenak edo esparru horietan egin beharreko balizko urbanizazio-aldaketak gaineratu beharko ditu.

B. Plan bereziek eta partzialek, indarrean dagoen hirigintza legeriaren arabera berezkoa duten edukiaz gain, honako alderdi hauek ere definitu eta azaldu beharko dituzte besteak beste:

— Proposatutako urbanizazio berriaren lerrokatzeak eta sestrak, lur-eremu publiko eta pribatuei dagokiona, eta aurreikusitako eraikuntza berriak ezartzekoak. Sestra eta lerrokatze horiek ordezkaritzako sistema digitalizatu baten bitartez definituko dira eta haien koordenadak erpin geodesikoen udal sare bati lotuta egongo dira.

Horrelakoetan dagokion udal-ordenantzak ezartzen duenari jarraituko zaio.

— Kasu bakoitzean proiektatutako garapen programatzeko irizpideak, horretarako egokitzat jotzen diren aurreikuspenak barne. Egokia irizten den kasuetan, irizpide horien zehaztapena dagokion hirigintza jarduketarako programara bideratu daitezke, betiere hura formulatzea nahitaezkoa bada.

— Legezko biztanleei beste bizileku bat emateko eta planteatutako antolamenduarekin bateraezinak diren jarduketa ekonomikoak lekuz aldatzeko problematikari indarrean dagoen legerian ezarritako aurreikuspenekin bat etorriz erantzuteko irizpideak eta proposamenak, gerora antolamendu hori gauzatzeko fasean birdoitzeko eta/edo zehazteko aukeraren kalterik gabe.

— Hiritartzailearen eta udalaren artean hartu beharreko konpromisoak, baita haren eta orubeen etorkizuneko jabeen artean hartu beharrekoak ere. Izendatuki adierazi beharko da, besteak beste, esparruaren urbanizazioaren kontserbazioa.

— Dagokien Hirigintza Arau Berezietan jasota eta identifikatuta dauden, planteatutako garapen urbanistikoa kaltetu dezaketen eta planeamendu orokor honetan arautzen diren eta gainjarritako antolamendu-baldintzak osatzen dituzten espazio eta elementuei buruzko informazioa. Era berean, planeamendu orokor honetan eta aplikagarria den araudi sektorialean aurreikusitakoari jarraiki, aipatutako baldintzatzaileekin (natura eta ingurumena babesteko balioak, eraginak desagerraraztea eta zuzentzea, antolamendu xehakatuko irtenbideak, neurri konpentsatzaileak, eta abar) lotuta dagoen edozein erako ekintza eta proposamen zehaztu eta justifikatu beharko da.

C. Plan berezi eta partzial horiek tramitatzeko Ingurumen-inpaktuaren Ebaluazio Bateratua bete behar bada, prozedura hori arautzen duen eta aplikagarria den araudi sektorialak eskatzen dituen agiriak jaso beharko dira aipatutako planetan.

D. Plan berezi eta partzial horiek eraginpean hartzen dituzten jardun integratuko esparruak hirigintza jarduketarako programa gehitzen badute, programa horren berezko zehaztapenak eta agiriak hartuko dituzte beren baitan.

Kasu horretan, plan horien eta adierazitako programen berezko aurreikuspenak eta agiriak zein bere aldetik azaldu eta tratatuko dira, jasota dauden hirigintza planen agirietatik bereizita.

En tales casos, el plan, o en su caso el programa de actuación urbanizadora, incorporará las determinaciones necesarias para la aplicación de los mecanismos que garanticen adecuadamente la ejecución de los elementos de urbanización a ubicar en los ámbitos colindantes, o de las eventuales modificaciones de la urbanización, que fuera pertinente efectuar en dichos ámbitos.

B. Los planes especiales y parciales, además del contenido que les es propio de acuerdo con la vigente legislación urbanística, deberán definir, e incorporar, entre otros extremos:

— Las alineaciones y rasantes tanto de la nueva urbanización propuesta, correspondiente a los terrenos públicos y privados, como de las relativas a la implantación de las nuevas edificaciones previstas. Dichas rasantes y alineaciones quedarán definidas mediante un sistema digitalizado de representación, y sus coordenadas estarán referidas a la red urbana municipal de vértices geodésicos.

En esta materia se actuará según lo que al efecto quede establecido en la correspondiente Ordenanza municipal.

— Los criterios de programación del desarrollo proyectado en cada caso, incluidas las previsiones que con ese fin se estimen adecuadas. En los supuestos en los que se estime adecuado, la determinación de esos criterios podrá ser remitida al correspondiente programa de actuación urbanizadora, siempre que la formulación de éste resulte necesaria.

— Si se diera esa circunstancia, los criterios y propuestas de realojo, o traslado de residentes legales y actividades económicas incompatibles con la ordenación, de conformidad con la legislación vigente, sin perjuicio de su posterior reajuste, o concreción, en la fase de ejecución de dicha ordenación.

— Compromisos a establecer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares, con referencia expresa, entre otros aspectos, a la conservación de la urbanización del ámbito correspondiente.

— Las información necesaria, referida los espacios y elementos que constituyen los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este planeamiento general, que puedan afectar al desarrollo urbanístico planteado y que han quedado identificados en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares. Se deberán, así mismo, concretar y justificar, en relación a lo previsto al efecto en este planeamiento general y en la normativa sectorial aplicable, las acciones y propuestas de todo orden relativas a los citados condicionantes (preservación de valores naturalísticos y ambientales, eliminación y corrección de impactos, soluciones de ordenación pormenorizada, medidas compensatorias, etc.).

C. Si la tramitación de estos planes especiales y parciales, estuviera sometida al procedimiento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, estos planes incorporarán la documentación que al efecto reclama la normativa sectorial aplicable, que regula tal procedimiento.

D. En el supuesto de que los citados planes especiales y parciales incorporen el correspondiente programa de actuación urbanizadora de los ámbitos de actuación integrada afectados por los mismos, se incluirán en ellos las determinaciones y documentos propios de dicho programa.

En ese caso, las previsiones y documentos propios de los mencionados programas, serán objeto de exposición y tratamiento diferenciados, respecto de la documentación de los planes urbanísticos en los que quedan integrados.

2. Xehetasun Azterketak.

A. Antolamendu-irudi horren berezko edukiaz gain, eta planeamendu orokor honetan edo berau garatzen duen planeamendu xehakatuan kasu bakoitzean horri buruz ezartzen diren zehaztapen partikularrez gain, aurrez mugatutako gauzatze-unitateekin bat datozen lurralde-esparruen antolamendua garatuko edo berregokituko duten Xehetasun Azterketek partzela eraikigarriei esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna zehaztu beharko dute, planeamendu xehakatuak eta planeamendu orokor honek ezarritako esparru arauemailearen barruan, baldin eta erreferentziako planeamendu xehakatuak aski definitu ez badu.

B. Xehetasun Azterketetan zehaztu behar diren hiritartzelanen zein eraikuntzaren lerrokadurak eta sestrak ordezkaritzako sistema digitalizatu baten bitartez definituko dira eta haien koordenadak erpin geodesikoen udal sare bati lotuta egongo dira.

Horrelakoetan dagokion udal-ordenantzak ezartzen duenari jarraituko zaio.

HIRUGARREN TITULUA (III)

PARTZELA ERAIKIGARRIAK ERAIKI ETA ERABILTZEKO ERREGIMENA (HIRI-LURZORUA ETA LURZORU HIRITARGARRIA)

III.1 KAPITULUA. IRIZPIDE OROKORRAK

47. artikulua. Aplikazio-baldintza orokorrak.

Izaera orokorrez, Hirigintza Arau Orokorren Hirugarren Titulu (III) honetan erabakitako zehaztapenak planeamendu orokor honetan agindutako Hiri Lurzoru eta Lurzoru Hiritargarri guztietan aplikatuko dira. Era berean, legeak, erregelamenduak eta maila altuagoko xedapenak bete beharko dira, eta baita area eta sektoreetako Hirigintza Arau Bereziek izan ditzaketen arau bereziak ere.

Gainera, eta horien osagarri gisa, planeamendu orokor hau garatzen den bitartean idatzi daitezkeen Plan Partzialetan, Plan Berezietan eta Xehetasun Azterketetan aurreikusten ez diren edo behar bezala definitzen ez diren alderdiak arautuko dituzte.

48. artikulua. Terminologia eta definizioak.

Planeamendu orokor honetako Hirigintza Arau Orokorrak eta Bereziak aplikatzerakoan, jarraian azaltzen diren terminoek esanahi hau izango dute:

1. Eraikinaren formaren erregulazio-parametroekin eta oinarrizko erreferentzia geometrikoekin lotutako terminoak:

— Partzelaren lerrokadura:

Lursail hiritartuan partzelak mugatzen dituen lerroa da, eta gune publikoetatik eta beste partzela batzuetatik bereizten ditu partzelak.

— Eraikinaren lerrokadura («fatxadako lerro fina» ere deitzen zaio):

Eraikinaren inguruko gune publiko nahiz pribatu ez-eraikian, oinplanoan eraikinaren inguratzailea definitzen duen lerroa da, sestraren gainetik nahiz azpitik.

— Fatxada-gainazala:

Eraikinaren lerrokaduratik bertikalean eraikitako gainazala da.

2. Estudios de Detalle.

A. Además del contenido propio de esta figura de ordenación y de las determinaciones particulares que al respecto establezca en cada caso este plan general, o el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, los estudios de detalle que complementen o reajusten la ordenación de ámbitos territoriales coincidentes con unidades de ejecución previamente delimitadas, deberán precisar, en el caso de que el planeamiento pormenorizado de referencia lo haya definido de forma insuficiente, la edificabilidad urbanística asignada a las diferentes parcelas edificables, dentro del marco normativo establecido al respecto por el citado planeamiento pormenorizado y por el presente planeamiento general.

B. Las alineaciones y rasantes tanto de la urbanización, como de las edificaciones que, en su caso, deban ser determinadas en los estudios de detalle, quedarán definidas mediante un sistema digitalizado de representación, y sus coordenadas estarán referidas a la red urbana municipal de vértices geodésicos.

En esta materia se actuará según lo que al efecto quede establecido en la correspondiente Ordenanza municipal.

TITULO TERCERO (III)

REGIMEN DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES (SUELO URBANO Y URBANIZABLE)

CAPITULO III.1. CRITERIOS GENERALES

Artículo 47. Condiciones generales de aplicación.

Las determinaciones adoptadas en este Título Tercero (III) de las Normas Urbanísticas Generales, con carácter principal, serán de aplicación en todo el Suelo Urbano y Urbanizable, ordenado por el presente planeamiento general y sin perjuicio de su subordinación a las leyes, reglamentos y otras disposiciones de mayor rango, así como a las regulaciones específicas que se pudieran contener en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de las áreas y sectores.

Así mismo, y con carácter complementario, regularán aquellos aspectos no previstos, o insuficientemente definidos por los Planes Parciales, Planes Especiales y por los Estudios de Detalle, que se puedan formular en desarrollo de este planeamiento general.

Artículo 48. Terminología y definiciones.

A los efectos de la aplicación de las Normas Urbanísticas Generales y Particulares de este planeamiento general, los términos que se exponen a continuación tienen el significado que se indica en cada caso:

1. Relacionados con las referencias geométricas básicas y parámetros de regulación de la forma de la edificación:

— Alineación de parcela:

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado delimita las parcelas, separándolas de los espacios públicos y de otras parcelas.

— Alineación de edificación (también denominada «línea fina de fachada»)::

Es la línea que, sobre la superficie del espacio no edificado, público o privado, perimetral del edificio, define la envolvente en planta del mismo, sea sobre rasante o bajo rasante.

— Superficie de fachada:

Es la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de edificación.

— Urruntzea:

Plano horizontal batean neurtuta, partzelaren lerrokaduraren edozein puntutik eraikinaren lerrokaduraren hurbileneko puntura dagoen distantzia da, sestraren gainetik nahiz azpitik. Hala badagokio, eraikinaren lerrokaduran dagoen edo baimentzen den hegaletik neurtu ahal izango da urruntze hori.

— Atzeraemangunea:

Fatxada-gainazaletik sartuta dagoen fatxadaren edozein puntura dagoen tarterik motzena da.

— Mehelina:

Elkarri atxikita dauden bi eraikin mugatzen dituen gainazal bertikala da, biek komunean duten partzelaren lerrokaduran.

— Sestra:

Eraikin-solairu baten, gainazal hiritartu baten edo lursail natural baten erreferentziazko altimetria-kota da.

— Eraikinaren altuera (teilatu-hegalaren edo erlaitzaren altuera ere deitzen zaio):

Eraikin baten fatxada-gainazalaren altuera da, erreferentzia-sestraren gainetik neurtu dena, Hirigintza Arau Orokor hauetako 50. artikuluan zehaztutako irizpideak kontuan hartuta.

— Solairua:

Jarduketa bat garatzeko egokitu den azalera horizontal erabilgarri eta estalia da. Eraikinean duen posizioaren arabera edo haren inguruko gune publiko nahiz pribatu ez-eraikiari dagokionez, solairuak artikulu honetako 2. epigrafean definitzen denaren arabera sailkatuko dira.

— Eraikinaren solairu kopurua:

Eraikin batek duen solairu kopurua da, sestraren gainetik nahiz azpitik.

— Eraikuntza-profila:

Hirigintza Arau Orokor hauetako 49. artikuluan zehaztutako irizpideen arabera zenbatutako eta baimendutako fatxada jakin batera ematen duten solairuen kopurua da.

— Solairuaren altuera:

Ondoz ondoko bi solairuren zoru bukatuen sestra-neurrien arteko distantziarik motzena da.

— Solairuaren altuera librea:

Solairu batean, bukatutako zoruaren eta sabaiaren arteko distantziarik motzena da.

— Estalkiaren profila:

Estalkiaren bolumenaren inguratzailea da, eta fatxada-gainazalarekiko perpendikularra den plano bertikal batekin osatzen duen elkargune-lerroaren bidez zehazten da.

— Hegala:

Fatxada-gainazaletik kanpo geratzen den eta bizitzeko edo okupatzeko balio duen elementu itxia (begiratokiak, galeriak eta antzekoak) nahiz irekia (balkoiak, terrazak eta antzekoak) da.

Hegalaren sakonera deitzen zaio hegaletik kanpoen dagoen zatitik fatxada-gainazaleraino dagoen distantziari.

— Elementu irtena:

Fatxada-gainazaletik edo estalkiaren profiletik kanpo geratzen den eta bizitzeko edo okupatzeko balio ez duen eraikinaren zatia da; erabilgarria, apaingarria edo eraikuntzarako izan daiteke.

— Retiro:

Es la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de la alineación de parcela al punto más cercano de la alineación de edificación, sobre, o bajo rasante. En su caso, el retiro podrá medirse respecto de del vuelo existente, o autorizado sobre la alineación de edificación.

— Retranqueo:

Es la distancia más corta desde un punto cualquiera de una fachada remetida respecto de la superficie de fachada, hasta ésta última.

— Medianera:

Es la superficie vertical que, sobre la alineación de parcela común a ambas, delimita dos edificaciones adosadas.

— Rasante:

Es la cota de referencia altimétrica de una planta de la edificación, de una superficie urbanizada, o del terreno natural.

— Altura de edificación (denominada también de de alero, o de cornisa):

Es la altura de la superficie de fachada de un edificio, medida sobre la rasante de referencia, con los criterios establecidos en el artículo n.º 50 de estas Normas Urbanísticas Generales.

— Planta:

Superficie horizontal, practicable y cubierta, acondicionada para el desarrollo de una actividad. En función de su posición en el edificio, o respecto del espacio no edificado, público o privado, en el que se asienta el mismo, las plantas se clasifican según queda definido en el epígrafe 2 del presente artículo.

— Número de plantas de la edificación:

Número de plantas integradas en un edificio, tanto sobre rasante, como bajo rasante.

— Perfil edificatorio:

Número de plantas autorizado, con frente a una concreta fachada de edificación, y computado según los criterios establecidos en el artículo n.º 49 de estas Normas Urbanísticas Generales.

— Altura de planta.

Es la distancia más corta, medida entre las rasantes del suelo acabado de dos plantas consecutivas.

— Altura libre de planta:

Es la distancia más corta, medida entre las rasantes del suelo y del techo, acabados, de una misma planta.

— Perfil de cubierta:

Envolvente del volumen de la cubierta, que se concreta en la línea de intersección de la misma con un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada.

— Vuelo:

Elemento habitable u ocupable, que sobresale de la superficie de fachada, y que puede ser cerrado (entre ellos, los miradores, galerías y similares) y abierto (balcones, terrazas y similares).

Se denomina profundidad de un vuelo a la distancia desde su parte más saliente hasta la superficie de fachada.

— Elemento saliente:

Parte no habitable, ú ocupable del edificio, de carácter funcional, constructivo, u ornamental, que sobresale de la superficie de fachada, o del perfil de cubierta.

— Teilatu-hegala:

Fatxada-gainazaletik kanpo geratzen den estalkiaren akaberako elementua da.

— Patioa:

Eraikinen barrualdeko okupatu gabeko gunea da, eta etxebizitzen eta baimendutako beste lokal batzuen bizigarritasun-baldintzak bermatzea da haren helburua. Eraikinean duen kokapenaren arabera, etxadi-patioa (eraikinen perimetro-lerrokadura jarraitu edo ez-jarraituek osatzen dute) edo partzelako patioa (eraikin baten bolumetrian sartuta) izan daiteke.

— Instalazioen elementu teknikoak:

Eraikinaren zerbitzu-sistemei dagozkien zati osagarriak dira, besteak beste, tximiniak, hodiak, antenak, aparatu jasotzaileen makineria, tximistorratzak, eguzki-panelak, deposituak eta erregistroak.

2. Eraikinetako solairuen sailkapena:

— Behe-solairua.

Oso-osorik eraikinaren inguruko gune publiko nahiz pribatu ez-eraikiaren sestraren gainetik dagoen solairua da. Behe-solairu izaten jarraituko du, urbanizazio-desnibelen eraginez, haren zorua, fatxada guztietan, sestraren gainetik nahiz azpitik gehienez ere 1,20 metrora badago.

— Sotoa:

Sarbidea izan ezik, eraikinaren inguruko gune publiko nahiz pribatu ez-eraikiaren sestrapean dagoen solairua da –oso-osorik nahiz zati bat egon daiteke lurpean–. Azken kasu horretan, sestraren gainetik dagoen fatxadaren zatiak ez du 1,20 m baino gehiagoko altuera izango. Bolumenaren %50 baino gehiago sestraren gainetik ateratzen denean, eraikina erdisototzat jotzen da.

— Erdisotoa:

Soto edo behe-solairu izateko baldintzak betetzen ez dituen eta zati bat lurpean duen solairua. Fatxadak –batek edo gehiagok– 1,20 m baino gehiago atera behar du eraikinaren inguruko gune publiko nahiz pribatu ez-eraikiaren sestraren gainetik.

— Tarteko solairua edo ganbara:

Solairu nagusi baten barnean dagoen solairu edo forjatu gehigarria da eta ezin da solairu nagusi horretatik bereizi, ez funtzioaren ez zuzenbidearen aldetik. Solairu gehigarri hori ez da eraikinaren solairu kopuruaren barnean sartzen eta haren azalera zenbagarria izango da, hala badagokio, hirigintza-eraikigarritasuna zehazteko, betiere Arau hauetan edo dagozkion Hirigintza Arau Berezietan aurreikusten denaren arabera.

— Goi-solairua:

Behe-solairuaren gainean dagoen solairua da. Eraikinaren estalkiaren azpian dagoena ere hartuko da kontuan, betiere hark solairuaren punturen batean 1,20 metrotik gorako fatxada-altuera badu.

— Atikoa:

Estalkipeko solairua kontuan hartu gabe, eraikinaren solairurik altuena da. Haren fatxada-gainazal guztiek atzera eramanda egon behar dute eraikinaren gainerako fatxada-gainazalekiko. Atxikitako eraikinetan, atikoaren fatxadak ez du nahitaez mehelinekiko atzera eramanda egon behar.

— Alero:

Elemento de remate de la cubierta que sobresale de la superficie de fachada.

— Patio:

Espacio no ocupado en el interior de los edificios, cuyo destino es garantizar las condiciones de habitabilidad de las viviendas, u otros locales autorizados. Según su posición respecto de la edificación, puede clasificarse como patio de manzana (conformado por las alineaciones perimetrales, continuas o no, de edificios), o patio de parcela (incluido en la volumetría de un único edificio).

— Elementos técnicos de las instalaciones:

Partes auxiliares, pertenecientes a los sistemas de servicio de la edificación, tales como, chimeneas, conductos, antenas, maquinaria de aparatos elevadores, pararrayos, paneles solares, depósitos, registros, etc.

2. Clasificación de las plantas de los edificios:

— Planta baja.

Planta situada en su totalidad sobre la rasante del espacio no edificado, público o privado, perimetral del edificio. No perderá esta condición siempre que, como consecuencia de los desniveles de la urbanización, su suelo quede situado, en todas las fachadas, a no más de 1,20 metros por encima, o por debajo de la citada rasante.

— Planta de sótano:

Planta que, salvo en la parte de acceso a la misma, está situada bajo la rasante del espacio no edificado, público o privado, perimetral del edificio, bien totalmente enterrada, bien semienterrada. En este último caso, la parte de sus fachadas que quede situada sobre la citada rasante no tendrá una altura superior a 1,20 m. Cuando su volumen sobresalga en más de un 50% de dicha rasante, será considerada como planta de semisótano.

— Planta de semisótano:

Planta parcialmente enterrada que no reúne las condiciones necesarias para su consideración ni como sótano ni como planta baja. Una o más de sus fachadas aflorarán sobre la rasante del espacio no edificado, público o privado, perimetral del edificio, con una altura superior a 1,20 metros.

— Entreplanta, o altillo:.

Piso o forjado adicional, incluido dentro otra planta principal, indivisible funcional y jurídicamente de ésta, no incluida en el número total de plantas de la edificación, y cuya superficie será computable, en su caso, a los efectos de la determinación de la edificabilidad urbanística, en función de lo previsto en las presentes Normas, o en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

— Planta alta:

Planta de edificación situada por encima de la planta baja, incluida la ubicada directamente bajo la cubierta de la edificación, siempre que en algún punto de la misma cuente con una altura en fachada superior a 1,20 m.

— Planta de ático:

Planta alta que, con la sola excepción del bajocubierta, se corresponde con la más, o las más elevadas de la edificación, cuyas superficies de fachada se encuentran todas ellas retranqueadas respecto de la superficie de fachada del resto de la edificación. En edificaciones adosadas, no es obligado que tales retranqueos se produzcan respecto de las medianeras.

— Estalkipeko solairua:

Estalkiko forjatuaren azpian dagoen eta gehienez ere 1,20 metroko fatxada-altuera izango duen solairua da.

Nolanahi ere, sestra gainean bereizitako solairuaren berezko izaera izango du Hirigintza Arau Orokor hauetako 49. artikuluko 3.D atalean aurreikusitako egoeretan.

49. artikulua. Eraikinaren solairu kopurua zehazteko irizpideak.

1. Izaera orokorrez, aplikagarriak izan daitezkeen eraikigarritasunari eta erabilerari buruzko zehaztapenei kalterik egin gabe, eta aurreko artikuluko definizioak kontuan hartuta:

— Sestrapeko solairu gisa hartzen dira eraikinaren inguruko gune publiko nahiz pribatu ez-eraikiaren sestraren azpitik dauden solairuak, hau da, sotoak eta, hala badagokio, erdisotoak.

— Sestra gaineko solairu gisa hartzen dira eraikinaren inguruko gune publiko nahiz pribatu ez-eraikiaren sestraren gainetik dauden solairuak, hau da, behe-solairuak eta haren gaineko beste guztiak: Goi-solairuak edo etxebizitza-solairuak, atikoak eta, hala badagokio, estalkipeko solairuak.

— Bakoitzaren ezaugarrien eta baldintzen arabera, erdisotoak sestra gaineko edo sestra azpiko solairu gisa hartu ahal izango dira. Horretarako, Planeamendu Orokor honetako Hirigintza Arau Berezietan eta haren garapenean sustatutako planeamenduan ezarritakoa hartu beharko da kontuan.

2. Eraikin jakin baten solairu kopurua zehazteko, planeamendu orokor honen Hirigintza Eremuko Arau Berezian nahiz hura garatzean sustatutako planeamendu xehakatuan xedaturikoa hartuko da kontuan.

3. Planeamendu horrek behar bezala zehaztuko du kasu bakoitzean zenbat solairu baimenduko diren, besteak beste, honako irizpide hauek kontuan hartuta:

A. Proiektatutako hirigintza-garapen berrietan –hiri-birmoldaketarako jarduketak, edo lehendik dauden eraikinak berritu eta ordezkatzeko jarduketak barne–, eraikinaren sestra gaineko nahiz azpiko solairu kopurua zehatz-mehatz zehaztuko da zenbakizko parametroen eta/edo grafikoen bitartez.

B. Lehendik dauden hirigintza-garapen finkatuetan, aurreikuspen hori aipatutako zenbakizko parametroen eta grafikoen bitartez, edo zeharka zehaztuko da, hots, lehendik dauden eraikinak eta horien solairu kopurua behar bezala finkatuta.

C. Bi kasu horietan, atiko bat eraikitzea baimentzen denean, solairu hori berariaz eta bereizita identifikatu beharko da.

D. Estalkipeko solairua gehigarri eta bereizitzat joko da eraikinaren solairu kopurua zehaztean, baldin eta bertan kokatutako erabilera, funtzioaren, zuzenbidearen eta erregistroaren aldetik, eraikinaren gainerako solairuetako erabileretatik independentea bada. Estalkipeko solairua ez da solairu bereizi gisa hartuko, funtzioaren eta erregistroaren aldetik, eraikineko gainerako solairuen erabilera komunitario, osagarri eta gehigarria bada.

E. Agiri honetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzek egokitzat jotzen dituzten zehaztapenak ezarri ahal izango dituzte artikulu honetako irizpideak garatzeko.

— Planta bajocubierta:

Planta situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta, con una altura de fachada no superior a 1,20 m.

Tendrá, en todo caso, la condición propia de una planta diferenciada sobre rasante en las circunstancias previstos en el apartado 3.D del artículo 49 de estas Normas Urbanísticas Generales.

Artículo 49. Criterios para la determinación del número de plantas de la edificación.

1. Con carácter general, y sin perjuicio de las determinaciones sobre edificabilidad y uso, que les puedan ser de aplicación, y en función de las definiciones expuestas en el artículo anterior:

— Se consideran como Plantas Bajo Rasante, al conjunto de las situadas bajo la rasante del espacio no edificado, público o privado, perimetral del edificio, en el que quedan incluidas las plantas de sótano, y en su caso, las de semisótano.

— Se consideran como Plantas Sobre Rasante, al conjunto de las situadas sobre la rasante del espacio no edificado, público o privado, perimetral del edificio, en el que quedan incluidas la planta baja y las plantas situadas por encima de ella: Plantas altas, o de piso, plantas de ático y, en su caso, la de bajocubierta.

— En función de sus características y condicionantes, los semisótanos podrán ser considerados bien como plantas sobre rasante, bien como plantas bajo rasante. A ese respecto se atenderá a lo establecido en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de este Planeamiento General y en el planeamiento promovido en su desarrollo.

2. A los efectos de la determinación del número de plantas de una determinada edificación se estará a lo establecido en cada caso, bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico de este planeamiento general, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

3. Dicho planeamiento determinará con la debida precisión el número de plantas autorizado en cada caso, de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios:

A. En los nuevos desarrollos urbanísticos proyectados, incluidos los referidos a actuaciones de remodelación urbana, o de reforma y sustitución de construcciones preexistentes, el número de plantas de la edificación quedará expresamente establecido, sobre y bajo rasante, mediante parámetros numéricos y/ó gráficos.

B. En los desarrollos urbanísticos existentes y consolidados, dicha previsión quedará establecida bien mediante los citados parámetros numéricos y gráficos, bien de forma indirecta, mediante la determinación explícita de la consolidación de las edificaciones existentes con su número de plantas actual.

C. En cualquiera de los casos anteriores, cuando se autorice adicionalmente la ejecución de una planta de ático, ésta deberá identificarse de forma expresa y diferenciada.

D. La planta bajocubierta será considerada como planta adicional y diferenciada en la regulación del número de plantas de la edificación, siempre que se destine a usos funcional, jurídica, o registralmente, independientes de los situados en las restantes plantas de la edificación. Dicha condición diferenciada no se producirá cuando se destine a usos comunitarios, auxiliares y anejos funcional y registralmente de los situados en el resto de la edificación.

E. Las Ordenanzas municipales previstas en el artículo 5 de este Documento podrán adoptar las determinaciones que se estimen adecuadas como desarrollo de los criterios expuestos en el presente artículo.

50. artikulua. Eraikinaren altuera neurtzeko irizpideak.

Dagokion Arau Berezian edo planeamendu xehakatuan beste irizpideren bat xedatzen ez den bitartean, eraikinaren altuera bertikalki neurtuko da ezarritako erreferentzia-fatxadan, eraikinaren lerrokaduraren erdiko puntuaren sestratik honako hauen kota altuenera:

* Baimendutako profilaren azken solairuko sabaiaren forjatuko barne-kotaren eta fatxada-gainazalaren arteko elkarguneari dagokiona.

* Fatxada-gainazalaren eta estalkiaren planoaren arteko elkarguneari dagokiona.

* Teilatu-hegalaren barne-kotaren eta fatxada-gainazalaren arteko elkarguneari dagokiona.

51. artikulua. Eraikinaren forma arautzeko sistemak.

Hirigintza Arau Bereziek erabakitako zehaztapenen arabera, honako hauek dira planeamendu orokor honetan aurreikusitako eraikinaren forma arautzeko sistemak:

1. Eraikinaren forma zeharka arautzea.

Planeamendu orokor honek finkatutako eraikuntza- eta urbanizazio-garapeneko partzelez osaturiko guneetan aplikatuko da; kasu horretan, lehendik dauden eraikinen parametro formaletara jo beharko da baimendutako eraikuntza arautzeko (lerrokadurak, altuerak, profila eta abar).

Fatxada-gainazalaren eta mehelinen (egongo balira), eta partzela bakoitzean baimendutako eraikinaren gehieneko altueraren arteko bolumen osoa edo zati bat hartuko du eraikinak. Hori kontuan hartuta, fatxada nagusiaren eta bigarren mailako fatxadaren artean estalkiaren gainazala zehaztuko da, baimendutako eraikuntza-profilaren eta solairu kopuruaren arabera.

Partzela horietan eraikuntzaren alorrean esku hartzeko hiru modalitate bideratu daitezke, betiere kasu bakoitzean aplikatu beharreko eraikuntza-baldintzak kontuan hartuta:

— Eraikin katalogatuak mantentzeko esku-hartzeak. Horien babes-maila dela eta, eraikin horiek ezin dira eraitsi, eta horien bolumetria eta kanpoaldeko tratamendua ere ezin da aldatu.

— Eraikinak birgaitu, berritu eta/edo altxatzeko esku-hartzeak (lehendik dagoen eraikinak baimendutako gehieneko altuera ez duenean).

— Lehendik dauden eraikinak guztiz ordezkatzeko esku-hartzeak (eraitsi ondoren).

2. Eraikinaren forma zuzenean eta berariaz arautzea.

Garapen berriko partzeletan aplikatuko da.

Horrekin lotuta (lerrokadurak, hirigintza-eraikigarritasuna, eraikinaren altuera eta solairu kopurua, eta abar), Hirigintza Esparruetako Arau Berezietan eta Plan honetako planoetan ezarritakoa bete beharko da, eta hala badagokio, baita haren garapenean egindako planeamendu xehakatuan ezarritakoa ere.

52. artikulua. Eraikuntza-baldintza orokorrak.

1. Sestrapeko solairuak.

Izaera orokorrez, Hirigintza Eremuetako Arau Berezietan edo horiek garatzeko planeamendu xehakatuan aurreikusitako baldintzei kalterik gabe, bi (2) soto-solairu eraiki ahal izango dira udalerriko hiri-areako partzela edo gune eraikigarrietan

Artículo 50. Criterios para la medición de la altura de edificación.

Salvo que en la correspondiente Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado se disponga de forma específica otro criterio, la altura de edificación se medirá verticalmente en la fachada de referencia establecida, desde la rasante del punto medio de la correspondiente alineación de edificación, hasta la cota más alta de las siguientes:

* La correspondiente al nivel de la intersección de la superficie de fachada con la cara inferior del forjado de techo de la última planta del perfil autorizado.

* La correspondiente al nivel de la intersección de la superficie de fachada con el plano de la cubierta.

* La correspondiente al nivel de la intersección de la superficie de fachada con la cara inferior del alero.

Artículo 51. Sistemas de regulación de la forma de la edificación.

En función de las determinaciones adoptadas por la Normas Urbanísticas Particulares los sistemas de regulación de la forma de la edificación previstos por este planeamiento general, son los siguientes:

1. Regulación indirecta de la forma de la edificación.

Será de aplicación en las zonas integradas por parcelas que cuentan con desarrollos edificatorios y de urbanización consolidados por este planeamiento general, en las que la edificación autorizada se regula mediante remisión a los parámetros formales de la edificación existente (alineaciones, alturas, perfil,).

La edificación ocupará la totalidad, o parte del volumen comprendido entre la superficie de fachadas y medianeras resultantes, si las hubiere, hasta la altura de la edificación máxima autorizada en cada parcela, a partir de la cual, y entre la fachada principal y secundaria, se determinará la superficie de la cubierta, con arreglo al número de plantas, y al perfil de edificación autorizado.

Esas parcelas son susceptibles de tres modalidades de intervención edificatoria, y que se deberán desarrollar cumplimentando las condiciones de edificación aplicables a cada caso:

— Intervenciones de conservación en edificios catalogados, cuyo nivel de protección impiden su derribo y la modificación de su volumetría y tratamiento exterior.

— Intervenciones de rehabilitación, reforma y/ó de levante de edificios (en aquellos casos en los que la edificación existente no alcanza la altura máxima autorizada).

— Intervenciones de sustitución integral, previo derribo, de edificios existentes.

2. Regulación expresa y directa de la forma de la edificación.

Corresponde su aplicación a parcelas de nuevo desarrollo.

Se estará, a ese respecto (alineaciones, edificabilidad urbanística, altura y número de plantas de edificación, etc.) a lo dispuesto en las correspondientes Normas Particulares de los ámbitos Urbanísticos y en los planos incluidos en este Plan, así como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado que se formule en desarrollo del mismo.

Artículo 52. Condiciones de edificación de carácter general.

1. Plantas bajo rasante.

Con carácter general, y, sin perjuicio de las condiciones previstas en cada caso por las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos, o por el planeamiento pormenorizado que las desarrolle, se autoriza la construcción de dos (2) plantas de sótano

(hiri-lurzoruen eta lurzoru hiritargarrien multzoa); solairu bakoitzaren okupazioa bat etorriko da hirigintza-planeamenduan ezarritako lerrokadurekin.

Dena den, eraikin edo multzo katalogatuen kasuan, babestuta dauden eraikinaren elementuekin eta balioekin bateragarria dela frogatu beharko da sestrapean eraiki ahal izateko. Horretarako, Hirigune Historikoa eremuan haren Babeserako eta Birgaikuntzarako Plan Berezian zehaztutakoa hartuko da kontuan.

Sestrapean baimentzen den solairu kopurua zenbatzerakoan ez dira kontuan hartuko, zehaztutako baldintzak betetzearren, Planeamendu Orokor honetan nahiz haren garapenean sustatutako planeamenduan bizitegi-erabileretara, ekonomia-jardueretara eta ekipamendu-erabileretarako xedatutako erdisotoak.

Erdisotoak solairu gisa zenbatuko dira, ordea, aparkaleku, trasteleku, sarbide nagusi eta abar gisa erabiltzen direnean, sestraren gainetik dauden solairuetako erabileren osagarri izan nahiz izaera autonomoa izan.

Izaera orokorrez, sestrapeko solairuen gutxieneko altuera librea, Hirigintza Arau hauetan ezarritako irizpideen arabera, 2,50 m izango da. Salbuespen gisa, instalazioak edo beste egitura- edo zerbitzu-elementu batzuk gurutzatzen diren gune jakinetan, gutxieneko altuera librea 2,10 m izan daiteke.

Dena den, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusten diren eraikuntzarako udal Ordenantzek zehaztapen hori berregokitzea proposatu ahal izango dute.

2. Behe-solairuak.

Hirigintza Arau Bereziek edo planeamendu xehakatuak baldintza murriztaileagoak finkatu ditzaketen arren, lehen goi-solairuaren zoru amaitua 5,00 metrora egongo da gehienez ere. Distantzia hori lursail hiritartuaren sestratik abiatuta neurtuko da, eraikinaren inguruko lerrokaduraren edozein puntutik.

Izaera orokorrez, sestraren gainetik dauden solairuen gutxieneko altuera librea, Hirigintza Arau hauetan ezarritako irizpideen arabera, 3 m izango da. Salbuespen gisa, bainugelek, komun-gelek, korridoreek, biltegiek eta pertsonak denbora luzez egoteko xedatuta ez dauden beste gune osagarri edo zerbitzuetarako guneek 2,25 metroko gutxieneko altuera librea izan dezakete.

Dena den, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusten diren eraikuntzarako udal Ordenantzek zehaztapen hauek berregokitzea proposatu ahal izango dute.

3. Goi-solairuak.

Izaera orokorrez, goi-solairuen gutxieneko altuera librea, Hirigintza Arau hauetan ezarritako irizpideen arabera, 2,50 m izango da. Salbuespen gisa, bainugelek, komun-gelek, korridoreek, jantzi-gelek, biltegi txikiek eta pertsonak denbora luzez egoteko xedatuta ez dauden beste gune osagarri edo zerbitzuetarako guneek 2,25 metroko gutxieneko altuera librea izan dezakete.

Dena den, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusten diren eraikuntzarako udal Ordenantzek zehaztapen hori berregokitzea proposatu ahal izango dute.

Adierazitakoa baino altuera txikiagoa duten lehendik dauden eraikin finkatuak ordezkatzerakoan, eraikinaren altuera handitu egin ahal izango da, horrela, solairuei aipatutako gutxieneko altuera emateko. Halere, irizpide hori ez da aplikagarria izango estalkipeko solairuen altuerari dagokionez.

en las parcelas, o espacios edificables del área urbana (conjunto de los suelos urbano y urbanizable) del término municipal, con una ocupación en planta que responderá a las alineaciones establecidas a ese respecto en el planeamiento urbanístico.

En todo caso, tratándose de edificaciones o conjuntos catalogados, la autorización de la construcción bajo rasante se entenderá condicionada a la debida justificación de su compatibilidad con la preservación de sus elementos y valores objeto de protección. Al efecto, en el Ambito del Hirigune Historikoa (Casco Histórico), se estará a lo dispuesto por el correspondiente Plan Especial de Protección y Rehabilitación.

En el cómputo de ese número de plantas autorizadas bajo rasante, no serán objeto de consideración las plantas de semisótano que, por cumplir las condiciones establecidas al respecto, se destinen bien en este Planeamiento General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, a usos residenciales, de actividades económicas y equipamentales.

Si serán objeto de cómputo las plantas de semisótano que se destinen a usos de aparcamiento, trastero, accesos generales, etc., sea con carácter auxiliar de los usos ubicados sobre rasante, sea con carácter autónomo.

Con carácter general, la altura libre mínima de las plantas bajo rasante, fijada conforme a los criterios establecidos en estas Normas Urbanísticas, será de 2,25 m. Con carácter excepcional, en zonas puntuales de cruce de instalaciones, u otros elementos estructurales, o de servicios, esta altura libre mínima podrá reducirse a 2,10 m.

En todo caso, las Ordenanzas municipales de edificación, previstas por el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas Generales, podrán plantear el reajuste de esta determinación.

2. Plantas bajas.

Sin perjuicio de que las Normas Urbanísticas Particulares, o el planeamiento pormenorizado establezcan otro tipo de condiciones más restrictivas, el nivel del suelo acabado de la primera planta alta no podrá quedar situado a una cota superior a 5,00 m, medidos desde la rasante del terreno urbanizado, en cualquier punto de las alineaciones perimetrales del edificio.

Con carácter general, la altura libre mínima de las plantas altas, fijada conforme a los criterios establecidos en estas Normas Urbanísticas, será de 3 m. Con carácter excepcional, en baños, aseos, pasillos zonas de almacenamiento y otros espacios auxiliares, o de servicio, no destinados a la estancia prolongada de personas, esta altura libre mínima podrá reducirse a 2,25 m.

En todo caso, las Ordenanzas municipales de edificación, previstas por el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas Generales, podrán plantear el reajuste de estas determinación.

3. Plantas altas.

Con carácter general, la altura libre mínima de las plantas altas, fijada conforme a los criterios establecidos en estas Normas Urbanísticas, será de 2,50 m. Con carácter excepcional, en baños, aseos, pasillos, vestidores, pequeñas zonas de almacenamiento y otros espacios auxiliares, o de servicio, no destinados a la estancia prolongada de personas, esta altura libre mínima podrá reducirse a 2,25 m.

En todo caso, las Ordenanzas municipales de edificación previstas en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas Generales, podrán plantear el reajuste de esta determinación.

En los supuestos de sustitución de edificaciones preexistentes y consolidadas que dispusiesen de una altura inferior a la citada, se autorizará el incremento de la altura total de la edificación, con el fin de dotar a dichas plantas de la altura mínima señalada. No obstante, este criterio no será de aplicación en lo referente a la altura de las plantas bajocubierta.

Halaber, azken irizpide hori ez da aplikagarria izango, eraikinari nahiz eraikina bera hartzen duen multzoari esleitutako katalogazioaren arabera, babestu beharreko elementuen eta balioen zaintza errespetatzen ez denean. Horregatik, Hirigune Historikoan haren Babeserako eta Birgaikuntzarako Plan Berezian zehaztutakoa hartuko da kontuan.

4. Estalkiak.

Izaera orokorrez, eraikinen estalkiek %40ko malda izango dute gehienez ere.

Baimendutako altuerara eta solairu kopurura iristen diren eraikinen kasuan, eraikinaren zerbitzu-instalazioetarako elementuak (eraikinean sartzeko edo beste xede batzuetarako beharrezkoak izan daitezkeen elementuak barne, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan finkatutako irizpideen arabera) eta sabaileihoak bakarrik irtengo dira estalkiaren profilaren gainetik, eta berariaz baimentzen denean, txapitulak ere bai.

Barandak edo karelak jarri ahal izango dira estalki lauak mugatzeko. Dena den, horiek ez dute segurtasunari buruzko sektoreko araudi aplikagarrian berariaz xedatzen den altuera baino handiagoa izango.

5. Eraikinaren eta urbanizazioaren sestrak.

Hiri-lurzoru eraiki eta finkatuetan, lehendik dagoen urbanizazioaren eta eraikinaren sestrak ere finkatutzat joko dira. Urbanizazio eta eraikin horiek ordezkatzerakoan, sestra horiek erreferentzia gisa hartuko dira urbanizazioa eta eraikina nola ezarri arautzeko.

Hirigintza-garapen berrien xede izango den lurzoruan nahiz lurzoru hiritargarrietan, urbanizazioaren eta eraikinaren sestrak behar bezala finkatuko dira horien antolamendu xehakatua definituko duen hirigintza-planeamenduan. Sestra horiek zehatzmehatz zehaztuko dira hiritartze-proiektuetan, planeamendu horrek erabakitako irizpideen arabera. Horrenbestez, sestra horiek aplikatu beharko dira antolamendu berritik lortzen diren lursail publiko nahiz pribatuetan, eta horietan proiektatutako eraikinetan.

6- Eraikitzeko baldintza osagarriak.

Arau Orokor hauetako Bigarren Xedapen Iragankorrean aurreikusitakoaren arabera, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako eraikuntzarako udal ordenantzak bideratu eta onartu bitartean, eraikinen bizigarritasunari, eraikuntza-kalitateari, funtzionaltasunari, segurtasunari, jabariari, tratamendu arkitektonikoari eta abarrei buruzko zehaztapenak aplikatuko dira, betiere horiek Arau Orokor hauetan ezarritakoarekin kontraesankorrak ez badira eta 1996ko maiatzaren 12an behin betiko onartutako Hernaniko Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioen Ordenantza Orokorretan araututa egon badira, alderdi horiei eragin dakieken hirigintza-araudiari edo sektoreko araudiari kalterik egin gabe.

Este último criterio, tampoco será de aplicación en los supuestos en los que en atención al grado de catalogación asignado, bien a la edificación bien al conjunto en el que se integre la misma, resulte incompatible con la preservación de los elementos y valores objeto de protección. Al efecto, en el Ambito de Hirigune Historikoa (Casco Histórico), se estará a lo dispuesto por el correspondiente Plan Especial de Protección y Rehabilitación.

4. Cubiertas.

Con carácter general, la pendiente máxima de la cubierta de las edificaciones será del 40%.

En las construcciones que agoten el número de plantas y la altura de edificación autorizadas, por encima del perfil de la cubierta sólo podrán sobresalir elementos de las instalaciones de servicio del edificio (incluidas las que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, resulten necesarias bien para la accesibilidad a la edificación, bien con cualesquiera otros fines) y lucernarios, así como, cuando se autoricen expresamente, buhardillas.

Se autoriza la implantación de barandillas, o antepechos, como delimitación de las cubiertas planas, con altura no superior a la estrictamente reclamada por la normativa sectorial de seguridad que le sea de aplicación.

5. Rasantes de la edificación y de la urbanización.

En los suelos urbanos ejecutados y consolidados se considerarán asimismo consolidadas las rasantes de la edificación y de la urbanización existente. Esas rasantes servirán de referencia para la regulación de la implantación de la urbanización y de las edificaciones en las intervenciones de sustitución de las mismas.

Tanto en el suelo urbano objeto de nuevos desarrollos urbanísticos, como en el suelo urbanizable, las rasantes de la urbanización y de la edificación deberán ser fijadas en el planeamiento urbanístico que defina su ordenación pormenorizada. Rasantes que quedarán establecidas en detalle por los proyectos de urbanización, de conformidad con los criterios adoptados por dicho planeamiento. Esas rasantes se extenderán tanto a los terrenos públicos y privados resultantes de la nueva ordenación, como a las edificaciones proyectadas en los mismos.

6. Condiciones complementarias de edificación.

En función de lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Generales, en tanto las ordenanzas municipales de edificación, previstas por el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas Generales no hayan sido tramitadas y aprobadas, serán de aplicación, siempre que no sean contradictorias con lo establecido en las presentes Normas Generales, aquellas determinaciones relativas a materias de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad, seguridad, dominio, tratamiento arquitectónico, etc de las edificaciones, que ya hubieran estado reguladas en las Ordenanzas Generales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Municipio de Hernani, que fueron aprobadas definitivamente el 12 de mayo de 1996, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial, o de la legislación urbanística que pueda afectar a dichas materias.

III.2 KAPITULUA. BIZITEGI-ERABILERA DUTEN PARTZELAK ERAIKI ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK («a» partzelak)

III.2.1 SEKZIOA. Eraikinaren forma arautzeko Baldintza Orokorrak («a» partzelak)

53. artikulua. Eraikinaren forma arautzeko sistemak.

Hirigintza Arau Bereziek erabakitako zehaztapenen arabera, planeamendu orokor honetan aurreikusitako eraikinaren forma zeharka –lehendik dauden eraikinen parametroei dagokienez (lerrokadurak, altuerak, profila eta abar), finkatu egiten da—, nahiz berariaz eta zuzenean –garapen berrien kasuan– arautu daiteke, Arau Orokor hauetako 51. artikuluan definitzen den moduan.

54. artikulua. Bizitegi-erabilera duten partzeletan kokatutako eraikinaren forma arautzeko baldintza orokorrak («a» partzelak).

1. Partzelatzea.

A. Eraikuntza berriak.

Partzelazioa Planeamendu Orokor honetako Arau Berezietan eta horiek garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan ezarritako irizpideetara egokituko da.

B. Lehendik dauden eraikin finkatuak.

Planeamendu Orokor honen Arau Berezietan edo hura garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan egin daitezkeen berregokitzapenei kalterik egin gabe, eraikin horiei atxikitako partzelatzea finkatuko da.

Eraikin horiek ordezkatzeko esku-hartzeetan:

— Partzela osoan jardungo da nahitaez, formalki nahiz fisikoki loturarik ez duten zenbait eraikin finkatu daudenean izan ezik.

— Behar bezala justifikatutako hirigintza-arrazoiak direla eta, finkatutako antolamendua hobetzeko lehendik dagoen partzelatzea aldatzea beharrezkoa izango balitz –«a.30» eta Hirigune Historikoko eremuko dentsitate txikiko bizitegi-guneetan izan ezik, horietan ez baita finkatutako partzelaren egitura inolaz ere aldatzerik izango, hiriaren tipologia eta morfologia babesteko irizpideak direla eta–:

* Hala badagokio, bi edo partzela mugakide gehiago erantsi ahal izango dira, horrela, partzela bakar bat sortzeko.

* Hala badagokio, partzela bat bi edo finka independente gehiagotan zatitu ahal izango da; nolanahi ere, gutxienez 9 metroko fatxada-aurrealdea izango duten eraikinak eraikitzeko moduko finkak lortu beharko dira.

2. Hirigintza-eraikigarritasuna.

A. Eraikuntza berriak.

Plan Orokor honetako Arau Berezietan nahiz hura garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan ezarritakoa izango da.

CAPITULO III.2. CONDICIONES DE EDIFICACION Y USO EN LAS PARCELAS RESIDENCIALES (parcelas «a»)

SECCIÓN III.2.1. Condiciones Generales de regulación de la foma de edificación (parcelas «a»)

Artículo 53. Sistemas de regulación de la forma de la edificación.

En función de las determinaciones adoptadas por la Normas Urbanísticas Particulares, la regulación de la forma de la edificación prevista por este planeamiento general, se efectúa bien indirectamente, referida a los parámetros de la edificación existente (alineaciones, alturas, perfil,) que se consolida, bien de forma expresa y directa, para los nuevos desarrollos, tal y como queda definido por el artículo 51 de las presentes Normas Generales.

Artículo 54. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación en parcelas residenciales (parcelas «a»).

1. Parcelación.

A. Nuevas edificaciones.

La parcelación se ajustará a los criterios establecidos tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Planeamiento General, como en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

B. Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Sin perjuicio de los reajustes que, en su caso, queden establecidos por las Normas Particulares de este Planeamiento General, o por el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, se consolida la parcelación existente vinculada a dichas edificaciones.

En intervenciones de sustitución de las citadas edificaciones:

— Se actuará obligatoriamente sobre la totalidad de la correspondiente parcela, salvo que ésta acoja a varias edificaciones consolidadas formal, o fisicamente independientes.

— Cuando por razones urbanísticas, debidamente justificadas, y en orden a lograr la mejora de la ordenación consolidada, fuera necesario alterar la parcelación preexistente, y sin perjuicio de las excepciones de las zonas residenciales de baja densidad «a.30» y del Area de Hirigune Historikoa (Casco Histórico), en las que en base a criterios de protección de la tipología y morfología urbana, no se autoriza en ningún caso la modificación de la estructura parcelaria consolidada:

* Se permitirá, si procediera, la agregación de dos, o más parcelas físicamente colindantes, para constituir una única independiente.

* Se permitirá, si procediera, la división de una parcela, en dos, o más fincas independientes, siempre que estas puedan dar lugar a sendas edificaciones, con frentes de fachada cuya dimensión no sea inferior a 9 m.

2. Edificabilidad urbanística.

A. Nuevas edificaciones.

La edificabilidad urbanística será la establecida bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

B. Lehendik dauden eraikin finkatuak.

Plan Orokor honetako Arau Berezietan edo hura garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan ezarri ahal izan diren berregokitzapenei kalterik egin gabe, eraikin horiek lehendik duten eraikigarritasunarekin finkatuko dira, betiere bere garaian indarrean zegoen hirigintza-legeriarekin bat badatoz.

Horrenbestez, finkatutako eraikigarritasuna, kasu bakoitzean eta izaera orokorrez, eraikin horiek gauzatu ziren unean aurreikusita eta baimenduta zegoenarekin bat datorrela ulertuko da.

Dena den, Hirigintza Arau Orokor hauetako 52.1 artikuluak baimentzen duen sestrapeko eraikigarritasunarekin osatuko da hirigintza-eraikigarritasuna.

3. Lerrokadurak.

Eraikinaren lerrokadurak –fatxada guztietan, eta hala badagokio, zorupean– Hirigintza Esparruetako Arau Bereziei erantsitako grafikoetan nahiz hura garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan islatutakoak izango dira.

Lehendik dauden eta lerrokadura horiekin bat ez datozen eraikinak egokitu egin beharko dira horiek berritu, handitu edo ordezkatzean.

Interpretazio-zalantzak sortuko balira edo Arearen hirigintza-antolamendu hobea lortzeko egokitzat joko balitz, lehendik dauden lerrokadurak berregokitu ahal izango dira. Horretarako, Udalak Xehetasun Azterketa bat, edo hala badagokio, Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat bideratzea sustatu ahal izango du berregokitzapenen irismenenaren eta izaeraren arabera.

4. Sestrak.

Planeamendu orokor honek proposatzen duen antolamenduko punturik esanguratsuenen kotak Hirigintza Esparruetako Arau Bereziei erantsitako planoetan zehaztu dira.

Antolamendu finkatua duten gune hiritartuetan, eraikinen nahitaezko erreferentzia-parametro bat izango dira lehendik dauden urbanizazioen sestrak; halere, berriz hiritartzeko eskuhartzeetan berregokitzapenak egin ahal izango dira, izaera orokorrez, hiritartze-lanen proiektuetarako ezarritako egokitzeaukeren arabera.

Hiria berritzeko edo garapen berriko eremuetan, antolamendu xehakatua zehaztuko duen planeamenduak eta hiritartze-proiektuek definituko dute eraikinen sostengurako edo erreferentziarako sestren eta urbanizazio-sestren behin betiko konfigurazioa, betiere 4. epigrafe honetako lehen paragrafoan aipatu diren kotak kontuan hartuta.

5. Altuera eta profila.

Partzela bakoitzean baimendutako eraikinen altuera eta solairu kopurua (profila) Plan Orokor honetako Arau Berezian nahiz hura garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan ezarritakoak izango dira.

Lehendik dauden eta zehaztapen horiek betetzen ez dituzten eraikinak egokitu egin beharko dira horiek berritu, handitu edo ordezkatzean.

6. Hegalak eta teilatu-hegalak.

A. Bide publikora edo gune libre pribatuetara ematen duten fatxadetan hegalak eraiki ahal izango dira, hirigintza-eraikigarritasun aplikagarriari kalterik egin gabe eta baldintza hauek betetzen badira:

B. Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Sin perjuicio de los reajustes establecidos, en su caso, en las Normas Particulares de este Plan General, o en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, se consolidan dichas edificaciones con su edificabilidad, siempre que aquellas y ésta fuesen acordes con la legalidad urbanística vigente en su momento.

Por lo tanto, se entenderá que la edificabilidad consolidada se corresponde, en cada caso, y con carácter general, con la prevista y autorizada en el momento de la ejecución de esas edificaciones.

En todo caso, esa edificabilidad urbanística se considerará complementada con la autorizada bajo rasante por el artículo 52.1 de estas Normas Urbanísticas Generales.

3. Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas, y, en su caso en subsuelo, serán las reflejadas bien en los gráficos adjuntos a las correspondientes Normas Particulares de los ámbitos Urbanísticos, bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

Los edificios existentes que no respeten esas alineaciones, deberán ajustarse a las mismas cuando sean reformados, ampliados, o sustituidos.

En el caso de que se suscitaran dudas de interpretación, o se estimara conveniente de cara a lograr una mejor ordenación urbanística del Area, se podrán adoptar reajustes en las alineaciones preexistentes. A tal fin, el Ayuntamiento, impulsará la tramitación de un Estudio de Detalle, o en su caso, de un Plan Especial de Ordenación Urbana, en función del alcance, y de la naturaleza de dichos reajustes.

4. Rasantes.

Las cotas de los puntos más significativos de la ordenación propuesta por este planeamiento general quedan establecidas en los planos adjuntos a las Normas Particulares de los Ambitos Urbanísticos.

En las zonas ya urbanizadas con ordenación consolidada, las rasantes de urbanización existentes constituyen un parámetro de referencia obligada de las edificaciones, si bien, en las intervenciones de reurbanización se podrán introducir reajustes dentro de las posibilidades de adaptación establecidas con carácter general para los proyectos de obras de urbanización.

En los ámbitos de reforma urbana, o nuevo desarrollo, el planeamiento que determine la ordenación pormenorizada y los proyectos de urbanización definirán la configuración definitiva de las rasantes de urbanización y las de apoyo, o referenciación de las edificaciones, considerando al efecto las cotas citadas en el párrafo primero de este epígrafe 4.

5. Altura y perfil.

La altura y el número de plantas (perfil) de las edificaciones autorizadas en cada parcela será la establecida bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado que la desarrolle.

Los edificios existentes que no respeten las citadas determinaciones, deberán ajustarse a las mismas cuando sean reformados, ampliados, o sustituidos.

6. Vuelos y Aleros.

A. En las fachadas que den sobre la vía pública, o sobre espacios libres privados se autoriza la construcción de vuelos, sin perjuicio del cómputo de edificabilidad urbanística que les sea aplicable, y siempre que den cumplimiento a todas las siguientes condiciones:

— Irekiak edo itxiak izan daitezke.

— Eraikinen goi-solairuetan kokatuko dira. Horien eraikuntza-elementuak gune publikoaren edo eraikinari dagokion lursail hiritartuaren sestraren gainetik 3 metrora egongo dira gutxienez, eta 2 metro gordeko dituzte, gutxienez, finka mugakidearekiko. Azken baldintza hori ez da nahitaez bete beharko finka mugakidearen jabeak berariaz horretarako baimen formala ematen badu.

— Gehienez ere metro bateko sakonera izango dute fatxada-gainazaletik.

— Eraikinaren fatxada bakoitzean jarritako hegalek ez dute fatxada-aurrealdearen luzeraren %66 baino gehiago hartuko, goi-solairuen kopuruarekin biderkatuta. Hegal guztiak solairu batean edo zenbait solairutan pilatu ahal izango dira. Zenbateko horretatik, %50, gehienez ere, hegal itxiak egiteko xedatu ahal izango da. 5 m baino gutxiagoko luzera duten fatxadetan, 3 metroko hegalak baimenduko dira, gehienez ere, fatxadaren aurrealdean.

Lehendik dauden eta aurreko parametroekin bat ez datozen hegalak finkatu egingo dira horiek dagokion udal baimenean ezarritako baldintzak beteta gauzatu baziren.

B. Teilatu-hegalak 1,20 m irten ahal izango dira, gehienez ere, fatxadaren planotik.

Aipatutako zehaztapenak ezarriko dira izaera orokorrez, dagozkion Arau Berezietan eta, batez ere, Hirigune Historikoaren Babeserako eta Birgaikuntzarako Plan Berezian horrekin lotuta arautzen denari kalterik egin gabe.

Zehaztapen horiek berregokitu egin ahal izango dira, berariaz justifikatuz gero, Planeamendu Orokor hau garatzeko sustatutako planeamendu xehakatuan nahiz Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aipatutako udal Ordenantzetan.

7. Beste elementu irten batzuk.

A. Eraikinaren behe-solairuan markesinak jarri ahal izango dira kalera ematen duten fatxadetan; horretarako, kaleak 10 metroko zabalera izan beharko du gutxienez. Nolanahi ere, Hirigune Historikoko eraikinen fatxadetan debekatuta dago markesinak instalatzea.

Irtengunea, gehienez ere, 1,50 metro zabal izango da eta markesinaren puntu bakar bat ere ez da espaloiaren zabalera ken metro bat baino zabalagoa izango. Gainera, markesinaren puntu guztiek espaloiaren sestraren gainetik 3 metrora egon behar dute gutxienez.

B. Markesinak onartzen diren eraikinen fatxadetan, toldo tolesgarriak ere jarri ahal izango dira eraikinaren behe-solairuetan.

Irtengunea, gehienez ere, 3 metro zabal izango da eta toldo tolesgarriaren puntu bakar bat ere ez da espaloiaren zabalera ken metro bat baino zabalagoa izango. Gainera, espaloiaren sestraren gainetik 2,50 metroko altuera librea utziko da gutxienez. Toldoak zabaldu eta biltzeko euskarriak, eta gainerako elementuak bakarrik jarri ahal izango dira altuera horretatik behera, eta fatxada-lerrotik 0,20 m atera ahal izango dira gehienez ere.

Toldo finkoek markesinek bete behar dituzten baldintza berberak bete beharko dituzte.

C. Ezin izango da beira-arasarik jarri fatxada-lerrotik edo ataripe publikoen barne-lerrokaduratik kanpo.

— Podrán ser abiertos, o cerrados.

— Quedarán emplazados, en todo caso, en las plantas altas de los edificios, de forma que cualquiera de sus elementos constructivos esté a no menos de 3 m sobre la rasante del espacio público, o del terreno urbanizado sobre el que se sitúan y a una distancia no inferior a 2 m respecto de las fincas colindantes. Podrá dispensarse el cumplimiento de éste último retiro, previa autorización expresa y formal del propietario de la finca colindante.

— Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 1 m.

— El conjunto de los vuelos dispuestos en cada fachada de la edificación no superará el 66% de la longitud de su frente, multiplicado por su número de plantas altas, pudiendo acumularse éstos en una o varias de las citadas plantas. De este total, el 50% como máximo podrá quedar destinado a vuelos cerrados. En fachadas cuya longitud sea inferior a 5,00 m, se autorizan vuelos en un frente máximo de 3,00 m.

Se consolidan los vuelos existentes que no se adecuen a los parámetros anteriores, siempre que hubiesen sido ejecutados de conformidad con las condiciones de la correspondiente licencia municipal.

B. Los aleros podrán volar desde el plano de fachada un máximo de 1,20 metros.

Las determinaciones anteriores quedan establecidas con carácter general, sin perjuicio de lo que al respecto haya quedo regulado por las correspondientes Normas Particulares, y en particular por lo dispuesto en el Plan Especial de Rehabilitación y Protección del Casco Histórico.

Dichas determinaciones podrán ser debida y justificadamente reajustadas bien en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Planeamiento General, bien en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas Generales.

7. Otros elementos salientes.

A. Se admiten marquesinas en planta baja de la edificación en la fachada que dé frente a calle de, al menos, 10 m. de anchura, con excepción de las fachadas de las edificaciones de las áreas del Casco Antiguo en las que queda prohibida su instalación.

El saliente máximo no será superior en ningún punto al ancho de la acera menos 1,00 m., con el tope máximo de 1,50 m. Deberán colocarse sin que ninguno de sus puntos se encuentre a altura inferior a los 3 m. por encima de la rasante de la acera.

B. Se admiten toldos replegables en la planta baja de la edificación en las mismas fachadas en que se permite la instalación de marquesinas.

El saliente máximo no será superior en ningún punto al ancho de la acera menos 1,00 m, con el tope máximo de 3 m., dejando una altura libre desde la rasante de la acera de 2,50 m. como mínimo. Sólo podrán situarse a menor altura y con un saliente máximo de 0,20 m desde la línea de fachada, los soportes y demás elementos previstos para extender y plegar los toldos.

Los toldos fijos se atendrán a las condiciones previstas para las marquesinas.

C. En ningún caso se autoriza la colocación de vitrinas por el exterior de la línea de fachada, o de la alineación interior de porches públicos.

D. Behe-solairuko lokaletan jartzen diren errotulu, iragarki edo publizitate-elementuak espaloiaren sestraren gainetik 2,50 metrora jarriko dira gutxienez, eta ez dute lehen solairuko zoruaren forjatuaren barne-kota gaindituko.

E. Lehendik dauden eta aurreko parametroekin bat ez datozen elementu irtenak finkatu egingo dira horiek dagokion udal baimenean ezarritako baldintzak beteta gauzatu baziren.

Aipatutako zehaztapenak ezarriko dira izaera orokorrez, dagozkion Arau Berezietan eta, batez ere, Hirigune Historikoaren Babeserako eta Birgaikuntzarako Plan Berezian horrekin lotuta arautzen denari kalterik egin gabe.

Zehaztapen horiek berregokitu eta garatu egin ahal izango dira, berariaz justifikatuz gero, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzen bitartez.

8. Estalkiak.

Baimendutako profilaren baldintza orokorrak bete beharko dituzte. Estalki inklinatuen isurialdeek %40ko malda izan dezakete gehienez ere.

Estalkiaren baimendutako profiletik eraikinaren zerbitzu-instalazioen elementuak bakarrik irten daitezke, esate baterako, tximiniak, aireztapen-hodiak, antenak, tximistorratzak, eguzki-panelak eta abar. Horiez gain, instalazioen elementu teknikoak ere irten ahal izango dira estalkiaren baimendutako profiletik, hau da, nahitaez estalkiaren gainean ezarri behar diren elementuak. Profiletik kanpo geratzen diren elementu horiek behar bezala justifikatuta egongo dira sektoreko araudi aplikagarrian.

Era berean, estalkiaren gainazalarekiko paraleloak diren sabaileihoak ere baimentzen dira profilaren gainetik; horiek 40 zentimetroko altuera izango dute gehienez ere.

Barandak edo karelak jarri ahal izango dira estalki lauak mugatzeko. Dena den, horiek ez dute segurtasunari buruzko sektoreko araudi aplikagarrian berariaz xedatzen den altuera baino altuera handiagoa izango.

Debekatuta daude estalki mantsardadunen irtenbideak. Halere, Arau Berezietan edo horiek garatuko dituen planeamendu xehakatuan baimentzen diren kasuetan, txapitula isolatuak eraiki ahal izango dira estalki inklinatuko isurialdeen gainean.

Zehaztapen horiek berregokitu eta garatu egin ahal izango dira, berariaz justifikatuz gero, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzen bitartez.

9. Patioak.

Honako baldintza hauetan baimenduko dira:

— Logelak eta sukaldeak aireztatzeko erabiliko dira. Barneko patioaren edo partzelako patioaren neurria haren perimetroan eraikinaren altueraren bosten baten diametroko zirkulu bat egiteko modukoa izango da, eta 3 metroko diametroa izango du gutxienez. Eraikineko solairu bakar batean ere ez da 2 metro baino gutxiagoko estugunerik izango.

— Esekitoki gisa edo eskailerak, bainugelak eta komungelak aireztatzeko erabiliko dira. Kasu honetan, adierazitako gutxieneko neurriak altueraren zortziren batera eta bi metroko diametrora murriztu ahal izango dira.

Zehaztapen horiek berregokitu eta garatu egin ahal izango dira, berariaz justifikatuz gero, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzen bitartez.

D. Los rótulos, anuncios o motivos publicitarios de los locales de planta baja estarán situados al menos a 2,50 m. sobre la rasante de la acera y no superarán la cota inferior del forjado de suelo de la planta primera.

E. Se consolidan los elementos salientes actualmente existentes que no se adecuen a los parámetros anteriores, siempre que hubiesen sido ejecutados de conformidad con las condiciones de la correspondiente licencia municipal.

Las determinaciones anteriores quedan establecidas con carácter general, sin perjuicio de lo que al respecto haya quedado regulado por las correspondientes Normas Particulares, y en particular por lo dispuesto en el Plan Especial de Rehabilitación y Protección del Casco Histórico.

Dichas determinaciones podrán ser debida y justificadamente reajustadas, y desarrolladas mediante las Ordenanzas municipales previstas en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas Generales.

8. Cubiertas.

Cumplirán en todo caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubiertas inclinadas será del 40%.

Del perfil autorizado de cubierta sólo podrán sobresalir elementos de las instalaciones de servicio del edificio, tales como chimeneas, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, paneles solares, etc., y demás elementos técnicos de las instalaciones, que necesariamente, deban implantarse sobre la cubierta. Su saliente quedará determinado por criterios de estricta funcionalidad justificados en la normativa sectorial aplicable.

Así mismo, por encima del perfil se autorizan lucernarios paralelos a la superficie de la cubierta, con una altura máxima de 40 cm.

Se autoriza la implantación de barandillas, o antepechos, como delimitación de las cubiertas planas, con altura no superior a la estrictamente reclamada por la normativa sectorial de seguridad que le sea de aplicación.

Se prohíben las soluciones amansardadas de cubierta. No obstante podrán implantarse buhardas aisladas sobre los faldones de cubierta inclinada, en aquellos casos explícitamente autorizados por las Normas Particulares, o en el planeamiento pormenorizado que las desarrolle.

Las anteriores determinaciones podrán ser debida y justificadamente reajustadas, y desarrolladas mediante las Ordenanzas municipales previstas en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas Generales.

9. Patios.

Se autorizan en las siguientes condiciones:

— Para ventilación de dormitorios y cocinas, la dimensión del patio interior, o de parcela, será la precisa para que pueda inscribirse en su perímetro un círculo de diámetro igual a un quinto de su altura, con un diámetro mínimo de 3 metros, sin que en punto alguno de sus plantas se produzcan estrechamientos de menos de 2 metros.

— En los patios destinados a tendedero o a ventilación de escaleras y baños, o aseos, las dimensiones mínimas señaladas podrán reducirse a un octavo de la altura y dos metros de diámetro.

Las anteriores determinaciones podrán ser debida y justificadamente reajustadas, y desarrolladas mediante las Ordenanzas municipales previstas en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas Generales.

10. Tarteko solairuak eta ganbarak.

A. Ganbarak edo tarteko solairuak gaitu ahal izango dira baldintza hauek betetzen dituzten lokaletan:

— Hirigintza-planeamenduak baimendutako merkataritza eta ekipamenduko erabileretara edo antzeko beste erabilera batzuetarako xedaturik dauden lokaletan, baina inoiz ez etxebizitza-erabilerara edo haren erabilera osagarrietara (garajea, trastelekua) xedaturiko lokaletan.

— Aipatutako bizitegi-eraikinen solairu hauetakoren batean egongo dira kokatuta: Behe-solairuetan eta, hala badagokio, tarteko solairu eta erdisotoetan, betiere arestian adierazitako erabileretara zuzentzen badira.

B. Aipatutako eraikin-solairuetan gaitzeko, honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

— Izaera orokorrez, gutxienez 5,00 metroko altuera librea duten lokaletan baino ez dira eraiki eta/edo gaituko. Ganbararen azpian geratzen den lokalak 2,50 metroko altuera librea izango du gutxienez, eta ganbarak berak 2,25 metroko altuera librea izango du. Altuera horiek ez dira murriztuko horietan sartzeko guneetan, egituraren irtenguneak, hoditeriak eta abar direla eta. Ganbarak ez dira, inolaz ere, etxebizitza gisa erabiliko, ezta jendearentzat irekita geratzea dakarten bestelako erabileretarako ere.

— Ganbaren gehieneko okupazioa ez da, inolaz ere, lokalari dagokion solairu-azaleraren %50 baino handiagoa izango.

— Dagokien lokalaren barnealdean izango dute sarbidea, eta ez eraikinaren elementu komunetan.

— Ganbararen lerrokaduren eta lokalaren kanpoaldeko fatxaden artean 2 metroko tartea egongo da gutxienez. Lerrokadura horiek lokalaren fatxadarenarekin bat etor daitezke tarteko solairua eraikinaren kanpoko urbanizazioaren sestraren maila berean edo azpitik dagoen zatietan, edo fatxada itsuetan, hots, bao-irekitzerik ez duten fatxadetan.

— Funtzioaren eta zuzenbidearen aldetik, lotuta egon beharko dute kokatuta dauden lokalarekin eta bertan garatzen den jarduketarekin.

C. Zehaztapen horiek berregokitu eta garatu egin ahal izango dira, berariaz justifikatuz gero, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzen bitartez.

11. Gune pribatu ez-eraikigarriak.

Izaera orokorrez, gune hauetan ez da inolako eraikuntzarik baimenduko, ez sestraren gainetik ez azpitik.

Salbuespen gisa, eta beharrezkoa dela justifikatuz gero, partzelan kokatutako eraikinaren zerbitzu-instalazioak (deposituak, transformadoreak eta antzekoak) egokitu ahal izango dira sestraren azpitik.

Arau Berezietan edo horiek garatzeko planeamenduan aurreikusitako kasuetan, nahitaezkoa izango da beste finka batzuekin eta gune publikoekin bereizteko itxiturak eraikitzea, betiere Hirigintza Arau Orokor hauetan ezarritako baldintzak kontuan hartuta.

10. Entreplantas y altillos.

A. Se autoriza la habilitación de altillos o entreplantas en los locales que cumplan la totalidad de las condiciones siguientes:

— Han de estar destinados a usos comerciales, equipamentales u otros de naturaleza similar, autorizados por el planeamiento urbanístico, y en ningún caso a vivienda, o a usos auxiliares de la misma (garaje, trastero).

— Han de estar ubicados en alguna de las siguientes plantas de las citadas edificaciones residenciales: Plantas bajas, así como, en su caso, entresuelos y plantas de semisótano, siempre que tanto aquellas como éstas se destinen a los usos antes mencionados.

B. Su habilitación en las indicadas plantas de edificación ha de adecuarse a las condiciones siguientes:

— Con carácter general, su construcción y/o habilitación requerirá que la altura libre de los locales en los que se emplacen no sea inferior a 5,00 m. La altura libre mínima del espacio resultante debajo del altillo será de 2,50 m, y la del propio altillo de 2,25 m. Estas alturas no podrán verse reducidas, en sus zonas accesibles, por salientes de estructura, conducciones, etc En ningún caso los altillos podrán ser utilizados como vivienda, ni para otros usos que impliquen la apertura al público.

— La ocupación máxima de esos altillos, no podrá exceder en ningún caso del 50% de la superficie de la planta del local correspondiente.

— El acceso a los mismos deberá producirse desde el interior del local en el que se integren, y en ningún caso desde elementos comunes de la edificación.

— La distancia mínima entre las alineaciones del altillo respecto de las fachadas exteriores del local será de 2m Estas alineaciones podrán coincidir con las de las fachadas del local, en los tramos en que la entreplanta quede en su totalidad a un nivel igual, o inferior a la rasante de la urbanización exterior del edificio, o cuando se trate de fachadas ciegas, sin apertura de huecos.

— Deberán estar integrados funcional y jurídicamente con el correspondiente local en el que se emplazan, así como con la actividad que se desarrolle en éste.

C. Las anteriores determinaciones podrán ser debida y justificadamente reajustadas, y desarrolladas mediante las Ordenanzas municipales previstas en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas Generales.

11. Espacios privados no edificables.

Con carácter general, en esos espacios no se autorizan construcciones de ningún tipo, sean sobre, o bajo rasante,.

Excepcionalmente, y con la debida justificación de su necesidad podrán autorizarse instalaciones bajo rasante, de servicio de la edificación ubicada en la correspondiente parcela (depósitos, transformadores, o similares).

En los casos previstos en las Normas Particulares, o por el planeamiento de desarrollo de las mismas, será obligatoria la construcción de cierres en las separaciones con otras fincas, y en su límite con los espacios públicos, en las condiciones establecidas por estas Normas Urbanísticas Generales.

III.2.2 SEKZIOA. Eraikinak erabiltzeko Baldintza Orokorrak («a» partzelak)

55. artikulua. Bizitegi-erabilera duten partzeletan baimendutako erabilerak kokatzeko erregimen orokorra («a» partzelak).

1. Irizpide orokorrak.

A. Bizitegi-erabilera duten partzelek etxebizitza-erabilera izango dute batik bat.

B. Partzela horietan baimendutako gainerako erabilerak kokatzeko, artikulu honetako hurrengo ataletan ezarritako irizpideak bete beharko dira. Dena den, erabilera horiek bateragarriak izan beharko dute bertan nagusi den bizitegi-erabilerarekin.

C. Etxebizitza babestuak eraikitzeko xedaturik dauden bizitegi-erabilerako partzeletan, etxebizitza horiei dagokien erregimena bete beharko da horien solairuetan edo bizitegi-erabilerarako xedaturiko guneetan beste erabilera batzuek baimentzeko.

2. Erabilera-erregimen orokorra.

A. Etxebizitza-erabilera.

Izaera orokorrez, sestra gaineko solairuetan bakarrik kokatu ahal izango da.

Salbuespen gisa, erdisotoetan ere baimenduko da etxebizitza-erabilera, betiere honako baldintza hauek betetzen badira, beste batzuen artean:

— Etxebizitza bere aurrealdean duen gune publikoaren edo pribatuaren sestraren gainetik egongo da oso-osorik (2,50 metrora, gutxienez), fatxada batean behintzat.

— Etxebizitzak indarrean dagoen sektoreko araudian, planeamendu orokor honetan, hura garatuko duen planeamendu xehakatuan eta agiri honetako 5. artikuluan aipatzen diren udal Ordenantzetan ezartzen diren altuerari, bizigarritasunari, irisgarritasunari, argiztapenari, aireztapenari eta abarrei buruzko baldintza guztiak bete beharko ditu.

— Erdisotoan etxebizitza-erabilera kokatzearen aukera berariaz aurreikusita egongo da definitutako antolamendu xehakatuan, dagokion Arau Berezian nahiz haren garapenean sustatutako planeamenduan.

— Hirigintza Arau Orokor hauetako 56. artikuluko 3. atalean ezarritako baldintzak bete beharko dira, hau da, bizitegi-eraikinen behe-solairuetan bizitegi-erabilera kokatzeari buruzkoak.

B. Industria-erabilerak.

Honako hauetan bakarrik baimenduko dira:

— Sarbide independenteko 1. eta 2. kategoriako behe-solairuetan.

— 1. kategoriako goi-solairuetan, etxebizitza-erabileraren pareko erabileraren arabera.

— Sarbide independenteko 1. eta 2. kategoriako erdisotoetan, erabilera horiek kokatzeko beharrezko baldintzak betetzen direla eta Arau Orokor hauetako 56. artikuluko 2. atalean aurreikusten diren baldintzak betetzen direla egiaztatzen denean.

Dentsitate txikiko (a.30) eta Hirigune Historikoko bizitegi-erabilerako partzeletan, 1. kategoriako partzeletan bakarrik baimenduko dira industria-erabilerak.

SECCIÓN III.2.2. Condiciones Generales de uso de la edificación (parcelas «a»)

Artículo 55. Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas residenciales (parcelas «a»).

1. Criterios generales.

A. Las parcelas de uso residencial se destinarán de forma predominante al uso de vivienda.

B. La implantación de los restantes usos autorizados en dichas parcelas se ajustará a los criterios establecidos en los apartados siguientes de este mismo artículo. En todo caso, su autorización se entenderá supeditada a su compatibilidad con el uso residencial predominante.

C. Tratándose de parcelas residenciales destinadas a la construcción de viviendas protegidas, la autorización de otros usos diversos del residencial en plantas, o espacios destinados a los mismos, se entenderá en todo caso supeditada a su compatibilidad del régimen propio de esas viviendas.

2. Régimen general de uso.

A. Uso de vivienda.

Con carácter general, se autoriza su implantación exclusivamente en plantas sobre rasante.

Excepcionalmente, también se autoriza su habilitación en plantas de semisótano, siempre que se de cumplimieto, entre otros, a todos los requisitos siguientes:

— La vivienda, al menos en una de sus fachadas completas, se situará en toda su altura (2,50 m mínimo) por encima de la rasante del espacio público o privado al que de frente.

— La vivienda cumplirá la totalidad de las condiciones de altura, habitabilidad, accesibilidad, iluminación, ventilación, etc. establecidas en la normativa sectorial vigente, en este planeamiento general, en el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle y en las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento.

— La posibilidad de implantación del uso de vivienda en la referida planta deberá haber quedado previsto de forma expresa en la correspondiente ordenación pormenorizada definida, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

— Cumplir las mismas condiciones establecidas en el apartado 3 del siguiente artículo 56 de estas Normas Urbanísticas Generales, relativas a la implantación del uso de vivienda en las plantas bajas de las edificaciones residenciales.

B. Usos industriales.

Se autoriza su implantación, exclusivamente:

— En planta baja, con acceso independiente, y en sus categorías 1.ª y 2.ª

— En plantas altas, en su categoría 1.ª, en función de su carácter de uso asimilado al de vivienda.

— En planta de semisótano, con acceso independiente, en sus categorías 1.ª y 2.ª, siempre que se justifique la cumplimentación de las condiciones necesarias para el desarrollo de dichos usos en la misma, y las previstas en el apartado 2 del artículo n.º 56 de las presentes Normas Generales.

En las parcelas residenciales de baja densidad (a.30) y en las de Hirigune Historikoa (Casco Histórico) solo se autorizan estos usos en su categoría 1.ª.

C. Hirugarren sektoreko erabilerak.

Jarraian, hirugarren sektoreko erabileren kokapena arautzen da. Nolanahi ere, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusten diren Udal Ordenantzetan muga eta baldintza murriztaileagoak egon daitezke jarduketa jakin batzuetarako (ostalaritza, jolas-jarduketak eta abar), eta horiek ere behar bezala bete beharko dira.

* Hotel-erabilera.

— Partzela oso bat okupatzen duenean edo partzela bide publikotik sarbide independentea duten zenbait eraikin-moduluz osatuta dagoenean baimenduko da, hau da, modulu oso bat okupatzen duenean, sestraren gainetik dauden solairu guztietan.

Ostalaritza-erabilera osagarriak dituenean, horiek erdisotoan, behe-solairuan eta lehen solairuan kokatu beharko dira nahitaez, betiere hirigintzari buruzko udal Ordenantzetan ezarritako baldintzak kontuan hartuta.

— Erabilera horretara eraikinaren zati bat bakarrik xedaturik dagoenean: Lehen solairuan baimenduko da. Etxebizitzetan sartzeko sarbide bera izango du eta, gehienez ere, 200 m²(u)ko azalera erabilgarria izango du. Eraikinaren solairu batean edo gehiagotan ere baimenduko da; kasu horretan, ez da azalera-mugarik egongo, baina sarbide independentea izan beharko du.

— Udalak aparkaleku-zerbitzuaren zuzkidura ezartzea jar dezake hotel-erabilera kokatzeko baldintza gisa. Aparkalekua partzelaren edo lokalaren barnean edo ondoko batean kokatu beharko da.

* Merkataritza-erabilera.

2., 3. eta 4. kategoriako merkataritza-erabilerak eta horiekin parekatutako erabilerak baimenduko dira, betiere honako baldintza hauek betetzen badira:

— 3. eta 4. kategoriako merkataritza-erabileren kokapena berariaz aurreikusita egongo da dagokion Arau Berezian eta hura garatuko duen planeamendu xehakatuan.

Partzelaren edo lokalaren barnean, zamalanetarako eta aparkalekurako guneak gorde beharko dira; izan ere, Udalak gune horiek kokatzea eskatu ahal izango du ingurunearen baldintza orokorren arabera, eta hala badagokio, Planeamendu Orokor hau garatzeko sustatutako udal Ordenantzak aplikatuta.

— Era beran, Udalak partzelaren edo lokalaren barruan lehen aipatutako guneak ezartzea jar dezake 2. kategoriako merkataritza-erabilerak kokatzeko baldintza gisa.

— Izaera orokorrez, behe-solairuan kokatuko dira eta sarbide independentea izango dute bide publikotik.

Beharrezko baldintzak betetzen direla egiaztatzen bada, erdisotoetan edo sotoetan ere baimendu ahal izango dira erabilera horiek, betiere Arau Orokor hauetako 56. artikuluko 1. eta 2. ataletan aurreikusten diren baldintzak kontuan hartuta.

Eraikinen lehen solairuan ere kokatu ahal izango da erabilera hori honako kasu hauetan:

* Inolako kalterik eragiten ez duten zerbitzu profesionalak edo antzekoak kokatzen direnean. Horiek 200 m²(u)ko azalera erabilgarria izango dute gehienez ere, eta eraikineko etxebizitzek duten sarbide bera izango dute.

C. Usos terciarios.

A continuación queda regulada, con carácter general, la implantación de los usos terciarios, sin perjuicio del sometimiento a limitaciones, o condiciones más restrictivas, que para determinadas actividades (de hostelería, recreativas, etc.) puedan establecerse por las Ordenanzas Municipales previstas en el artículo n.º 5 de las presentes Normas Urbanísticas Generales.

* Uso hotelero.

— Se autoriza su implantación cuando ocupe una parcela completa o, en el caso de que ésta esté configurada por varios módulos de edificación con acceso independiente desde la vía pública, cuando ocupe un módulo completo, en todas las plantas sobre rasante.

En el caso de que incorpore usos de hostelería auxiliares, éstos deberán situarse obligatoriamente en semisótano, planta baja y primera planta, en las condiciones expuestas en las Ordenanzas urbanísticas municipales.

— En el supuesto de destino parcial de la edificación a ese uso: Se autoriza en planta primera, con acceso común al de las viviendas y superficie máxima útil de 200 m² (u) y en una, o más de las plantas altas del edificio, sin limitación de superficie, pero dotado de acceso independiente del de las viviendas.

— El Ayuntamiento podrá, así mismo, condicionar la implantación de este uso a la disposición en el interior de la parcela, o local en que quede emplazado, o en otro contiguo, de la correspondiente dotación de aparcamiento de servicio.

* Uso comercial.

Se autorizan los usos comerciales de 2.ª, 3.ª y 4.ª categorías, así como los usos asimilados a los mismos, de acuerdo con las siguientes condiciones:

— La implantación de los usos comerciales de 3.ª y 4.ª categorías deberá haber quedado explícitamente prevista en la correspondiente Norma Particular y en el planeamiento pormenorizado que la desarrolle.

Su autorización requerirá en todo caso la disposición en el interior de la parcela, o local afectados, de los espacios necesarios de carga y descarga y aparcamiento, que el Ayuntamiento pueda establecer, en atención a los condicionantes generales del entorno, y en su caso, en aplicación de las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Planeamiento General.

— El Ayuntamiento podrá, así mismo, condicionar la implantación de determinados usos comerciales de 2.ª categoría a la disposición en el interior de la parcela, o local, de los espacios antes mencionados.

— Se implantarán, con carácter general, exclusivamente en planta baja y dispondrán de acceso desde la vía pública, independiente al de las viviendas.

En planta de semisótano, o de sótano, y siempre que se justifique el cumplimiento de las condiciones necesarias para el desarrollo de dichos usos en la mismas, se podrán autorizar en las condiciones previstas en los apartados 1 y 2 del artículo n.º 56 de las presentes Normas Generales,

Se admitirá asimismo la implantación de este uso en planta primera de los edificios, en los siguientes casos:

* Cuando se trate de servicios profesionales y otros usos similares, de carácter inocuo, con una superficie útil no superior a 200 m²(u), con acceso común al de las viviendas del edificio.

* Behe-solairuko merkataritza-lokalak handitzeko guneak direnean. Horiek merkataritza-lokal horretan izango dute sarbidea eta bien artean eremu funtzional unitario bat osatuko dute; gune horiek ez dute eraikinaren komunikazio-elementu orokorretan sarbiderik izango.

— Partzela bakoitzean, merkataritza-lokalen batez besteko azalera erabilgarria 50,00 m²(u) izango da, gutxienez. Lokal independente bakoitzean baimendutako gutxieneko azalera erabilgarria 25,00 m²(u) izango da.

* Bulego-erabilera.

Hotel-erabilera kokatzeko baldintza berak bete beharko dira. Merkataritza-erabileren pareko erabilera gisa ere baimendu ahal izango da, azken horiek kokatzea baimentzen den lokal eta baldintza beretan.

Goi-solairuetan, Arau Orokor hauetako 8. artikuluan etxebizitza-erabileraren pareko erabilera gisa sailkatu daitezkeen bulegoak baimenduko dira.

* Jolas, gizarte eta kultura, irakaskuntza eta kiroletarako erabilerak.

Merkataritza-erabileren pareko erabilera gisa baimendu ahal izango dira, azken horiek kokatzea baimentzen den lokal eta baldintza beretan.

* Salbuespena hirugarren sektoreko erabilerak baimentzean.

Dentsitate txikiko (a.30) bizitegi-erabilera duten partzeletan, C epigrafe honetan araututako baldintzak betetzen direnean bakarrik baimenduko dira hirugarren sektoreko erabilerak, partzela osoan erabilera horiek bakarrik kokatzen direnean.

D. Bizitegi kolektiboko erabilera.

Hotel-erabilera kokatzeko baldintza berak bete behar dira.

E. Ekipamendu komunitarioko erabilerak etxebizitza-erabilerarekin bat datozen modalitateetan.

Hotel-erabilera kokatzeko baldintza berak bete behar dira. Merkataritza-erabileren pareko erabilera gisa baimendu ahal izango dira, azken horiek kokatzea baimentzen den lokal eta baldintza beretan.

F. Aparkaleku-erabilera.

Dagozkion Arau Berezietan, horiek garatuko dituen planeamendu xehakatuan edo Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusten diren Udal Ordenantzetan erabilera horrekin lotuta ezarri daitezkeen arauei kalterik egin gabe, izaera orokorrez, sestraren azpiko solairuetan kokatu ahal izango da. Era berean, eta hirigintza-zehaztapenetan aukera hori berariaz aurreikusten denean, eraikinen behe-solairuetan eta/edo bizitegi-erabilerako partzelen gune pribatu libreetan kokatu ahal izango da.

Aurreko paragrafoan aipatutako salbuespenekin, Hirigune Historikoko partzeletan ez da erabilera hori kokatzerik izango, ezta Zabalgune Eremuko eraikinen behe-solairuetan ere.

Izaera orokorrez, behar bezala frogatutako arrazoien eraginez hala egitea aholkatzen ez denean edo bideragarria ez denean, aparkalekuan sartzeko ibilgailuen irispide bakar bat egingo da partzela edo eraikin-bloke bakoitzeko. Arrapala eraikinaren edo erabilera eta jabari pribatuko gune librearen barnean kokatuko da.

* Como ampliaciones de los locales comerciales de la planta baja con acceso directo desde los mismos, con los que deberán configurar un ámbito funcional unitario, no permitiéndose en ese caso el acceso a través de los elementos generales de comunicación del edificio.

— La superficie útil promedio de los locales comerciales en cada parcela, no podrá ser inferior a 50,00 m²(u). La superficie útil mínima autorizada para cada local independiente es de 25,00 m²(u).

* Uso de oficina.

Se autoriza en las mismas condiciones que los usos hoteleros. Podrá ser autorizado asimismo como uso asimilado a los usos comerciales, en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos últimos.

En plantas altas, se autorizarán las oficinas que puedan ser clasificados como usos asimilados al de vivienda por el artículo 8 de estas Normas Generales.

* Usos recreativos, socioculturales, docentes y deportivos.

Se podrán implantar como usos asimilados a los usos comerciales, en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos últimos.

* Excepción en la autorización de usos terciarios.

En las parcelas residenciales de baja densidad (a.30) los usos terciarios serán autorizables en las condiciones reguladas en este epígrafe C, exclusivamente cuando se implanten como uso único en la totalidad de la parcela.

D. Uso de Residencia colectiva.

Se autorizan en las mismas condiciones que los usos hoteleros.

E. Usos de equipamiento comunitario en las modalidades compatibles con el uso de vivienda.

Se autorizan en las mismas condiciones que los usos hoteleros. Podrán ser autorizados asimismo como usos asimilados a los usos comerciales, en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos últimos.

F. Uso de Aparcamiento.

Sin perjuicio de la regulación de este uso, que al efecto pueda establecerse en las correspondientes Normas Particulares, en el planeamiento pormenorizado que las desarrolle, o en las Ordenanzas Municipales previstas en el artículo 5 de estas Normas Generales, con carácter general, se autoriza su implantación en las plantas bajo rasante. Así mismo, y caso de que tal posibilidad quede explícitamente prevista en las citadas determinaciones urbanísticas, se podrá autorizar su implantación en la planta baja de las edificaciones, y/ó en los espacios libres privados de las parcelas residenciales.

En este orden de cosas, y con las excepciones citadas en el párrafo anterior, en las parcelas del Ambito de Hirigune Historikoa (Casco Histórico) no queda autorizada la implantación de este uso, ni tampoco en las plantas bajas de las edificaciones del Ambito de Zabalgunea (Ensanche).

Con carácter general, y salvo que circunstancias claramente justificadas no lo aconsejen, o lo hagan inviable, solo se autorizará la implantación de un único acceso rodado al aparcamiento, por cada parcela, o bloque edificatorio. La correspondiente rampa se ubicará en todo caso dentro de la edificación, o en el espacio libre de uso y dominio privado.

Antolamendu xehakatuak, edo hala badagokio, Udalak ibilgailuen sarbideak kasu bakoitzean bete behar dituen baldintzak definituko ditu. Horrez gain, eta hirigintzaren aldetik justifikatuta egongo balitz, bi partzela edo eraikinek –edo gehiagok– lehendik dagoen edo bideratzen ari den sarbide bakar bat bateratu edo partekatzea agindu ahal izango du, eta baita dagozkion zorrak ordaintzea ere.

Ibilgailu-sarbideen baldintzak edo aparkaleku-erabilera kokatzeko beste baldintza zehatzak Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzen bitartez finkatu edo garatu ahal izango dira.

56. artikulua. Bizitegi-eraikinen solairuetan baimendutako erabilerak kokatzeko erregimen orokorra («a» partzelak).

1. Sotoko lokalak erabiltzeko baldintzak.

Jarraian azaltzen diren salbuespenekin, partzelan baimendutako berezko erabileren nahiz gainerako erabileren erabilera erantsi eta osagarriak bakarrik kokatu ahal izango dira –aparkalekuak, trastelekuak, zerbitzu-instalazioak eta antzekoak–.

Sotoko solairu jakin batean egin beharreko gutxieneko garaje-plazen kopurua finkatzen denean, solairu horretan baimendutako beste erabilera batzuk gaitu ahal izango dira, betiere aipatutako zuzkidurarako beharrezko azalera gorde eta bermatzen bada.

Izaera orokorrez, lokal horietan debekatuta egongo dira publikoari arreta eskaintzeko edo pertsonen egonaldi luzea eragiten duten jarduketak. Jarduketa horiek sestraren gainetik dauden solairuetan kokatu beharko dira.

Halere, Arau Berezietan edo planeamendu xehakatuan berariaz baimentzen denean, eta solairu horietan jarduketa horiek garatzeko beharrezko baldintzak betetzen direnean, sotoko lehen solairuan hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabilerak kokatu ahal izango dira, eta baita horien erabilera osagarriak ere; gainera, azpiko solairuko erabilerak handitu ahal izango dira. Dena den, lokal horiek sarbide zuzena izango dute kanpoaldean, eta independenteak izango dira eraikinaren sarbide komunekiko.

2. Erdisotoko lokalak erabiltzeko baldintzak.

Erdisotoan kokatutako lokalei artikulu honetako 1. atalean aurreikusitako erregimena aplikatuko zaie.

Halere, Arau Berezietan edo planeamendu xehakatuan berariaz ezartzen bada, behe-solairuetako lokaletan baimendutako jarduketak ere kokatu ahal izango dira (hirugarren sektoreko, ekipamenduko edo industria-jarduketak), eta baita publikoari arreta eskaintzeko edo pertsonen egonaldi luzea eragiten duten jarduketak ere. Dena den, jarduketa horiek erdisotoko solairuan kokatu ahal izateko baldintzak bete behar dituzte lokalek, kanpoaldetik sarbide zuzena izan behar dute eta sarbidea ez da urbanizazioaren sestraren azpitik 1 m baino beherago egongo.

Salbuespen gisa, etxebizitza-erabilera kokatu ahal izango da Hirigintza Arau Orokor hauetako 55. artikuluko 2.A atalean azaldutako baldintzak eta artikulu honetako 3 B atalean aipatzen diren Udalak onartu beharreko udal Ordenantzetan ezarritako baldintzak betetzen direnean.

La ordenación pormenorizada, o en su defecto el Ayuntamiento, definirá en cada situación las condiciones que deban cumplirse por los accesos rodados, incluso, si urbanísticamente estuviera justificado, la obligatoriedad de unificar y compartir funcionalmente uno concreto, existente, o en proyecto, por dos, o mas parcelas, o edificaciones, y la necesidad de la constitución de las servidumbres pertinentes.

Las condiciones de los accesos rodados, ú otras específicas de la implantación de este uso podrán ser determinadas, o desarrolladas mediante las Ordenanzas municipales previstas en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas Generales.

Artículo 56. Régimen general de implantación de los usos autorizados en las distintas plantas de los edificios residenciales (parcelas «a»).

1. Condiciones de uso de los locales de sótano.

Sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, se destinarán exclusivamente a usos anejos y auxiliares –aparcamientos; trasteros; instalaciones de servicio y otros asimilados– tanto de los usos característicos como de los restantes usos autorizados en la parcela.

Cuando quede establecida una dotación mínima de plazas de garaje a localizar en una concreta planta de sótano, podrán habilitarse otros usos, así mismo autorizados, en dicha planta, siempre que se reserve y garantice la superficie necesaria para cumplimentar la citada dotación.

Con carácter general, se prohíben en estos locales las actividades de despacho al público, o que den lugar a la estancia continuada de personas. Actividades que deberán implantarse en todo caso en plantas sobre rasante.

No obstante, cuando así se autorice explícitamente en las correspondientes Normas Particulares, o en el planeamiento pormenorizado, y siempre que reúnan las condiciones necesarias para el desarrollo de dichas actividades en estas plantas, la primera planta de sótano podrá destinarse a usos terciarios y de equipamiento, y a usos auxiliares de los mismos, así como a la ampliación de idénticos usos, que queden emplazados en la planta inmediatamente superior. En todo caso, estos locales dispondrán de acceso directo desde el exterior, independiente de los accesos comunes de la edificación.

2. Condiciones de uso de los locales de semisótano.

El régimen de uso aplicable a los locales emplazados en planta de semisótano será, así mismo, el previsto en el apartado 1 del presente artículo.

No obstante, si así queda establecido explícitamente en las correspondientes Normas Particulares, o en el planeamiento pormenorizado, se podrán implantar la actividades autorizadas en locales de planta baja (terciarias, de equipamiento, o industriales), incluso aquellas que conlleven despacho al público, o que den lugar a la estancia continuada de personas, en aquellos locales de semisótano, que reúnan las condiciones necesarias para el desarrollo de dichas actividades en estas plantas, siempre que tengan acceso directo desde el exterior y cuyo suelo en dicho punto de acceso no se sitúe por debajo de 1 m, respecto de la rasante de la urbanización.

Excepcionalmente, se autoriza la implantación del uso de vivienda en las condiciones expuestas en el apartado 2.A del artículo 55 de estas Normas Urbanísticas Generales y con los requisitos que queden establecidos al efecto por la Ordenanza municipal a aprobar por el Ayuntamiento, y que queda citada en el apartado 3 B del presente artículo.

3. Behe-solairuko lokalak erabiltzeko baldintzak.

A. Behe-solairuan dauden lokalek bizitegi-erabilerako partzeletan baimentzen diren hirugarren sektoreko, ekipamendu komunitarioko, industriako eta bizitegi kolektiboko erabilera izan dezakete; gainera, etxebizitzako eta baimendutako gainerako erabileren erabilera osagarriak kokatu daitezke, betiere Arau Orokor hauetako 55. artikuluko 2. atalean ezartzen diren baldintzak eta mugak betetzen badira.

Salbuespen gisa, eta dagokion Hirigintza Arau Berezian berariaz ezartzen denean, ibilgailu motordunen aparkaleku-erabilera baimenduko da eraikinen behe-solairuetan. Gainerako kasu guztietan debekatuta egongo da erabilera hori kokatzea. Aipatutako Arauan salbuespen zehatzak ezarri badaitezke ere, izaera orokorrez, erabilera hori ez da baimenduta egongo Hirigune Historikoko eta Zabalgune Eremuko eraikinen behe-solairuetan.

Bizikletak eta gurpil-aulkiak –baita motordunak ere– bizitegi-eraikin guztien behe-solairuan aparkatu daitezke.

B. Dagokion Hirigintza Arau Berezian berariaz ezartzen denean, etxebizitza-erabilera kokatu ahal izango da eraikinen behe-solairuetan.

Gainerako kasuetan, hirigintza-planeamenduak –Planeamendu Orokor hau barne (Arau Bereziak edo bestelako xedapenak)– arrazoi zehatzak direla eta debekatu egiten duen kasuetan izan ezik, etxebizitza-erabilera kokatu ahal izango da eraikinaren behe-solairuetako lokaletan. Halere, lokal horiek sektoreko araudian, hirigintza-planeamenduan eta udal Ordenantzetan ezarritako bizigarritasunari, irisgarritasunari eta abarrei buruzko baldintzak bete beharko dituzte; nolanahi ere, Udalak erabilera hori baimendu beharko du gai hori arautzen duen udal Ordenantza kontuan hartuta, agiri honetako 5. artikuluan aurreikusten den moduan.

Behe-solairuko lokaletan etxebizitza-erabilera baimentzea arautzen duen udal Ordenantzak honako ahalmen hauek izango ditu:

— Etxebizitza-erabilera debekatu ahal izango du hiriko eremu, kale-tarte edo eraikinen behe-solairuetan, baldin eta horiek beste erabilera batzuetara (hirugarren sektoreko, ekipamenduko eta abarreko erabilerak) xedaturik daudela frogatzen bada, merkataritza babestu eta sustatzeko arrazoien eraginez, eremu publiko jakin batzuk (plazak, kaleak eta abar) babesteko, edo beste arrazoi interesgarri batzuk direla eta.

— Etxebizitza-erabilera zein kasutan baimenduko den ezarri ahal izango du, eraikin motarekin edo kale-zatiekin lotutako baldintzak, edo irisgarritasunari, bizigarritasunari eta abarrei buruzko irizpide orokorrak betetzea salbuetsiz.

— Lortutako etxebizitzak, eta hala badagokio, horien zati erantsiak etxebizitza babestuko erregimen motaren bati atxikitzea aurreikusi ahal izango du.

— Lortutako etxebizitzen esleipen-baldintzak arautu ahal izango ditu, horiek saldu edo alokatzeko gehieneko prezioa ezarri ahal izango du, eta etxebizitzaren titulartasuna aldatzean, tanteorako eta atzera eskuratzeko eskubidea izango du Administrazio Publikoaren alde.

— Indarrean dagoen legerian ezartzen diren aurreikuspenen arabera, zuzkidura publikoen eta hiritartze-kargen arloan egokitzat jotzen diren baldintza guztiak behar bezala betetzea jarri ahal izango du etxebizitza-erabilera kokatzeko baldintza gisa,

3. Condiciones de uso de los locales de planta baja.

A. Los locales situados en planta baja se podrán destinar a los usos terciarios, de equipamiento comunitario, industriales y de residencia colectiva, autorizados en las parcelas residenciales., así como a usos auxiliares de las viviendas y de los restantes usos admitidos, en las condiciones y con las limitaciones establecidas en el apartado 2 del artículo 55 de estas Normas Generales.

Exclusivamente se autoriza la implantación del uso de aparcamiento de vehículos motorizados en las plantas bajas de los edificios, cuando quede así explícitamente establecido por la correspondiente Norma Urbanística Particular. En el resto de los casos queda prohibido el citado uso. En este orden de cosas, y salvo las excepciones puntuales que pudiera establecer la citada Norma, con carácter general, no se autorizada la implantación de este uso en las plantas bajas de los edificios de los Ambitos de Hirigune Historikoa (Casco Histórico) y de Zabalgunea (Ensanche).

Se autoriza el uso de aparcamiento de bicicletas y sillas de ruedas, incluidas las motorizadas, en la planta baja de todas las edificaciones residenciales.

B. Se autoriza la implantación del uso de vivienda en las plantas bajas de los edificios, cuando quede así explícitamente establecido por la correspondiente Norma Urbanística Particular.

En el resto de los casos, salvo en los supuestos en los que el planeamiento urbanístico, incluido este Planeamiento General (Normas Particulares, ú otras determinaciones), lo prohíba por razones específicas, podrá implantarse el uso de vivienda en locales emplazados en las plantas bajas de la edificación, siempre que reúnan las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, etc. establecidas al efecto por la normativa sectorial, por el planeamiento urbanístico y por las Ordenanzas municipales y en todo caso, previa autorización de uso a otorgar por el Ayuntamiento en base a la Ordenanza municipal por la que quede regulada dicha cuestión, tal y como queda previsto en el artículo 5 de este documento.

La referida Ordenanza municipal por la que se regule la autorización del uso de vivienda en locales de planta baja, podrá:

— Prohibir el uso de vivienda en la citada planta en edificaciones, tramos de calle, o ámbitos de la ciudad, en los que se justifique su destino a otros usos (terciarios, equipamientos, etc.) por razones asociadas bien a la protección e incentivación del tejido comercial, bien a la preservación del carácter de determinados espacios públicos (plazas, calles, etc), bien a otras que se estimen de interés.

— Establecer las circunstancias en las que cabe autorizar el uso de vivienda, excepcionando el cumplimiento de las condiciones referentes a tipo de edificación, o tramos de calle, o a criterios generales sobre accesibilidad, habitabilidad, etc.

— Prever la vinculación de las viviendas resultantes, así como, en su caso, los correspondientes anejos, a algún régimen de vivienda protegida.

— Regular los requisitos de adjudicación de las viviendas resultantes, el precio máximo de venta, o alquiler de las mismas, y el establecimiento de derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración Pública, en la transmisión de su titularidad.

— Condicionar la implantación del uso de vivienda al cumplimiento de los requisitos que, de conformidad con las previsiones establecidas a ese respecto en la legislación vigente, se estimen oportunos en materia de dotaciones públicas y cargas

posible eta egokitzat jotzen direnak antolatu eta exekutatuta, edo horien balio ekonomikoa ordainduta.

— Bizitegi-erabilera kokatzeko baldintza gisa jarri ahal izango du aireztapen, argiztapen, pribatutasun (gune publikoarekiko), neurri eta bizitegi-programa, bizigarritasun, instalazio, isolamendu termiko eta akustiko, sarbide eta abarrei buruzko gutxieneko baldintzak betetzea; hala nola, eta hala badagokio, eskakizun horien salbuespenerako irizpideak ezarri ahal izango ditu.

4. Goi-solairuak erabiltzeko baldintzak.

Lehentasunez, bizitegi-erabileretara eta horien beste erabilera osagarri batzuetarako xedatuta egongo dira.

Etxebizitza-erabileraren pareko erabilerak ere kokatu ahal izango dira.

Baimendutako gainerako erabilerak ere kokatu ahal izango dira, kasu bakoitzean Hirigintza Arau Orokor hauetako 55. artikuluan ezartzen diren baldintzen arabera.

5. Estalkipeko solairuak eta guneak erabiltzeko baldintzak.

A. Lehentasunez, eraikinaren instalazioetako elementu teknikoak ezartzeko xedaturik egongo dira, eta baita berezko edo baimendutako erabileren erabilera osagarrietara ere (trastelekuak, esekitokiak eta abar).

B. Arau Bereziak berariaz ezartzen duenean, eraikinen estalkipeko solairuan etxebizitza-erabilera kokatzea baimenduko da, betiere agiri honetan edo, hala badagokio, aipatutako Arauan ezartzen diren hirigintza-eraikigarritasunaren solairuak zenbatzeko irizpideak aplikatuta.

Gainerako kasuetan, hirigintza-planeamenduak –Planeamendu Orokor hau barne (Arau Bereziak edo bestelako xedapenak)– arrazoi zehatzak direla eta debekatu egiten duen kasuetan izan ezik, etxebizitza-erabilera kokatu ahal izango da eraikinaren estalkipeko lokaletan eta solairuetan. Halere, lokal horiek sektoreko araudian, hirigintza-planeamenduan eta udal Ordenantzetan ezarritako bizigarritasunari, irisgarritasunari eta abarrei buruzko baldintzak bete beharko dituzte; nolanahi ere, Udalak erabilera hori baimendu beharko du gai hori arautzen duen udal Ordenantza kontuan hartuta, agiri honetako 5. artikuluan aurreikusten den moduan. Gai horri dagokionez, Arau Orokor hauetako Lehen Xedapen Iragankorraren 3. epigrafean xedatzen dena hartu beharko da kontuan.

Dena den, erabilera hori baimentzeko, lokal horiek baldintza hauek bete beharko dituzte:

— Azpiko solairuko etxebizitzei erantsitako guneetan kokatuko dira eta etxebizitza horiekin lotuta egongo dira funtzioaren eta zuzenbidearen aldetik, hau da, erregistro-finka bat osatuko dute.

— Sarbide zuzena izango dute azpiko solairuko etxebizitzen barnealdetik, hau da, dagozkien etxebizitzetatik.

6. Sestraren gainetik eraiki ezin diren eremu pribatuak eta ataripeak erabiltzeko baldintzak.

A. Erabilera publikoaren zorrik ez duten gune pribatuak.

Bizitegi-erabilerako partzelei atxikita dauden sestra gaineko gune ez-eraikigarrietan, izaera orokorrez, baratzeak, lorategiak, eraikineko bizilagunen egonaldirako guneak eta bertan sartzeko oinezkoen sarbideak gaitu ahal izango dira.

de urbanización, bien mediante la ordenación y ejecución material de las que se estimen posibles y oportunas, bien mediante el abono del valor económico de las mismas.

— Condicionar la posibilidad de implantación del uso de vivienda al cumplimiento de mínimos relativos a ventilación, iluminación, privacidad respecto del espacio público, dimensiones y programa residencial, habitabilidad, instalaciones, aislamiento térmico y acústico, formas de acceso etc, así como establecer, si procediera, los criterios de excepción del cumplimiento de tales exigencias.

4. Condiciones de uso de las plantas altas.

Se destinarán de forma prioritaria a usos residenciales, así como a otros usos auxiliares de los mismos.

Se autoriza asimismo la implantación de usos asimilados a la vivienda.

Podrán asimismo implantarse los restantes usos autorizados en las condiciones establecidas, en cada caso, en el artículo n.º 55 de estas Normas Urbanísticas Generales.

5. Condiciones de uso de los espacios y plantas bajocubierta.

A. Se destinarán de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones de la edificación, así como a usos auxiliares (trasteros, tendederos, etc.) de los característicos, o admisibles.

B. Se autoriza la implantación del uso de vivienda en la planta bajo cubierta de los edificios, cuando quede así explícitamente establecido por la correspondiente Norma Particular, sin perjuicio de la aplicación de los criterios de cómputo de edificabilidad urbanística que al efecto quedan establecidos en el presente documento, o en su caso, por la citada Norma.

En el resto de los casos, salvo en los supuestos en los que el planeamiento urbanístico, incluido este Planeamiento General (Normas Particulares, ú otras determinaciones), lo prohíba por razones específicas, podrá implantarse el uso de vivienda en locales emplazados en los espacios y plantas bajo cubierta de la edificación, siempre que reúnan las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, etc. establecidas al efecto por la normativa sectorial, por el planeamiento urbanístico y por las Ordenanzas municipales y en todo caso, previa autorización de uso a otorgar por el Ayuntamiento en base a la Ordenanza municipal por la que quede regulada dicha cuestión, tal y como queda previsto en el artículo 5 de este documento. En esta cuestión se tendrá en cuenta lo dispuesto en el epígrafe 3 de la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Generales.

En todo caso, tal autorización de uso se concederá condicionada a que dichos locales:

— Se constituyan en espacios anejos de las viviendas situadas en la planta inmediatamente inferior, y queden vinculados funcional y jurídicamente a dichas viviendas, configurándose con el conjunto una única finca registral.

— Dispongan de acceso directo y exclusivo desde el interior de las vivienda emplazadas en la planta inmediatamente inferior, a las que quedan vinculados.

6. Condiciones de uso de los porches y áreas privadas no edificables sobre rasante.

A. Espacios privados no sometidos a servidumbre de uso público.

Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso residencial podrán destinarse con carácter general a huertas, jardines y áreas de estancia propias de los habitantes de la edificación a la que estén adscritos, así como a accesos peatonales a la misma.

Partzelari atxikitako lursailen azalerak eta gainerako materia-baldintzek aukera ematen dutenean, eta berariaz baimentzen denean, eremu horietan honako zerbitzu hauek kokatu ahal izango dira: Ibilgailuen sarbidea eta lur gaineko aparkalekua, partzelak zuzeneko ibilgailuen irispidea duenean; kirol-erabilera pribatuak; eta gas likidotuen deposituak, sestraren azpitik.

B. Erabilera publikoaren zorra duten gune irekiak eta ataripeak.

Oinezkoak askatasun osoz bertan egoteko eta ibiltzeko erabiliko dira. Nolanahi ere, ezin izango dira tabernen terrazak, salmentarako kioskoak eta emakida-erregimeneko antzeko erabilerak kokatu.

57. artikulua. Etxebizitzaren gutxieneko eta batez besteko tamaina.

1. Gutxieneko tamaina.

A. Irizpide orokorrak:

Izaera orokorrez, planeamendu orokor honetan antolatutako hiri-lurzoru eta lurzoru hiritargarrietan kokatu beharreko etxebizitzek 40 m² erabilgarri izango dituzte gutxienez.

Halere, Hirigune Historikoaren Babeserako eta Birgaikuntzarako Plan Bereziak, hirigune historikoaren ezaugarri tipologiko eta morfologiko bereziak kontuan hartuta eta bertako balioak babesteko asmotan, aurreko paragrafoan aipatutako tamainarekin bat ez datorren etxebizitzen gutxieneko beste azalera bat ezarri ahal izango du hirigune historikoko etxebizitzen kasuan.

B. Irizpide osagarriak:

Planeamendu Orokor honetan edo hura garatzeko sustatutako planeamendu xehakatuan zehaztu daitezkeen salbuespenekin, lehendik dauden eraikin finkatuetan onartu egingo dira aipatutako irizpideekin bat ez datozen etxebizitzen azalerak, betiere etxebizitza horiek dagokion udal baimenaren arabera eraiki eta gaitu baziren, edo geroago legeztatu badira.

Hala eta guztiz ere, eraikin horiek ordezkatu eta/edo birgaitzean nahitaez bete beharko da etxebizitzen aipatutako gutxieneko azalera.

2. Etxebizitzen batez besteko gutxieneko tamaina.

A. Irizpide orokorrak:

— Arau Berezietan berariaz zehazten denean, etxebizitzen batez besteko gutxieneko tamaina, edo hala badagokio, gehieneko etxebizitza kopurua aplikatuko da.

— Aipatutako Arau Berezietan parametro horiek berariaz zehazten ez direnean, etxebizitzei aplikatu beharreko batez besteko gutxieneko tamaina 70 m²(t)/etx. (azalera erabilgarria) izango da. Dena den, honako bi salbuespen hauek hartu behar dira kontuan:

* Hirigune Historikoko etxebizitzen kasuan, Hirigune Historikoaren Babeserako eta Birgaikuntzarako Plan Berezian zehaztutako batez besteko tamaina aplikatuko da, eta halakorik zehaztu ezean, etxebizitzen tamaina 60 m²(t)/etx. (azalera erabilgarria) izango da.

* Dentsitate txikiko «a.30» bizitegi-eremuetan, etxebizitzen batez besteko tamaina 120 m²(t)/etx. izango da zenbait familiako eraikuntza-moduluetan (bi etxebizitza baino gehiago dituzten eraikinetan). Gainerako kasuetan, etxebizitzen azalera dena dela, etxebizitza 1 edo 2 kokatu ahal izango dira gehienez ere, familia bakarreko edo bi familiako eraikuntza-moduluak diren kontuan hartuta.

Cuando la superficie y restantes condiciones materiales de los terrenos adscritos a la parcela lo permitan, y así se autorice expresamente, esos espacios podrán destinarse además a: Acceso de vehículos y aparcamiento en superficie, si la parcela dispone de acceso rodado directo; usos deportivos privados; e implantación bajo rasante, en todo caso, de depósitos de gases licuados.

B. Espacios descubiertos y porches, sometidos a servidumbre de uso público.

Se destinarán a usos de estancia y circulación peatonal de libre acceso, sin otras posibles restricciones que la implantación de terrazas de bares, kioskos de venta y otros usos similares en régimen de concesión.

Artículo 57. Tamaño mínimo y (pro)medio de vivienda.

1. Tamaño mínimo.

A. Criterios generales:

Con carácter general, el tamaño mínimo de vivienda aplicable a los ámbitos de suelo urbano y urbanizable ordenados por este planeamiento general, será de 40 m² útiles.

Sin perjuicio de lo cual, el Plan Especial de Protección y Rehabilitación del Ambito de Hirigune Historikoa (Casco Histórico), en función de las características tipológicas y morfológicas particulares que concurren en el mismo y de los objetivos de preservación de sus valores, podrá establecer una superficie mínima de vivienda de aplicación específica en dicho ámbito, diferente a la señalada en el párrafo anterior.

B. Criterios complementarios:

Con las salvedades que, en su caso, pudieran quedar establecidas en este Planeamiento General, o en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, se dan por válidas las superficies de las viviendas ubicadas en edificaciones preexistentes y consolidadas, que no se adecuen a los criterios anteriores, siempre que las citadas viviendas hubiesen sido construidas y habilitadas de conformidad con la correspondiente licencia municipal, o hubiesen sido legalizadas con posterioridad.

No obstante, en la sustitución y/o rehabilitación integral de esas edificaciones, será obligado en todos los casos cumplimentar la indicada superficie mínima de vivienda.

2. Tamaño (pro)medio mínimo de las viviendas.

A. Criterios generales:

— Cuando así queden fijados explícitamente por las Normas Particulares, serán de aplicación el tamaño (pro)medio mínimo de las viviendas, o en su caso, el número máximo de viviendas establecido por aquellas.

— Para los casos en que en las citadas Normas Particulares no hayan quedado explícitamente determinados dichos parámetros, se aplicará un tamaño (pro)medio mínimo de vivienda de 70 m²/viv. (superficie útil), con las dos excepciones siguientes:

* En el ámbito de Hirigune Historikoa (Casco Histórico) el tamaño (pro)medio de vivienda será fijado por el Plan Especial de Protección y Rehabilitación, y en su ausencia será de 60 m²/viv. (superficie útil).

* En los ámbitos residenciales de baja densidad «a.30» el tamaño (pro)medio de vivienda será de 100 m²/viv. (superficie útil) cuando se trate de módulos de edificación plurifamiliares (de más de dos viviendas), en el resto de los casos, el número máximo de viviendas, sea cual sea su superficie, será de 1, o 2, según se trate de módulos de edificación, uni, o bifamiliares.

B. Irizpide osagarriak:

a) Planeamendu Orokor honetako Arau Berezietan, planeamendu finkatuan nahiz hura garatzeko sustatutako planeamendu xehakatu berrian ezarritako aurreikuspenak oso-osorik aplikatu beharko dira, horietan ezarritako etxebizitzen batez besteko gutxieneko tamaina 2. atal honetako «A» epigrafeko irizpide orokorretan finkatutakoa baino handiagoa bada ere.

b) Planeamendu Orokor honek katalogatutako kultura-ondarearen barnean sartzen diren eraikinei edo horien zatiei dagokienez, horien balioak behar bezala eta modu eraginkorrean babesteko moduan finkatuko da horietan gaitu beharreko etxebizitza kopurua; horretarako, babeserako plan berezian edo Hirigintza Arau Berezi hauetan xedaturikoa hartuko da kontuan.

c) Planeamendu Orokor honetan edo hura garatzeko sustatutako planeamendu xehakatuan zehaztu daitezkeen salbuespenekin, lehendik dauden eraikin finkatuetan onartu egingo da aipatutako irizpideekin bat ez datorren etxebizitzen batez besteko tamaina, betiere etxebizitza horiek dagokion udal baimenaren arabera eraiki eta gaitu baziren, edo geroago legeztatu badira.

C. Etxebizitzaren batez besteko gutxieneko tamaina arautu eta aplikatzeko baldintzak.

a) Izaera orokorrez, artikulu honek erabakitako etxebizitzen batez besteko tamaina arautzeko baldintzak mota guztietako eraikinetan esku hartzen denean aplikatuko dira: Eraikuntza berrietan nahiz lehendik daudenak ordezkatu, handitu, birgaitu, berritu, barnetik zatitu eta abarretan.

Batez besteko tamainaren arauketa- eta aplikazio-eremua bat etorriko da, kasu bakoitzean, dagokion udal baimenaren xede-eremuarekin, eraikin oso bat, zati bat edo eraikin multzo bat izan.

b) Eremu oso batean aplikatu ahal izango da, betiere bertan antolatutako eraikin eta/edo partzela guztiak kontuan hartzen badira.

Dena den, tratamendu orokor hori bideratzeko, hura agiri edo proiektu batean (planeamendu, berdinbanaketa, eraikuntza eta abarretarako agiri edo proiektu batean) proposatu beharko da. Agiri edo proiektu horrek ahalmen nahikoa izango du, batetik, dagokion proposamen orokorra egiteko, eta bestetik, beharrezko mekanismoak finkatu eta behar besteko bermeaz hura gero Jabetza Erregistroan inskribatzeko.

c) Batez besteko tamaina neurtzeko, lehentasunez erabilera horretarako xedaturik dauden solairuen azalera erabilgarria hartuko da kontuan; dena den, ez dira kontuan hartuko sarbideko gune komunak –eskailerak, igogailuak, eskailera-buruak, korridoreak eta antzekoak—; erabilera osagarrietarako xedaturiko guneak –trastelekuak, instalazio-gelak eta antzekoak– eta etxebizitzek okupatzen ez dituzten eraikineko beste solairu batzuetan kokaturiko sarbide-guneak –behe-solairuko atariak eta abar—. Honi dagokionez, kontuan hartuko dira, soilik, hegalkin irekietako (balkoiak) azalera zapalgarriaren %50 eta etxebizitzetara atxikitako esekitokiak.

d) Jarraian aipatzen diren baldintzak aplikatu egin behar badira ere, lehendik dauden eraikin finkatuen etxebizitza kopurua mantendu ahal izango da horiek ordezkatzean, batez besteko tamaina hemen ezarritakoa baino txikiagoa bada ere.

B. Criterios complementarios:

a) Serán de plena aplicación las previsiones establecidas bien en las Normas Particulares de este Planeamiento General, bien en el planeamiento consolidado, bien en el nuevo planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, aunque de ellas resulte un tamaño (pro)medio mínimo de vivienda superior al determinado por los criterios generales expuestos en el epígrafe «A» de este apartado 2.

b) En relación con edificaciones, o partes de las mismas integradas en el patrimonio cultural catalogado por este Planeamiento General, la determinación del número de viviendas a habilitar se entenderá supeditada a lo que, en cada caso, resulte de la real y efectiva preservación de sus valores, de conformidad con lo establecido a ese respecto, bien por el correspondiente plan especial de protección, bien por las presentes Normas Urbanísticas Generales.

c) Con las salvedades que, en su caso, pudieran quedar establecidas en este Planeamiento General, o en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, se da por válido el tamaño (pro)medio de las viviendas ubicadas en edificaciones preexistentes y consolidadas, que no se adecue a los criterios anteriores, siempre que dichas viviendas hubiesen sido construidas y habilitadas de conformidad con la correspondiente licencia municipal, o hubiesen sido legalizadas con posterioridad.

C. Condiciones de regulación y aplicación del tamaño (pro)medio mínimo de la vivienda.

a) Con carácter general, las condiciones de regulación del tamaño (pro)medio de vivienda adoptadas por el presente artículo se aplicarán en las intervenciones de edificación de todo tipo: De nueva construcción, sustitución, ampliación, rehabilitación y reforma, división interna, etc.

El ámbito de regulación y aplicación de dicho tamaño (pro)medio se corresponderá, en cada caso, con el ámbito objeto de la correspondiente licencia municipal, bien se trate de un edificio completo, de una parte del mismo, o de un conjunto de edificios.

b) Se autoriza su cumplimentación global en el conjunto de un ámbito, mediante la consideración, a ese respecto, de la totalidad de las edificaciones y/o parcelas ordenadas en el mismo.

En todo caso, la viabilidad de dicho tratamiento global se entenderá supeditada a que el mismo sea planteado en un documento o proyecto (de planeamiento, de equidistribución, de edificación, etc.) que cuente con la capacidad necesaria para, por un lado, plantear la correspondiente propuesta global, y, por otro, determinar los mecanismos necesarios para, con las debidas garantías, proceder a la posterior inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad.

c) A los efectos del cómputo de dicho tamaño (pro)medio se considerará la superficie útil en las plantas que se destinan de forma predominante a ese uso, sin incluir los espacios comunes de acceso –escaleras, ascensores, descansillos y pasillos, y otros similares– ni los espacios destinados a usos auxiliares –trasteros, cuartos de instalaciones, y otros similares–, y tampoco los de acceso situados en otras plantas del edificio no ocupadas por viviendas –portales en planta baja y otros–. A estos efectos únicamente, se considerará el 50% de la superficie pisable de los vuelos abiertos (balcones) y tendederos adscritos a las viviendas.

d) Sin perjuicio de lo que resulte de la aplicación de las condiciones que se mencionan a continuación, se autoriza la construcción, en las intervenciones de sustitución de las edificaciones existentes y consolidadas, del número de viviendas preexistente, aun cuando el tamaño (pro)medio sea inferior al establecido.

Lehendik dagoen etxebizitza kopurua zehazterakoan ez dira kontuan hartuko baimendutako eraikuntza-profila gainditzen duten ordezkatu beharreko eraikuntza-solairuetan kokatuta dauden etxebizitzak.

Gainera, etxebizitzaren gutxieneko tamaina arautzen duten baldintzak eta nahitaez bete beharreko beste lege-xedapen batzuk bete beharko dira beti, baita horiek aplikatuta lehen baino etxebizitza kopuru txikiagoa eraiki behar bada ere.

e) Planeamendu orokor honek bizitegi-erabilerako partzela gisa kalifikatzen duen eta lehen oso-osorik beste erabilera baterako xedaturik zegoen partzela batean kokatutako eraikin batean edo zati batean baimenduko den gehieneko etxebizitza kopurua honako hau izango da: Bizitegi-erabilerako azalera erabilgarri osoari edo esku hartutako zatiari etxebizitzaren batez besteko tamaina aplikatzetik ateratzen dena. Halere, ez dira kontuan hartuko eraikin osoak, edo hala badagokio, esku hartuko den zatiak lehen izan dituen gune edo lokal bereizi eta independenteak.

f) Artikulu honetan ezarritako zehaztapenak etxebizitza-erabilerarako xedaturiko eraikineko solairu guztietan aplikatuko dira.

58. artikulua. Aparkaleku-zuzkidura bizitegi-erabilera duten partzeletan.

1. Irizpide orokorrak.

Izaera orokorrez, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan, Plan Orokor honetan eta hura garatzeko sustatutako planeamenduan eta Ordenantzetan ezarritakoa bete beharko da. Gainera, agiri honetako 55. eta 56. artikuluetan ezarritako xedapenak hartu beharko dira kontuan.

2. Aparkaleku-zuzkidura etxebizitzei atxikitako ibilgailu motordunentzat (automobilak).

Izaera orokorrez, eta indarrean dagoen legerian, Planeamendu Orokor honetako Arau Berezietan nahiz planeamendu xehakatuan eta hura garatzeko sustatutako Ordenantzetan ezarritako zuzkidurei kalterik egin gabe, etxebizitza-erabilerarako xedaturiko aparkaleku-zuzkidura aurreikusiko da; aparkalekua partzelaren edo eraikin pribatuaren barnean kokatuko da eta 1,5 plaza izango ditu 100 m^2(t) bakoitzeko. Dentsitate txikiko («a.30») bizitegi-erabilerako partzelen kasuan, 2 plazako aparkaleku bat egin ahal izango da etxebizitza bakoitzeko.

3. Aparkaleku zuzkidura bizitegi-erabilerako partzeletan baimendutako beste erabilera batzuei atxikitako ibilgailu motordunentzat (automobilak, kamioiak eta abar).

Izaera orokorrez, eta indarrean dagoen legerian, Planeamendu Orokor honetako Arau Berezietan nahiz planeamendu xehakatuan eta hura garatzeko sustatutako Ordenantzetan ezarritako zuzkidurei kalterik egin gabe, irabazi-erabilerarako xedaturiko aparkaleku-zuzkidura aurreikusiko da; aparkalekua partzelaren edo eraikin pribatuaren barnean kokatuko da eta 1,5 plaza izango ditu 100 m^2(t) bakoitzeko.

Zuzkidura hori handiagoa izango da baimendutako erabilera hauen kasuan:

a) Merkataritza-erabilerak:

— Kontsumorako produktuen xehekako salmenta:

* 3. eta 4. kategoriak: 4,0 plaza/100 m^2(t).

— Beste produktu batzuen xehekako salmenta (3. eta 4. kategoriak): Kasu bakoitzean, Udalak ezarriko du beharrezko zuzkidura. Horretarako, kontsumorako produktuak saltzeko eskatutako zuzkidura hartuko da gehieneko erreferentzia gisa.

A los efectos de determinar el número de viviendas preexistente no serán consideradas como tales las ubicadas en las plantas de edificación a sustituir que, en su caso, excedan del perfil de edificación autorizado.

Además, deberán cumplirse en todo caso las condiciones reguladoras del tamaño mínimo de la vivienda, así como otras disposiciones legales de obligado cumplimiento, aun cuando su aplicación conlleve la construcción de un número de viviendas inferior al preexistente.

e) El número máximo de viviendas a autorizar en la totalidad, o en parte, de una edificación ubicada en una parcela calificada como residencial por el presente planeamiento general y que previamente haya estado destinada en su integridad a otro uso diferente, será el resultante de la aplicación del correspondiente tamaño (pro)medio de vivienda sobre la totalidad de la superficie útil residencial, o sobre la parte intervenida, sin consideración alguna a ese respecto del número de locales, o espacios jurídicamente diferenciados, e independientes que pudiera haber contenido con anterioridad la edificación preexistente completa, o en su caso, la parte objeto de la intervención.

f) Las determinaciones establecidas por el presente artículo serán de aplicación en cualquiera de las plantas de edificación susceptibles de ser destinadas a uso de vivienda.

Artículo 58. Dotación de aparcamiento en las parcelas de uso residencial.

1. Criterios generales.

Con carácter general, se estará a lo establecido tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en este Plan General, y en el planeamiento y en las Ordenanzas promovidas en su desarrollo. Se tendrán en cuenta, a ese respecto, las determinaciones establecidas, entre otros, en los artículos 55 y 56 de este documento.

2. Dotación de aparcamientos para vehículos motorizados (automóviles) vinculados a viviendas.

Con carácter general, y sin perjuicio del cumplimiento de dotaciones superiores establecidas bien en la legislación vigente, bien en las Normas Particulares de este Planeamiento General, bien en el planeamiento pormenorizado y en las Ordenanzas promovidas en su desarrollo, se preverá una dotación de aparcamiento, a ubicar en el interior de la parcela, o de la edificación privada, a razón de 1,5 plazas/100 m^2(t) destinados al uso de vivienda. En el caso de que se trate de parcelas residenciales de baja densidad («a.30»), esta dotación se fija en 2 plazas de aparcamiento por vivienda.

3. Dotación de aparcamientos para vehículos motorizados (automóviles, camiones, etc.) vinculados a otros usos autorizables en parcelas residenciales.

Con carácter general, y sin perjuicio del cumplimiento de dotaciones superiores establecidas bien en la legislación vigente, bien en las Normas Particulares de este Planeamiento General, bien en el planeamiento pormenorizado y en las Ordenanzas promovidas en su desarrollo, se procederá a la ordenación de una dotación de aparcamiento, a ubicar en el interior de la parcela, o de la edificación privada, a razón de 1,5 plazas/100 m^2(t) destinados a usos lucrativos.

Esta dotación será superior en los siguientes casos de usos autorizables:

a) Usos comerciales:

— Venta al detalle de productos de consumo:

* 3.ª y 4.ª categorías: 4,0 plz/100 m^2(t).

— Venta al detalle de otros productos (3.ª y 4.ª categorías): El Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia máxima.

b) Hotel-erabilerak, okupatutako sabai-azalera 2.000 m²(t) baino handiagoa denean: 1,0 plaza/2 logela.

c) Hirugarren sektoreko eta ekipamendu komunitarioko beste erabilera batzuk, okupatutako sabai-azalera 2.000 m²(t) baino handiagoa denean: 2,0 plaza/100 m²(t).

4. Salbuespenak.

Eremu batzuetan edo eremu horietako zati jakin batzuetan, dagozkion Arau Bereziek, planeamendu xehakatuak edo hirigintzari buruzko udal Ordenantzek, mugikortasun-irizpide iraunkorrak eta/edo trafikoa eta hiri-garraioa antolatzeko xedeak direla eta, ibilgailu motordunak aparkatzeko eskakizun horiek oso-osorik nahiz zati batean ez betetzea baimendu dezakete; horrez gain, garajeak ezartzea debekatu ahal izango dute edo, hala badagokio eta beharrezkoa izanez gero, zuzkidura areagotzea ere aurreikusi dezakete.

5. Bizikletentzako aparkaleku-zuzkidura.

Hirigintza-garapen berrietan, hiria berritzeko lanetan nahiz lehendik dauden eraikinak oso-osorik ordezkatu eta birgaitzeko lanetan, bizitegi-erabilera duten partzelen edo eraikinen barnean bizikletak aparkatzeko guneak aurreikusi beharko dira –bizikleta-plaza bat, gutxienez, 100 m²(t) bakoitzeko–.

Bizikleta-plaza horiek bizitegi-eraikinen behe-solairuetan edo sestraren azpiko solairuetan kokatuko dira, edo hala badagokio, eraikinen kanpoaldean, jabetzan bertan lursail librea izanez gero.

Izaera orokorrez, eta behar bezala justifikatu ondoren, Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzek aipatutako aurreikuspenak berregokitu eta osatu ahal izango dira gora zein behera, beharrezkotzat jotzen diren neurrian.

III.3 KAPITULUA. BIZITEGI-ERABILERA EZ DUTEN PARTZELAK ERAIKI ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK («b», «e» eta «f» partzelak)

III.3.1 SEKZIOA. Eraikinaren forma ararutzeko Baldintza Orokorrak («b», «e» eta «f» partzelak)

59. artikulua. Eraikinaren forma arautzeko sistemak («b», «e» eta «f» partzelak).

Hirigintza Arau Bereziek erabakitako zehaztapenen arabera, planeamendu orokor honetan aurreikusitako eraikinaren forma zeharka –lehendik dauden eraikinen parametroei dagokienez (lerrokadurak, altuerak, profila eta abar), finkatu egiten da– nahiz berariaz eta zuzenean –garapen berrien kasuan– arautu daiteke, Arau Orokor hauetako 51. artikuluan definitzen den moduan.

60. artikulua. Eraikinaren forma arautzeko baldintza orokorrak («b», «e» eta «f» partzelak).

1. Partzelatzea.

A. Eraikuntza berriak.

Partzelatzea Planeamendu Orokor honetako Arau Berezietan eta horiek garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan ezarritako irizpideetara egokituko da.

b) Usos hoteleros, cuando su superficie de techo ocupada sea superior a 2.000 m²(t): 1,0 plz/2 habitaciones.

c) Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario, cuando su superficie de techo ocupada sea superior a 2.000 m²(t): 2,0 plz/100 m²(t).

4. Excepciones.

En determinados ámbitos o partes de los mismos, las correspondientes Normas Particulares, el planeamiento pormenorizado, o las Ordenanzas urbanísticas municipales, en atención a criterios de movilidad sostenible y/ó a objetivos de ordenación del tráfico y del transporte urbano, podrán eximir, total o parcialmente, del cumplimiento de estas exigencias de aparcamiento de vehículos motorizados, o establecer la prohibición de la implantación de garajes, o en su caso, si fuera necesario, prever el incremento de dicha dotación.

5. Dotación de aparcamiento para bicicletas.

Tanto en los nuevos desarrollos urbanísticos como en las actuaciones de reforma y renovación urbana y en las de sustitución y rehabilitación integral de edificaciones preexistentes, se deberá prever en el interior de las correspondientes edificaciones, o de las parcelas residenciales, espacios para el aparcamiento de bicicletas, con una dotación no inferior a 1 plaza por cada 100 m²(t).

Las citadas plazas deberán ubicarse, en planta baja, o en plantas bajo rasante de las edificaciones residenciales, o en su caso, en el exterior de las mismas, siempre que éstas cuenten con terreno libre vinculado en propiedad.

Con carácter general, previa la debida justificación, las Ordenanzas municipales previstas por el artículo 5 de estas Normas Generales, podrán reajustar y complementar, tanto al alza como a la baja, las previsiones anteriores en los términos que estimen oportunos.

CAPITULO III.3. CONDICIONES DE EDIFICACION Y USO EN LAS PARCELAS NO RESIDENCIALES (parcelas «b», «e» y «f»)

SECCIÓN III.3.1. Condiciones Generales de regulación de la forma de edificación (parcelas «b», «e» y «f»)

Artículo 59. Sistemas de regulación de la forma de la edificación (parcelas «b», «e» y «f»).

En función de las determinaciones adoptadas por la Normas Urbanísticas Particulares, la regulación de la forma de la edificación prevista por este planeamiento general, se efectúa bien indirectamente, referida a los parámetros de la edificación existente (alineaciones, alturas, perfil,) que se consolida, bien de forma expresa y directa, para los nuevos desarrollos, tal y como queda definido por el artículo 51 de las presentes Normas Generales.

Artículo 60. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación (parcelas «b», «e» y «f»).

1. Parcelación.

A. Nuevas edificaciones.

La parcelación se ajustará a los criterios establecidos tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Planeamiento General, como en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

B. Lehendik dauden eraikin finkatuak.

Planeamendu Orokor honen Arau Berezietan edo hura garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan egin daitezkeen berregokitzapenei kalterik egin gabe, eraikin horiei atxikitako partzelatzea finkatuko da.

C. Finkatutako partzelatzearen eransketa eta zatiketa.

Halere, Arau Berezietan edo horiek garatuko dituen planeamenduak aurkakoa xedatzen duen kasuetan izan ezik, baimenduta egongo da:

* Fisikoki mugakideak diren bi edo partzela gehiago erantsi eta partzela independente bakar bat sortzea.

* Partzela bat bi edo finka independente gehiagotan zatitzea, betiere lortutako partzelek artikulu honetan ezarritako gutxieneko azalera badute.

D. Partzelen gutxieneko azalera.

— Industria-erabileretarako xedaturiko «b.10» motako partzela eraikigarrietan, honako bi parametro hauek aplikatzetik lortutako gutxieneko azalera izango dute partzelek:

— Azalera horretan gutxienez 200 m²ko okupazioko solairuak izango dituen eraikinak egin ahal izango dira.

— Partzelaren mugek artikulu honetan jasotzen diren formari eta aparkaleku-zuzkidurari buruzko xedapenak betetzen direla bermatu behar dute, ibilgailu-irispideen baldintzei dagokienez, eraikinak jabetzaren mugetatik urruntzeari dagokionez, eta aplikagarriak diren gainerako baldintza guztiei dagokienez.

— Bizitegi-erabilera ez den beste erabileretarako xedaturiko partzela eraikigarrietan, dagokion Arau Bereziak edo hura garatuko duen planeamenduak arautuko ditu partzelaren gutxieneko azalera edo zatigarritasun-baldintzak –edo hala badagokio, zatiezintasuna zehaztea–.

2. Hirigintza-eraikigarritasuna.

A. Eraikuntza berriak.

Plan Orokor honetako Arau Berezietan nahiz hura garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan ezarritakoa izango da.

B. Lehendik dauden eraikin finkatuak.

Plan Orokor honetako Arau Berezietan edo hura garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan ezarritako berregokitzapenei kalterik egin gabe, eraikin horiek lehendik duten eraikigarritasunarekin finkatuko dira, betiere eraikinak eta eraikigarritasuna bere garaian indarrean zegoen hirigintza-legeriarekin bat badatoz.

Horrenbestez, kasu bakoitzean eta izaera orokorrez, eraikigarritasun finkatua eta eraikin horiek gauzatu ziren unean aurreikusita eta baimenduta zegoena bat datozela ulertuko da.

Dena den, Hirigintza Arau Orokor hauetako 52.1 artikuluan zehaztutako sestrapeko eraikigarritasunarekin osatuko da hirigintza-eraikigarritasuna.

3. Lerrokadurak.

Eraikinaren lerrokadurak –fatxada guztietan, eta hala badagokio, zorupean– Hirigintza Esparruetako Arau Bereziei erantsitako grafikoetan nahiz horiek garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan islatutakoak izango dira.

B. Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Sin perjuicio de los reajustes que, en su caso, queden establecidos por las Normas Particulares de este Planeamiento General, o por el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, se consolida la parcelación existente vinculada a dichas edificaciones.

C. Agregación y división de la parcelación consolidada.

No obstante, y salvo que las correspondientes Normas Particulares, o el planeamiento que las desarrolle disponga lo contrario, se autoriza:

* La agregación de dos, o más parcelas físicamente colindantes, para constituir una única independiente.

* La división de una parcela, en dos, o más fincas independientes, siempre que las subparcelas resultantes den cumplimento a la superficie mínima establecida al efecto en el presente artículo.

D. Superficie mínima de las parcelas.

— En las parcelas edificables del tipo «b.10», destinadas a usos industriales, la parcela mínima es la resultante de la aplicación de los dos parámetros siguientes:

— Su superficie permitirá una edificación con ocupación en planta no menor de 200 m².

— La delimitación de la parcela garantizará el cumplimiento de las determinaciones de forma contenidas en el presente artículo y de las relativas a aportación de la correspondiente dotación de aparcamiento, al respeto de las condiciones de acceso rodado, de retiro de la edificación a linderos de propiedad, o de otras que les sean de aplicación.

— En las parcelas edificables destinadas al resto de los usos no residenciales, la parcela mínima, o los requisitos de divisibilidad, o si fuera el caso, la determinación de indivisibilidad, quedará regulado bien por la correspondiente Norma Particular, bien por el planeamiento que la desarrolle.

2. Edificabilidad urbanística.

A. Nuevas edificaciones.

La edificabilidad urbanística será la establecida bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

B. Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Sin perjuicio de los reajustes establecidos, en su caso, en las Normas Particulares de este Plan General, o en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, se consolidan dichas edificaciones con su edificabilidad, siempre que aquellas y ésta fuesen acordes con la legalidad urbanística vigente en su momento.

Por lo tanto, se entenderá que la edificabilidad consolidada se corresponde, en cada caso, y con carácter general, con la prevista y autorizada en el momento de la ejecución de esas edificaciones.

En todo caso, esa edificabilidad urbanística se considerará complementada con la autorizada bajo rasante por el artículo 52.1 de estas Normas Urbanísticas Generales.

3. Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas, y, en su caso en subsuelo, serán las reflejadas bien en los gráficos adjuntos a las correspondientes Normas Particulares de los ámbitos Urbanísticos, bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

Lehendik dauden eta lerrokadura horiekin bat ez datozen eraikinak egokitu egin beharko dira horiek berritu, handitu edo ordezkatzean.

Interpretazio-zalantzak sortuko balira edo Arearen hirigintza-antolamendu hobea lortzeko egokitzat joko balitz, lehendik dauden lerrokadurak berregokitu ahal izango dira. Horretarako, Udalak Xehetasun Azterketa bat, edo hala badagokio, Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat bideratzea sustatu ahal izango du berregokitzapenen irismenenaren eta izaeraren arabera.

4. Sestrak.

Planeamendu orokor honek proposatzen duen antolamenduko punturik esanguratsuenen kotak Hirigintza Esparruetako Arau Bereziei erantsitako planoetan zehaztu dira.

Antolamendu finkatua duten gune hiritartuetan, eraikinen nahitaezko erreferentzia-parametro bat izango dira lehendik dauden urbanizazioen sestrak; halere, berriz hiritartzeko eskuhartzeetan berregokitzapenak egin ahal izango dira, izaera orokorrez, hiritartze-lanen proiektuetarako ezarritako egokitzeaukeren arabera.

Hiria berritzeko edo garapen berriko eremuetan, antolamendu xehakatua zehaztuko duen planeamenduak eta hiritartze-proiektuek definituko dute eraikinen sostengurako edo erreferentziarako sestren eta hirigintza-sestren behin betiko konfigurazioa, betiere 4. epigrafe honetako lehen paragrafoan aipatu diren kotak kontuan hartuta.

5. Altuera eta profila.

A. Partzela bakoitzean baimendutako eraikinen altuera eta solairu kopurua (profila) Plan Orokor honetako Arau Berezian nahiz hura garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatuan ezarritakoak izango dira.

Lehendik dauden eta zehaztapen horiek betetzen ez dituzten eraikinak egokitu egin beharko dira horiek berritu, handitu edo ordezkatzean.

B. Aurreko epigrafean zehaztutakoari kalterik egin gabe, industria-erabilerako jarduketa ekonomikoetarako xedaturiko («b.10») partzeletan, izaera orokorrez, 12,00 m izango da eraikinen baimendutako gehieneko altuera.

C. A eta B epigrafeetan definitutako altuera mugatzeko parametroak berregokitu egin ahal izango dira eraikinean garatu nahi den jarduketaren izaerak eta ezaugarriek behar bezala justifikatzen badute. Ordezkatutako parametroak zehazteko, antolamendu xehakatuaren plan bat edo Xehetasun Azterketa bat egin beharko da.

Irizpide hori garapen berriko eremuetan eta lehendik dauden eremu finkatuetan aplikatuko da.

6. Eraikinaren aurrealdea.

Finkatu egingo da planeamendu orokor honek finkatutako lehendik dauden eraikinetan.

Eraikuntza berrietan, dagokion Arau Bereziak edo hura garatuko duen planeamendu xehakatuak zehaztuko du. Industria-erabileretarako xedaturiko «b.10» motako partzeletan, pabiloi edo partzela independente bakoitzaren aurrealde eraikigarria 8 m baino altuagoa izango da.

7. Hegalak eta teilatu-hegalak.

Izaera orokorrez, Arau Berezietan edo horiek garatuko dituen planeamenduan araututakoari kalterik egin gabe:

Los edificios existentes que no respeten esas alineaciones, deberán ajustarse a las mismas cuando sean reformados, ampliados, o sustituidos.

En el caso de que se suscitaran dudas de interpretación, o se estimara conveniente de cara a lograr una mejor ordenación urbanística del Area, se podrán adoptar reajustes en las alineaciones preexistentes. A tal fin, el Ayuntamiento, impulsará la tramitación de un Estudio de Detalle, o en su caso, de un Plan Especial de Ordenación Urbana, en función del alcance, y de la naturaleza de dichos reajustes.

4. Rasantes.

Las cotas de los puntos más significativos de la ordenación propuesta por este planeamiento general quedan establecidas en los planos adjuntos a las Normas Particulares de los Ambitos Urbanísticos.

En las zonas ya urbanizadas con ordenación consolidada, las rasantes de urbanización existentes constituyen un parámetro de referencia obligada de las edificaciones, si bien, en las intervenciones de reurbanización se podrán introducir reajustes dentro de las posibilidades de adaptación establecidas con carácter general para los proyectos de obras de urbanización.

En los ámbitos de reforma urbana, o nuevo desarrollo, el planeamiento que determine la ordenación pormenorizada y los proyectos de urbanización definirán la configuración definitiva de las rasantes de urbanización y las de apoyo, o referenciación de las edificaciones, considerando al efecto las cotas citadas en el párrafo primero de este epígrafe 4.

5. Altura y perfil.

A. La altura y el número de plantas (perfil) de las edificaciones autorizadas en cada parcela serán la establecidas, bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado que la desarrolle.

Los edificios existentes que no respeten las citadas determinaciones, deberán ajustarse a las mismas cuando sean reformados, ampliados, o sustituidos.

B. Sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el epígrafe anterior, la altura de edificación máxima autorizada con carácter general en las parcelas destinadas a actividades económicas de uso industrial («b.10») es de 12,00 m.

C. Los parámetros de limitación de altura definidos en los epígrafes A y B de este apartado, podrán ser reajustados en los supuestos en los que las características y la naturaleza de la actividad que se pretenda desarrollar en la edificación lo justifiquen debidamente. La determinación de los parámetros sustitutorios de los anteriores requerirá en todo caso la formulación, bien de un plan de ordenación pormenorizada, bien de un Estudio de Detalle.

Este criterio será de aplicación tanto en los nuevos desarrollos, como en los ámbitos preexistentes y consolidados.

6. Frente edificatorio.

Se da por fijado en las edificaciones preexistentes y consolidadas por el presente planeamiento general.

En las nuevas edificaciones será el determinado por la correspondiente Norma Particular, o por el planeamiento pormenorizado que la desarrolle. En el caso de las parcelas del tipo «b.10», destinadas a usos industriales, el frente edificable de cada pabellón, o parcela independiente no será inferior a 8 m.

7. Vuelos y Aleros.

Con carácter general, y sin perjuicio de lo que al respecto haya quedo regulado por las correspondientes Normas Particulares, o por el planeamiento que las desarrolle:

A. Hegal ireki eta itxiak baimenduko dira, betiere antolamendu xehakatuak erabakitako gehieneko lerrokaduretatik kanpo irteten ez badira.

B. Teilatu-hegalak 1,20 m irten ahal izango dira, gehienez ere, fatxadaren planotik.

Zehaztapen horiek berregokitu egin ahal izango dira, behar bezala justifikatuz gero, Planeamendu Orokor hau garatzeko sustatutako planeamendu xehakatuan nahiz Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aipatutako udal Ordenantzetan.

8. Beste elementu irten batzuk.

A. Markesinak eta eguzki-oihalak (finkoak edo tolesgarriak) baimentzen dira eraikinaren behe-solairuan, betiere erabilera eta jabetza pribatuko lurzoruaren gainean hegan egiten badute.

B. Fatxada-gainazaletik irteten diren errotulu, iragarki edo publizitate-elementuak baimentzen dira, betiere erabilera eta jabetza pribatuko lurzoruaren gainean hegan egiten badute.

C. Lehendik dauden eta aurreko parametroekin bat ez datozen elementu irtenak finkatu egingo dira horiek dagokion udal baimenean ezarritako baldintzak beteta gauzatu baziren.

Zehaztapen horiek berregokitu eta garatu egin ahal izango dira, berariaz justifikatuz gero, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzen bitartez.

9. Estalkiak.

Kasu bakoitzean baimendutako profilaren baldintza orokorrak bete beharko dituzte. Estalkiko elementuak ez dira eraikinaren gehieneko altueraren (ikus artikulu honetako 4. atala) gainetik 3 m baino gehiago irtengo. Estalki inklinatuen isurialdeek %40ko malda izango dute gehienez ere.

Baimendutako profiletik nahitaez estalkiaren gainean ezarri behar diren instalazio-elementuak, tresnak eta elementu teknikoak bakarrik irtengo dira. Irtengunea behar bezala zehaztuko da funtzionaltasun hertsiko irizpideen bitartez eta behar bezala justifikatuko da sektoreko araudi aplikagarrian.

Barandak edo karelak jarri ahal izango dira estalki lauak mugatzeko. Dena den, horiek ez dute segurtasunari buruzko sektoreko araudi aplikagarrian berariaz xedatzen den altuera baino altuera handiagoa izango.

Zehaztapen horiek berregokitu eta garatu egin ahal izango dira, berariaz justifikatuz gero, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzen bitartez.

10. Tarteko solairuak eta ganbarak.

A. Industria-erabileretarako xedaturiko «b.10» motako partzela eraikigarrietan, izaera orokorrez, eta Arau Orokor hauetan edo dagozkion Arau Berezietan zehaztutako eraikigarritasunari, erabilerari, altuerari eta abarrei buruzko mugei kalterik egin gabe, ganbarak eta tarteko solairuak gaitu ahal izango dira baldintza hauek betetzen dituzten lokaletan:

— Ganbara edo tarteko solairua eraikitzea aurreikusten den lokalak ez dira eraikinen sestrapeko solairuetan kokatuta egongo, eta ez dira Arau Bereziaren edo hura garatuko duen planeamenduaren bidez aparkaleku egiteko xedaturik egongo.

— Funtzioaren eta zuzenbidearen aldetik, lotuta egon beharko dute kokatuta dauden lokalarekin eta bertan garatzen den jarduketarekin.

A. Se autorizan vuelos, abiertos, o cerrados, siempre que no sobresalgan de las alineaciones extremas adoptadas por la ordenación pormenorizada.

B. Los aleros podrán volar desde el plano de fachada un máximo de 1,20 metros.

Estas determinaciones podrán ser debida y justificadamente reajustadas bien en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Planeamiento General, bien en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas Generales.

8. Otros elementos salientes.

A. Se autorizan marquesinas y toldos (replegables, o fijos) en planta baja de la edificación, siempre que vuelen sobre suelo de uso y propiedad privada.

B. Se autorizan rótulos, anuncios o motivos publicitarios, salientes sobre la superficie de fachada, siempre que vuelen sobre suelo de uso y propiedad privada.

C. Se consolidan los elementos salientes actualmente existentes que no se adecuen a los parámetros anteriores, siempre que hubiesen sido ejecutados de conformidad con las condiciones de la correspondiente licencia municipal.

Estas determinaciones podrán ser debida y justificadamente reajustadas, y desarrolladas mediante las Ordenanzas municipales previstas en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas Generales.

9. Cubiertas.

Cumplirán las condiciones generales del perfil autorizado en cada caso. La altura máxima de edificación (ver apartado 4 del presente artículo) no podrá ser superada en más de 3 m. por los elementos de la cubierta. En ningún caso los faldones de las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente superior al 40%.

Del perfil autorizado sólo podrán sobresalir elementos de las instalaciones, equipos y demás elementos técnicos que necesariamente, deban implantarse sobre la cubierta. Su saliente quedará determinado por criterios de estricta funcionalidad y justificado en la normativa sectorial aplicable.

Se autoriza la implantación de barandillas, o antepechos, como delimitación de las cubiertas planas, con altura no superior a la estrictamente reclamada por la normativa sectorial de seguridad que le sea de aplicación.

Las anteriores determinaciones podrán ser debida y justificadamente reajustadas, y desarrolladas mediante las Ordenanzas municipales previstas en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas Generales.

10. Entreplantas y altillos.

A. En las parcelas edificables del tipo «b.10» destinadas a usos industriales, con carácter general, y sin perjuicio del cumplimiento de las limitaciones de edificabilidad, uso, altura, etc, que al efecto hayan quedado establecidas por estas Normas Generales, o por las correspondientes Normas Particulares, se autoriza la habilitación de altillos o entreplantas en los locales que cumplan las condiciones siguientes:

— Los locales en los que se prevea la construcción del altillo, o entreplanta, no estarán situados en las plantas bajo rasante de las edificaciones, ni estarán destinados a aparcamiento por la Norma Particular, o por el planeamiento que la desarrolle.

— Deberán estar integrados funcional y jurídicamente con el correspondiente local en el que se emplazan, así como con la actividad que se desarrolle en éste.

— Lokalean baimendutako jarduketa nagusiaren erabilera osagarriak bideratuko dira bertan.

— Gutxienez 5,00 metroko altuera librea duten lokaletan baino ez dira kokatuko. Ganbararen azpian geratzen den lokalak 2,50 metroko altuera librea izango du gutxienez, eta ganbarak berak 2,25 metroko altuera librea izango du. Altuera horiek ezin izango dira murriztu horietan sartzeko guneetan, egituraren irtenguneak, hoditeriak eta abar direla eta. Ganbara edo tarteko solairua eraiki ondoren lortutako guneek sektoreko araudi aplikagarrian (bizigarritasunari, lanari eta abarrei buruzkoa) zehaztutako altuera librea izango dute –gutxienez, 2,50 m– horiek pertsonak denbora luzez egotera (lan-eremuak, bulegoak, batzar-gelak eta abar) edo publikoari arreta eskaintzeko xedaturik daudenean.

— Ganbaren gehieneko okupazioa ez da, inolaz ere, lokalari dagokion solairu-azaleraren %50 baino handiagoa izango. Biltegiratzera bakarrik xedaturik dagoen azalera ez da azalera okupatutzat joko hura pertsonak denbora luzez egotera edo publikoari arreta eskaintzeko xedaturik ez badago, eta haren eraikuntza-sistema iraunkorra ez bada (egitura mugikorrak edo desmuntagarriak, paletizazio robotizatua eta antzekoak).

— Dagokien lokalaren barnealdean izango dute sarbidea. Tarteko solairuak bulegoak egiteko xedaturik daudenean, eraikinaren elementu komunetan ere izan dezakete sarbidea.

B. 10. ataleko A epigrafeak arautzen ez dituen eta bizitegierabilerarik ez duten gainerako partzeletan kokatuta dauden eraikinen kasuan, industria-erabilerako lokalei aplikatu beharreko baldintza berak betetzen direnean eraiki ahal izango dira ganbarak edo tarteko solairuak, betiere dagokion Arau Bereziak edo hura garatzen duen planeamenduak baimentzen badu.

C. Zehaztapen horiek berregokitu eta garatu egin ahal izango dira, berariaz justifikatuz gero, Hirigintza Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzen bitartez.

11. Eraikinetako solairuen altuera libreak.

A. Sotoko solairuetan, baimendutako altuera librea ez da 2,25 m baino txikiagoa ez 3,50 m baino handiagoa izango.

B. Sestraren gainetik dauden solairuen altuera librea ez da 3,50 m baino txikiagoa izango; hirugarren sektoreko erabileretara (bulegoak eta abar) eta ekipamenduetarako xedaturiko lokaletan, ordea, altuera librea 2,50 metrora murriztu ahal izango da. Pertsonak denbora luzez egongo ez diren erabilera osagarrietarako xedaturiko guneetan (bainugelak, aldagelak, biltegiak eta abar), gutxieneko altuera librea 2,25 m izan daiteke.

12. Gune pribatu ez-eraikigarriak.

A. Izaera orokorrez, gune hauetan ez da inolako eraikuntzarik baimenduko, ez sestraren gainetik ez azpitik.

B. Salbuespen gisa, eta beharrezkoak direla justifikatuz gero, instalazio-elementuak, zerbitzu-azpiegituren zentroak, baskulak, biltegiak edo ibilgailuak babesteko teilape arinak –irekiak eta material ez-iraunkorrez eginak– ezartzea baimendu daiteke.

Elementu horiek ez dira kontuan hartuko partzelaren eraikigarritasuna zenbatzeko orduan.

Erabilera publikoaren zorra duten partzeletan ezin izango da elementu eraikirik edo bestelako instalaziorik ezarri. Gauza bera gertatzen da sektoreko araudian edo indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako eraikuntza-debekuen eraginpean dauden partzeletan ere.

— Su destino será en todo caso el de usos auxiliares de la actividad principal autorizada en el local.

— La altura libre de los locales en los que se emplacen no será inferior a 5,00 m. La altura libre mínima del espacio resultante debajo del altillo será de 2,50 m, y la del propio altillo de 2,25 m. Estas alturas no podrán verse reducidas, en sus zonas accesibles, por salientes de estructura, conducciones, etc Aquellos espacios resultantes de la construcción del altillo, o entreplanta que estuvieran destinados a usos que impliquen la estancia prolongada de personas (áreas de trabajo, oficinas, salas de reuniones, etc.), o la atención al público, dispondrán de la altura libre exigida por la normativa sectorial aplicable (de habitabilidad, de trabajo, etc.), que en ningún caso será menor de 2,50 m.

— La ocupación máxima de esos altillos, no podrá exceder en ningún caso del 50% de la superficie de la planta del local correspondiente. A este efecto, no se considerará como superficie ocupada aquella destinada exclusivamente a almacenamiento, que no conlleve la estancia prolongada de personas, ni atención al público, y cuyo sistema constructivo no pueda considerarse como permanente (estructuras móviles, o desmontables, paletización robotizada y similares).

— El acceso a los mismos deberá producirse desde el interior del local en el que se integren. Cuando el destino de estas entreplantas sea exclusivamente el de oficinas, se autoriza a que su acceso pueda hacerse desde elementos comunes de la edificación.

B. En las edificaciones emplazadas en el resto de las parcelas no residenciales, que no queden reguladas por el epígrafe A del presente apartado 10, podrán construirse altillos, o entreplantas, en las mismas condiciones aplicables a los locales de uso industrial, siempre que así lo autorice la correspondiente Norma Particular, o el planeamiento que la desarrollle.

C. Las anteriores determinaciones podrán ser debida y justificadamente reajustadas, y desarrolladas mediante las Ordenanzas municipales previstas en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas Generales.

11. Alturas libres de las plantas de las edificaciones.

A. La altura libre de las plantas de sótano autorizadas no será inferior a 2,25 m., ni superior a 3,50 m.

B. La altura libre de cada planta sobre rasante no será inferior a 3,50 m, salvo en los locales destinados a determinados usos terciarios (oficinas, etc.) y equipamientos, en los que podrá reducirse a 2,50 m. En espacios destinados a usos auxiliares, como aseos, vestuarios, almacenes etc, que no requieran la estancia prolongada de personas, la altura libre mínima podrá reducirse a 2,25 m.

12. Espacios privados no edificables.

A. Con carácter general, en esos espacios no se autorizan construcciones de ningún tipo, sean sobre, o bajo rasante,.

B. Excepcionalmente, y con la debida justificación de su necesidad, podrá autorizarse la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejavanas ligeras, no cerradas y construidas con materiales no permanentes, para la protección de vehículos.

Dichos elementos no serán computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad de la parcela.

En ningún caso podrá implantarse elemento construido o instalación alguna en aquellas franjas de la citada parcela sometidas, por cualquier razón, a servidumbre de uso público, o afectadas por prohibiciones de edificación establecidas en la normativa sectorial, o en las disposiciones legales vigentes.

C. Arau Berezietan edo horiek garatzeko planeamenduan aurreikusitako kasuetan, nahitaezkoa izango da beste finka batzuekin eta gune publikoekin bereizteko itxiturak eraikitzea, betiere Hirigintza Arau Orokor hauetan ezarritako baldintzak kontuan hartuta.

13. Zatiketa eraikinen jabetza horizontaleko erregimenean.

A. Arau Berezietan eta horiek garatuko dituen planeamenduan eraikinen jabetza horizontaleko erregimenaren lotizazio-aukera zehaztuko da, eta hala badagokio, hura arautuko duten baldintzak ezarriko dira.

B. Aurreko epigrafean zehaztutakoari kalterik egin gabe eta izaera orokorrez, industria-erabileretarako xedaturiko «b.10» motako partzela eraikigarrietan, eraikuntza berriko nahiz finkatuta dauden eraikinen barne-zatiketatik lortutako lokalen solairu-azalera 200 m²(t) izango da gutxienez. Azalera hori neurtzeko, ez dira kontuan hartuko tarteko solairuak (egongo balira) edo zenbait lokalek komunean dituzten guneak, hala nola, korridoreak, sarbideak, komunak eta abar.

Halere, aipatutako gutxieneko azalera 100 m²(t)ra murriztu ahal izango da, baldin eta zatiketa horizontalak lehendik dauden, planeamendu orokor honek finkatzen dituen eta 2.000 m²(t)ko solairu-azalera eraikia duten industria-pabiloiei eragiten badie. Kasu horretan, 200 m²(t) baino gutxiago dituzten lokal guztien arteko batura ez da zatitu beharreko pabiloiaren azalera osoaren %15 baino handiagoa izango.

III.3.2 SEKZIOA. Eraikinak erabiltzeko Baldintza Orokorrak («b», «e» eta «f» partzelak)

61. artikulua. Bizitegi-erabilera ez duten partzeletan baimendutako erabilerak kokatzeko baldintza orokorrak («b», «e» eta «f»).

A. Kasu bakoitzean aplikatu beharreko erabileren erregimenak xede horretarako ezarritako zehaztapen hauek bete beharko ditu:

— Arau Orokor hauetako II.4 Kapituluan ezarritako zehaztapenak (Lurzoruaren Kalifikazio Xehakatuaren Erregimen Orokorra), eta batez ere, «b», «e» eta «f» motako partzelei buruzko 31.C, 32.C, 39.C eta 40.C artikuluetan aurreikusitakoa.

— Dagozkion Hirigintza Arau Bereziak.

— Arau Berezi horiek garatzeko sustatuko den planeamendu xehakatua.

— Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako Udal Ordenantzak.

B. «b» motako partzeletan etxebizitza-erabilera baimentzeko –hirugarren sektoreko edo industria-erabilerako (4. eta 5. kategoria) jarduketa jakin bati atxikitako erabilera osagarri gisa, bai funtzioaren bai erregistroaren aldetik–, jarduketa horrek 5.000 m²(t)ko azalera eraikia izan beharko du gutxienez, eta jarduketaren izaera dela eta, etxebizitza behar-beharrezkoa dela frogatu beharko da.

62. artikulua. Bizitegi-erabilera ez duten eraikinen solairuetan baimendutako erabilerak kokatzeko erregimen orokorra («b», «e» eta «f» partzelak).

1. Sestrapean dauden solairuetako lokalak erabiltzeko baldintzak.

Dagokion Arau Berezian, hura garatuko duen planeamendu xehakatuan edo Udal Ordenantzetan aurkakorik adierazi ezean, dagokion partzelari esleitutako erabilera nagusiaren erabilera

C. En los casos previstos en las Normas Particulares, o por el planeamiento de desarrollo de las mismas, será obligatoria la construcción de cierres en las separaciones con otras fincas, y en su límite con los espacios públicos, en las condiciones establecidas por estas Normas Urbanísticas Generales.

13. División en régimen de propiedad horizontal de las edificaciones.

A. En las Normas Particulares y en el planeamiento que las desarrolle se determinará la posibilidad, y en su caso, las condiciones que regulen la lotización en régimen de propiedad horizontal de las edificaciones.

B. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior, y con carácter general, en las parcelas edificables del tipo «b.10», destinadas a usos industriales, la superficie en planta de los locales resultantes de la división interior de las edificaciones consolidadas, o de nueva construcción, no será menor de 200 m²(t). A efectos de cómputo de dicha superficie no se tendrán en cuenta las entreplantas, sin existieran, ni otras dependencias de uso común a varios locales, tales como pasillos, accesos, servicios, etc.

No obstante, la citada superficie mínima se podrá reducir hasta 100 m²(t).en los casos en los que la división horizontal afecte a pabellones industriales preexistentes, consolidados por el presente planeamiento general, con superficie construida en planta superior a 2.000 m²(t). En tal caso, la suma de las superficies de todos los locales menores de 200 m²(t) no sea mayor del 15% de la extensión total del pabellón a dividir.

SECCIÓN III.3.2. Condiciones Generales de uso de la edificación (parcelas «b», «e» y «f»)

Artículo 61. Condiciones generales de implantación de los usos autorizados en las parcelas no residenciales («b», «e» y «f»).

A. El régimen de usos aplicable en cada caso atenderá a las determinaciones al efecto establecidas:

— En el Capítulo II.4 (Régimen General de Calificación Pormenorizada del Suelo) de las presentes Normas Generales, y específicamente lo previsto en los artículos 31.C, 32.C, 39.C y 40.C, relativos a las parcelas de tipo «b», «e» y «f».

— En las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

— En el planeamiento pormenorizado que se promueva en desarrollo de las citadas Normas Particulares.

— En las Ordenanzas Municipales previstas en el artículo 5 de estas Normas Generales.

B. La autorización de implantar el uso de vivienda, en parcelas de tipo «b», en calidad de uso auxiliar vinculado funcional y registralmente a una actividad industrial (de 4.º y 5.ª categoría), o terciaria concretas, queda condicionada a que la citada actividad disponga de una superficie construida no menor de 5.000 m²(t) y a la previa justificación de la necesidad de la vivienda en relación con la naturaleza de la actividad a la que se vincule.

Artículo 62. Régimen general de implantación de los usos autorizados en las distintas plantas de los edificios no residenciales (parcelas «b», «e» y «f»).

1. Condiciones de uso de los locales emplazados en plantas bajo rasante.

Salvo determinación expresa en sentido contrario establecida por la correspondiente Norma Particular, por el planeamiento pormenorizado que la desarrolle, o por las Ordenanzas

osagarriak (ekoizpen-erabilerak kanpo) bakarrik kokatu ahal izango dira bizitegi-erabilera ez duten partzelen sestrapeko guneetan; gainera, horiek ez dira pertsonak denbora luzez egotera edo publikoari arreta eskaintzeko xedaturik egongo.

2. Sestraren gainetik dauden solairuetako lokalak erabiltzeko baldintzak.

Kasu bakoitzaren araberakoak izango dira, eta Hirigintza Arau Orokor hauek erabakitako erregimen orokorrean eta erabileren erregimen xehakatuan daude zehaztuta.

3. Sestraren gainetik dauden eremu pribatu ez-eraikigarrien baldintzak.

Ibilgailuak maniobratu eta aparkatzeko, edo barne-bideak, aire libreko biltegiak, instalazio-elementuak edo lorategiguneak ezartzeko erabiliko dira.

63. artikulua. Bizitegi-erabilera ez duten partzeletan («b», «e» eta «f») sartu eta aparkatzeko baldintzak.

1. Sarbidea.

Hiri-bideetatik bizitegi-erabilera ez duten partzeletara sartzeko ibilgailu motordunentzako bideak dagokion antolamendu xehakatuan, hirigintzari buruzko udal Ordenantzetan nahiz trafikoaren arloan sustatutako planetan ezarritako mugen arabera gaituko dira.

2. Zamalanetarako guneak.

Industria-eraikinek, eta hala badagokio, hirugarren sektoreko, ekipamenduetarako edo zerbitzu-azpiegituretarako eraikinek salgaien zamalanetarako gune bat gaitu beharko dute eraikinaren barnealdean edo horiek dauden partzelaren sestra gaineko gune ez-eraikietan.

Zamalanetarako gunera biltegi, industria edo dagokion jarduketarako xedaturiko lokal guztietatik joan ahal izango da; gutxienez kamioi batentzat lekua izango du, eta ibilgailuak erraz sartu eta irteteko moduko sarbide bat izango du.

Dagokion jarduketarako xedaturiko azalera 1.000 m²tik gorakoa bada, zamalanetarako guneak, izaera orokorrez, bi kamioientzako lekua izango du gutxienez, kasu zehatzetan behar bezala justifikatutako arrazoiak direla eta, estandar txikiagoa edo, hala badagokio, handiagoa ezartzea bidezkoa den kasuetan izan ezik.

Jarduketa goiko solairu batean garatzen bada eta bertara iristeko arrapala egokirik ez badago, eraikinak xede bererako xedatutako gune bat izan beharko du behe-solairuan edo partzelaren sestra gaineko gune ez-eraikian; gainera, zamalanetarako atondo bat ezarri beharko da maila berean, horrela, goiko eta beheko solairuak karta-jasogailu baten bidez elkartzeko.

3. Aparkaleku-zuzkidura ibilgailu motordunentzat.

A. Izaera orokorrez, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan, Plan Orokor honetan eta hura garatzeko sustatutako planeamenduan eta Ordenantzetan ezarritakoa bete beharko da.

B. Izaera orokorrez, eta indarrean dagoen legerian, Planeamendu Orokor honetako Arau Berezietan nahiz planeamendu xehakatuan eta hura garatzeko sustatutako Ordenantzetan ezarritako zuzkidura nagusiei kalterik egin gabe, ezarritako antolamendu-baldintzek baimentzen dutenean eta hura gauzatzea fisiko eta funtzionalki bideragarria denean, aparkaleku-zuzkidura aurreikusiko da ibilgailu motordunentzat, bizitegi-erabilera ez duten partzeletan egingo diren eraikin berrietan eta lehendik dauden eraikinetan jarduketa mota hau ezartzen

Municipales, los espacios bajo rasante de las parcelas no residenciales se destinarán exclusivamente a usos (excluidos los de producción) auxiliares del uso principal asignado a la respectiva parcela, que no impliquen la estancia prolongada de personas, ni la atención al público.

2. Condiciones de uso de los locales emplazados en plantas sobre rasante.

Son las correspondientes a cada caso, y que quedan establecidas en el régimen general y en el régimen pormenorizado de usos, adoptados por estas Normas Urbanísticas Generales.

3. Condiciones de las áreas privadas no edificables sobre rasante.

Estos espacios libres se destinarán a maniobra y aparcamiento de vehículos, viario interior, almacenaje al aire libre, elementos de instalaciones, o zonas ajardinadas.

Artículo 63. Condiciones de acceso y de aparcamiento en las parcelas de uso no residencial («b», «e» y «f»).

1. Acceso.

Los accesos de vehículos motorizados a las parcelas de uso no residencial desde las vías urbanas quedarán sujetos a las restricciones establecidas bien en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en las Ordenanzas urbanísticas municipales, bien en los correspondientes planes promovidos en materia de tráfico.

2. Espacios de carga y descarga.

Las edificaciones industriales, y en su caso las de usos terciarios, equipamentales, o de infraestructuras de servicio, que así lo requieran, deberán disponer en su interior, o en los espacios no edificados sobre rasante de la correspondiente parcela, de una zona de carga y descarga de mercancías.

Dicha zona deberá ser accesible desde todos los locales destinados a almacén, industria, o a la correspondiente actividad, y ha de tener, como mínimo, capacidad suficiente para una plaza de camión, y un acceso que permita la correcta entrada y salida de vehículos.

Si la superficie destinada a la citada actividad excede de 1.000 m², la capacidad mínima de la zona de carga y descarga será, con carácter general, de dos plazas de camión, salvo que razones debidamente justificadas en supuestos concretos den pie a la fijación de un estándar inferior o, en su caso, superior.

En el caso de que la actividad se desarrolle en un piso alto de la edificación y no se disponga de una rampa adecuada de acceso al mismo, deberá contar con la citada zona en la planta baja, o en el espacio no edificado sobre rasante de la parcela, así como con un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel, conectado mediante montacargas con la citada zona de planta baja.

3. Dotación de aparcamiento para vehículos motorizados.

A - Con carácter general, se estará a lo establecido tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en este Plan General, y en el planeamiento y en las Ordenanzas promovidas en su desarrollo.

B. Con carácter general, y sin perjuicio del cumplimiento de dotaciones superiores establecidas bien en la legislación vigente, bien en las Normas Particulares de este Planeamiento General, bien en el planeamiento pormenorizado y en las Ordenanzas promovidas en su desarrollo, siempre que las condiciones de ordenación establecidas lo permitan, y que su materialización sea física y funcionalmente viable, en las nuevas construcciones que se realicen en parcelas de uso no residencial, y en los casos de nueva implantación de este tipo de actividades en

denean; aparkalekua partzelaren edo eraikin pribatuaren barnean kokatuko da eta plaza bat izango du 100 m²(t) bakoitzeko.

Aparkaleku-zuzkidura handiagoa izango da erabilera hauen kasuan:

a) Automobilak konpontzeko tailerretan –konponketa azkarreko tailerretan izan ezik–, tailerrean aldi berean konpondu daitekeen ibilgailu kopurua baimenduko da.

a) Merkataritza-erabilerak:

— Kontsumorako produktuen xehekako salmenta:

* 3. eta 4. kategoriak: 4,0 plaza/100 m²(t).

* 5. kategoria: 6,0 plaza/100 m²(t).

— Beste produktu batzuen xehekako salmenta (2. kategoriatik 5. kategoriara): Kasu bakoitzean, Udalak ezarriko du beharrezko zuzkidura. Horretarako, kontsumorako produktuak saltzeko eskatutako zuzkidura hartuko da gehieneko erreferentzia gisa.

— Automobilen salmenta: 1,5 plaza/100 m²(t).

c) Ostalaritza- eta jolas-erabilerak: 3,0 plaza/100 m²(t).

d) Hotel-erabilerak, okupatutako sabai-azalera 2.000 m²(t) baino handiagoa denean: 1,0 plaza/2 logela.

e) Hirugarren sektoreko eta ekipamendu komunitarioko beste erabilera batzuk, okupatutako sabai-azalera 2.000 m²(t) baino handiagoa denean: 2,0 plaza/100 m²(t).

4. Salbuespenak.

Eremu batzuetan edo eremu horietako zati jakin batzuetan, dagozkion Arau Bereziek, planeamendu xehakatuak edo hirigintzari buruzko udal Ordenantzek, mugikortasun-irizpide iraunkorrak eta/edo trafikoa eta hiri-garraioa antolatzeko xedeak direla eta, ibilgailu motordunak aparkatzeko eskakizun horiek oso-osorik nahiz zati batean ez betetzea baimendu dezakete; horrez gain, garajeak ezartzea debekatu ahal izango dute edo, hala badagokio eta beharrezkoa izanez gero, zuzkidura areagotzea ere aurreikusi dezakete.

5. Bizikletentzako aparkaleku-zuzkidura.

Hirigintza-garapen berrietan, hiria berritzeko lanetan nahiz lehendik dauden eraikinak oso-osorik ordezkatu eta birgaitzeko lanetan, bizitegi-erabilerarik ez duten partzelen edo eraikinen barnean bizikletak aparkatzeko guneak aurreikusi beharko dira; jarduketa ekonomikoetara edo ekipamenduetarako xedaturiko eraikinetan, 2 bizikleta-plaza kokatu beharko dira, gutxienez, 100 m²(t) bakoitzeko.

Bizikleta-plaza horiek bizitegi-erabilera ez duten eraikinen behe-solairuan edo sestrapeko solairuetan kokatu ahal izango dira; hala badagokio, eraikinen kanpoaldean ere ezarri ahal izango dira jabetzan horiei atxikitako lursail librea badute.

Izaera orokorrez, eta behar bezala justifikatu ondoren, Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusitako udal Ordenantzek aipatutako aurreikuspenak berregokitu eta osatu ahal izango dituzte gora zein behera, beharrezkotzat jotzen diren neurrian.

edificaciones existentes, se preverá una dotación de aparcamiento para vehículos motorizados, a ubicar en el interior de la parcela, o de la edificación privada, a razón de 1 plaza/100 m²(t).

Esta dotación será superior en los siguientes casos de usos:

a) En los talleres de reparación de automóviles, excluidos los talleres de reparación rápida, se exigirá una dotación equivalente a la capacidad máxima del taller en número de vehículos en reparación simultánea.

a) Usos comerciales:

— Venta al detalle de productos de consumo:

* 3.ª y 4.ª categorías: 4,0 plz/100 m²(t).

* 5.ª categoría: 6,0 plz/100 m²(t).

— Venta al detalle de otros productos (2.ªa 5.ª categorías): El Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia máxima.

— Venta de automóviles: 1,5 plz/100 m²(t).

c) Usos de hostelería y recreativos: 3,0 plz/100 m²(t).

d) Usos hoteleros, cuando su superficie de techo ocupada sea superior a 2.000 m²(t): 1,0 plz/2 habitaciones.

e) Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario, cuando su superficie de techo ocupada sea superior a 2.000 m²(t): 2,0 plz/100 m²(t).

4. Excepciones.

En determinados ámbitos o partes de los mismos, las correspondientes Normas Particulares, el planeamiento pormenorizado, o las Ordenanzas urbanísticas municipales, en atención a criterios de movilidad sostenible y/ó a objetivos de ordenación del tráfico y del transporte urbano, podrán eximir, total o parcialmente, del cumplimiento de estas exigencias de aparcamiento de vehículos motorizados, o establecer la prohibición de la implantación de garajes, o en su caso, si fuera necesario, prever el incremento de dicha dotación.

5. Dotación de aparcamiento para bicicletas.

Tanto en los nuevos desarrollos urbanísticos como en las actuaciones de reforma y renovación urbana y en las de sustitución y rehabilitación integral de edificaciones preexistentes, se deberá prever en el interior de las correspondientes edificaciones, o de las parcelas no residenciales, espacios para el aparcamiento de bicicletas con una dotación no inferior a 2 plazas por cada 100 m²(t) en edificaciones destinadas a actividades económicas:, o a equipamientos.

Las citadas plazas podrán ubicarse, en planta baja o en plantas bajo rasante de las edificaciones no residenciales, o en su caso, en el exterior de las mismas, siempre que éstas cuenten con terreno libre vinculado en propiedad.

Con carácter general, previa la debida justificación, las Ordenanzas municipales previstas por el artículo 5 de estas Normas Generales, podrán reajustar y complementar, tanto al alza como a la baja, las previsiones anteriores en los términos que estimen oportunos.

LAUGARREN TITULUA (IV)

LURZORU EZ-HIRITARGARRIAREN ERREGIMENA

IV.1 KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

64. artikulua. Lurzoru ez-hiritargarria erabiltzeko erregimen orokorra.

1. Irizpide orokorrak.

Lurzoru ez-hiritargarrian erabilerak kokatzeko, indarrean dagoen legerian, indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnetan, Planeamendu Orokor honetan eta hura garatzeko sustatuko den planeamenduan ezarritako xedapenak bete beharko dira.

Erabilera orokorreko guneak erabiltzeko erregimen orokorrean aurreikusitakoa bete beharko da zehatz-mehatz, hau da, Hirigintza Arau Orokor hauetako 21. artikulutik 24. artikulura bitartean xedatzen dena, lurzorua erregimen horretan kalifikatu baita ez-hiritargarri gisa.

2. Erabilera-debekuak eta salbuespenak.

A. Izaera orokorrez, lurzoru ez-hiritargarrietan debekatuta egongo dira hiri-izaera duten erabilerak, eta zehatz-mehatz, industria-erabilerak; nolanahi ere, nekazaritza-industriak ez dira debekatuta egongo horien ekoizpena kokaleku duten lursailen erabilerarekin lotuta badago, kokaleku izango duten erabilera orokorreko gunearen erregimenean berariaz arautzen badira eta gai horretan eskumena duen sektoreko erakundearen oniritzia lortzen badute. Industria horiek Arau Orokor hauetan ezarritako baldintzak eta mugak bete beharko dituzte.

Halaber, debekatuta daude etxebizitza kolektiborako xedaturiko eraikuntza berriak; halakotzat hartzen dira bi etxebizitza-unitate baino gehiago eduki ditzaketen eraikinak. Halere, finkatu egingo dira Planeamendu hau onartu aurretik eraiki diren eta etxebizitza kopuru handiagoa duten eraikinak, betiere beharrezko lege-baimen guztien arabera eraiki baziren. Planeamendu honetako irizpideen eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritako xedapenen bidez lurzoru ez-hiritargarrietan baimendutako etxebizitza-erabilerarako xedaturiko eraikuntza berriek nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen bati loturik egon beharko dute, edo hala badagokio, haren kokapena justifikatuko duten beste erabilera baimenduren bati lotuta egongo dira. Debekatuta dago etxebizitza autonomorako xedaturiko eraikin berriak eraikitzea horiek landa-ingurunea erabili edo ustiatzeari atxikita ez badaude.

B. Baserriekin lotu ohi diren ostalaritza-erabilerak (sagardotegiak, askaldegiak eta abar) eta ostalaritza-erabilerak (landa-turismoa) baimentzen dira. Nolanahi ere, berezko landa-erabileren osagarri izango dira, bertan dauden nekazaritza-ustiapenekin lotuta egongo dira eta eraikin finkatuetan kokatuko dira; horrez gain, Arau Orokor hauetan araututako baldintzak bete beharko dituzte. Era berean, dagokien sektoreko araudia (landa-turismoen kasuan: Maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretua eta haren garapenak) eta udal ordenantzak (ostalaritza- eta jolas-jarduketak) bete beharko dituzte.

TITULO CUARTO (IV)

REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO IV.1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 64. Régimen general de uso del suelo no urbanizable.

1. Criterios Generales.

La implantación de usos en el suelo no urbanizable dará cumplimiento a las determinaciones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial también vigentes, en el presente Planeamiento General, y en el planeamiento que se promueva en su desarrollo.

Específicamente se atendrá a lo previsto en el régimen general de uso de las distintas zonas de uso global en las que ha quedado calificado el suelo no urbanizable, y que queda contenido en los artículos n.º 21 a 24 de las presentes Normas Urbanísticas Generales.

2. Prohibiciones de uso y excepciones.

A. Con carácter general, en el suelo no urbanizable quedan expresamente prohibidos los usos de carácter urbano, y más concretamente los usos industriales, con excepción de aquellas industrias agrarias cuya producción guarde relación con el uso de los terrenos sobre los que se asienten, que haya quedado explícitamente reguladas por el correspondiente régimen de la zona de uso global en las que se pretenda implantar, y que obtengan el visto bueno del Organismo sectorial competente en la materia. Esas industrias deberán sujetarse en cualquier caso a las condiciones y limitaciones establecidas en las presentes Normas Generales.

Asimismo quedan prohibidas las nuevas edificaciones destinadas a vivienda colectiva, entendiéndose por tal la destinada a alojar más de dos unidades de vivienda. No obstante, se consolidan las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Planeamiento, que cuenten con un número de viviendas superior, y que en su momento fueron ejecutadas con las debidas y necesarias autorizaciones legales. Las nuevas edificaciones destinadas a vivienda permitidas en el suelo no urbanizable, de acuerdo con los criterios planteados en este Planeamiento y por las determinaciones de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo (art.31), deberán estar ligadas a una explotación agropecuaria o, en su caso, a otros usos autorizados que justifiquen su implantación. Se prohíbe expresamente la construcción de nuevos edificios con destino a vivienda autónoma, no vinculada al uso o explotación del medio rural.

B. Se autorizan los usos de hostelería tradicionalmente ligados a los caseríos, tales como sidrerías, merenderos, etc. así como los de hospedaje (turismo rural), en calidad de usos complementarios de los usos rurales característicos, ligados en todo caso a las explotaciones agrarias existentes, y ubicados en edificaciones consolidadas, y en todo caso sometidos a las condiciones reguladas por estas Normas Generales. Dichas actividades quedarán así mismo sometidas al cumplimiento de la correspondiente normativa sectorial (para agroturismos: Decreto 128/1996 de 28 de mayo y posteriores desarrollos del mismo) y de las ordenanzas municipales (actividades recreativas y de hostelería).

65. artikulua. Lurzoru ez-hiritargarrian eraikitzeko erregimen orokorra.

1. Irizpide orokorrak.

Lurzoru ez-hiritargarrian eraikitzeko, indarrean dagoen legerian, indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnetan, Planeamendu Orokor honetan eta hura garatzeko sustatuko den planeamenduan ezarritako xedapenak beteko dira.

Erabilera orokorreko guneak erabiltzeko erregimen orokorrean aurreikusitakoa bete beharko da zehatz-mehatz, hau da, Hirigintza Arau Orokor hauetako 18. artikuluan eta 21. artikulutik 24. artikulura bitartean xedatzen dena, lurzorua erregimen horretan kalifikatu baita ez-hiritargarri gisa.

2. Eraikuntza-erregimenean aplikatu beharreko irizpideak eta terminoak.

Eraikuntza-terminoen esanahiari (eraikina –sestraren gainetik nahiz azpitik–, sotoa, erdisotoa, behe-solairua, goi-solairuak eta abar), eraikinaren solairu kopuruari, altuera neurtzeari eta abarrei dagokienez, Arau Orokor hauetako 48. artikulutik 51. artikulura bitartean ezarritako gai horiei buruzko irizpide orokor arautzaileak hartuko dira kontuan, landa-inguruneko eraikinen izaerarekin eta horiek arautzen dituen araudiarekin bat datozen neurrian.

3. Eraikin mugikorrak edo aurrefabrikatuak ezartzea.

Egurrez edo beste edozein materialez egindako eraikin aurrefabrikatu finko nahiz mugikorrak, karabanak, «mobilhome» delakoak edo logela, ostatu edo aisialdirako eremu gisa –etengabe nahiz tarteka– erabili daitezkeen elementu guztiak etxebizitza-erabilerarako xedaturiko eraikin berritzat joko dira, eta horrenbestez, eraikin horiek bete beharreko baldintza guztiak bete beharko dituzte.

4. Landa-ingurunera egokitzea.

Izaera orokorrez, Laugarren Titulu honetako IV.2 Kapituluan aurreikusitakoaren arabera kasu bakoitzean eskatzen diren baldintzak kontuan hartu gabe, lurzoru ez-hiritargarrian egingo diren eraikuntzek 66. artikuluan zehaztutako eraikuntza-baldintza orokorrak bete beharko dituzte –eraikin horiek landa-ingurunearen ezaugarrietara egokitzen direla bermatzea da haren xedea–.

66. artikulua. Eraikuntza-baldintza orokorrak.

1. Kokalekuari buruzko baldintzak.

Lursailen ezaugarri fisikoen integrazio-baldintzak hobetzeko, paisaiari edo ingurumenari eragindako kalteak murrizteko edo bestelako hirigintza-ondorio kaltegarriak murrizteko, lurzoru ez-hiritargarrian baimendutako eraikinak kokatzeko baldintzak ezarri ahal izango ditu Udalak. Baldintza horiek Arau Orokor hauetan ezarritakoak osatu edo berregokituko dituzte.

Proiektatutako eraikin berrietan ez ezik, dagoeneko eraikita dauden eraikin eta instalazioak ordezkatu, handitu eta abarretarako proposamenetan ere izan dezakete eragina baldintza horiek.

2. Eraikinen lerrokadurari buruzko baldintzak.

Eraikinek 10 metroko tartea gorde beharko dute, gutxienez, kokatuta dauden partzelaren mugekiko. Dena den, gehiago urrunduko dira Sektoreko Araudi aplikagarrian (Gipuzkoako Errepideen eta Bideen Foru Araua, EAEko ibaien eta erreken

Artículo 65. Régimen general de edificación del suelo no urbanizable.

1. Criterios Generales.

La implantación de edificaciones en el suelo no urbanizable dará cumplimiento a las determinaciones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial también vigentes, en el presente Planeamiento General, y en el planeamiento que se promueva en su desarrollo.

Específicamente se atendrá a lo previsto en el régimen general de edificación de las distintas zonas de uso global en las que ha quedado calificado el suelo no urbanizable, y que queda contenido en los artículos n.º 18 y 21 a 24 de las presentes Normas Urbanísticas Generales.

2. Términos y criterios aplicables al régimen de edificación.

En lo referente al significado de los distintos términos edificatorios (edificabilidad sobre y bajo rasante; sótano, semisótano, planta baja; plantas altas, etc.), a la determinación del número de plantas de la edificación, a la medición de su altura, etc. serán de aplicación, en la medida en que resulten compatibles con la naturaleza de las construcciones del medio rural, y con la normativa que las regula, los criterios generales reguladores de dichas cuestiones establecidos en los artículos 48 a 51 de las presentes Normas Generales.

3. Implantación de construcciones móviles o prefabricadas.

La implantación de construcciones prefabricadas, de madera o cualesquiera otros materiales, fijas o móviles, caravanas, «movilhomes» o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, será considerada a todos los efectos como una nueva edificación destinada al uso de vivienda y le serán de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones.

4. Adaptación al medio rural.

Con carácter general, las edificaciones y construcciones que se implanten en suelo no urbanizable, con independencia de los requisitos que específicamente les sean exigidos en cada caso en función de lo previsto en el Capítulo IV.2 del presente Titulo Cuarto, darán cumplimiento a las condiciones generales de edificación establecidas en el siguiente artículo N.º 66, cuyo fin es garantizar la adaptación de dichas construcciones a las características del medio rural.

Artículo 66. Condiciones generales de edificación.

1. Condiciones de emplazamiento.

Con el fin de mejorar las condiciones de integración a las características físicas de los terrenos y/ó de minimizar impactos paisajísticos, o medioambientales, u otros efectos urbanísticos negativos, el Ayuntamiento podrá establecer condiciones de emplazamiento y ubicación de las construcciones que autorice en el suelo no urbanizable, que complementen, o reajusten las adoptadas por las presentes Normas Generales.

Esas condiciones podrán incidir tanto en nuevas edificaciones proyectadas, como en propuestas de sustitución, ampliación, etc., de construcciones e instalaciones ya existentes con anterioridad.

2. Condiciones de alineación de los edificios.

Las edificaciones respetarán una distancia no menor de 10 m a los linderos de la parcela en la que queden emplazadas, sin perjuicio del cumplimiento de retiros mayores que al efecto queden establecidos por la Normativa Sectorial aplicable

ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean, EAEko Trenbide Sarearen Lurraldearen Arloko Planean eta abarretan) hala ezartzen denean, eta Laugarren Titulu honetako IV.2 Kapituluan aurreikusitako xedapen zehatzak bete beharko dira.

3. Eraikinen formari eta bolumenari buruzko baldintzak.

A. Eraikinak bat etorriko dira, bolumetriari, konfigurazio arkitektonikoari, materialei eta abarrei dagokienez, herriaren landa-ingurunean lehendik dauden eraikin tradizionalen tipologia eta ezaugarriekin. Horrez gain, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «28.4.c» artikuluan zein hura garatzeko sustatuko diren xedapenetan ezarritako irizpideak hartu beharko dira kontuan.

B. Eraikinen estalkia inklinatua izango da eta isurialdeek %40ko malda izango dute gehienez ere. Estalkiaren profilaren gainean tximiniak eta beste instalazio batzuk bakarrik baimenduko dira. Txapitulak ere baimenduko dira, baina horien aurrealdea ez da 2,00 m baino handiagoa izango eta horien artean 3,00 metroko tartea egongo da gutxienez.

C. Eraikuntza-profila bi (2) solairukoa izango da gehienez ere sestraren gainetik, eta solairu batekoa (1) sestraren azpitik.

Sestrapeko solairuaren okupazioak ez ditu eraikinak sestraren gainetik dituen lerrokadurak gaindituko.

D. Eraikinaren altuera 7 metrokoa izango da, gehienez ere, fatxada bakoitzaren erdiko puntuan. Eraikinaren altuera ez da inoiz 9 m baino handiagoa izango eraikinaren eta lursail mugakidearen arteko elkargunearen punturik baxuenaren gainetik.

E. Etxebizitza osagarrietara edo zerbitzu-azpiegituretarako xedaturiko eraikinetan izan ezik, 3. epigrafe honetako C eta D baldintzak ez dira aplikagarriak izango, ezinbesteko egokitzapen funtzionalak direla eta, muga horiek gainditu behar dituzten landa-erabilerarako xedaturiko eraikin eta instalazioetan.

Nolanahi ere, eraikin eta instalazio horiek honako parametro orokor hauek bete behar dituzte:

— Eraikinaren gehieneko luzera: 50,00 m.

— Eraikineko solairuek izan dezaketen gehieneko okupazioa: 500,00 m².

Nolanahi ere, Foru Aldundiko Nekazaritza Departamenduak ezartzen dituen irizpideak bete beharko dira.

— Sestraren gainetik eraiki daitekeen gehieneko sabai-azalera, eraikuntza bakoitzeko: 1.000,00 m²(t).

4. Eraikinen bizigarritasunari buruzko baldintzak.

Hiri-lurzoru eta lurzoru hiritargarrietan kokatu beharreko etxebizitza-erabilera, jarduketa ekonomiko, ekipamendu-erabilera eta abarretarako aurreikusten diren udal ordenantzetako bizigarritasun-baldintzak aplikatuko dira lurzoru ez-hiritargarrian ere.

5. Hiritartzeari eta ingurunearen tratamenduari buruzko baldintzak.

A. Eraikuntza berriak baimentzen diren partzeletan –nekazaritza-erabilera ez-profesionalizatuetara eta zerbitzuen ekipamendu nahiz egituretarako xedaturik daudenean izan ezik, eskaera hau beharrezkoa ez den kasuetan– eta lehendik dauden eraikinetan birmoldaketa- eta/edo berrerabilpen-lanak baimentzen direnean, partzelek ibilgailuentzako irispidea, ur-hornidura, ur fekalak edo hondakin-urak ebakuatu eta garbitzeko sistema, eta elektrizitate-hornidura izango dute nahitaez.

(Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, por el Plan Territorial Sectorial de ordenación de los márgenes de ríos y arroyos de la CAPV, Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la CAPV, etc), o de las determinaciones específicas que al efecto, en cada caso, hayan quedado previstas en el Capítulo IV.2 del presente Titulo Cuarto.

3. Condiciones de forma y volumen de las edificaciones.

A. La edificaciones, en cuanto a su volumetría, configuración arquitectónica, materiales, etc se ajustarán a las tipologías y características de las construcciones tradicionales existentes en la zona rural del municipio y se adecuarán a los criterios establecidos al efecto tanto en el artículo «28.4.c» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, como en las disposiciones que se promulguen en su desarrollo.

B. La cubierta de las edificaciones será inclinada, y sus faldones tendrán una pendiente no superior al 40%. Sobre el perfil de la cubierta solo se autoriza la ejecución de chimeneas y otras instalaciones, así como buhardas de frente no superior a 2,00 m., separadas entre sí al menos 3,00 m.

C. El perfil edificatorio máximo será de dos (2) plantas sobre rasante y de una (1) planta bajo rasante.

La ocupación de la planta bajo rasante no podrá desbordar las alineaciones que la edificación adopte sobre rasante.

D. La altura de edificación máxima, será de 7 m. en el punto medio de cada fachada. En ningún caso la altura será superior a 9 m sobre el punto más bajo de la línea de encuentro de la edificación con el terreno colindante.

E. Salvo en las edificaciones destinadas al uso de vivienda auxiliar, o de infraestructuras de servicios, las condiciones C y D de este epígrafe 3 no serán de aplicación en las construcciones e instalaciones destinadas a usos rurales que necesaria y justificadamente deban superarlas por requisitos de adecuación funcional ineludibles.

En todo caso, dichas construcciones e instalaciones deberán ajustarse a los siguientes parámetros generales:

— Longitud máxima de la edificación: 50,00 m.

— Ocupación en planta máxima por edificio: 500,00 m².

Se estará en todo caso a lo que resulte de los criterios que, en su caso, establezca al respecto el Departamento de Agricultura de la Diputación Foral.

— Superficie de techo edificable sobre rasante máxima por edificio: 1.000,00 m²(t).

4. Condiciones de habitabilidad de las edificaciones.

En el suelo no urbanizable serán de aplicación las condiciones de habitabilidad que las ordenanzas municipales prevean para los usos de vivienda, actividades económicas, usos de equipamentales, etc. a ubicar en suelo urbano y urbanizable.

5. Condiciones de urbanización y de tratamiento del entorno.

A. Las parcelas en las que se autorice tanto la implantación de nuevas construcciones (con excepción de las que se destinen a usos agrarios no profesionalizados, y a equipamientos e infraestructuras de servicios en los casos en que esta exigencia resulte objetivamente innecesaria) como la remodelación y/o reutilización de las preexistentes, deberán obligadamente disponer de acceso rodado, de abastecimiento de agua, de sistema de evacuación y depuración de aguas fecales, o residuales y de suministro de electricidad.

Dena den, zerbitzu horien ezarpena edo hobekuntza baimena eskatu duenak exekutatu eta finantzatu beharko du. Halaber, zerbitzu horiek eskaera-egileak ordaindu eta exekutatu beharko ditu gauzatu nahi diren eta lehendik dauden sareek –bide-sarea eta zerbitzuena– dagokien funtzioa eskaintzeko beharrezko trazaketa, edukiera edo kontserbazio-baldintzak betetzen ez dituztenean.

B. Finka-itxituren eraikuntza, geometria eta abarren ezaugarriek udal ordenantzetan zehaztutakoa bete beharko dute, eta hala badagokio, indarrean dagoen Gipuzkoako Errepideen eta Bideen Foru Arauan finkatzen dena. Izaera orokorrez, finkaren lerrokaduraren eta auzoko bide publikoen artean metro bateko tartea gordeko da gutxienez, lur-berdinketaren kanpoko ertzetik, zolatutako gunetik, edo hala badagokio, arekatik; nolanahi ere, aurrez aurreko itxituren artean 6 metroko tartea mantenduko da gutxienez.

C. Udalak neurri zuzentzaileak hartzea erabaki ahal izango du eraikuntzek, jarduketek edo gauzatutako obrek paisaiari eragindako kalteak zuzentzeko, esate baterako, landaketak egitea, landare-pantailak ezartzea, ezpondak birsortzea eta abar.

6. Lurzoru ez-hiritargarrian eraikitzeko baldintza orokorren garapena.

Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aipatzen diren udal Ordenantzek egokitzat jotzen diren neurriak ezarri ahal izango dituzte artikulu honetako zehaztapenak garatzeko.

67. artikulua. Herrigunea sortzeko arriskua saihesteko baldintzak.

Ez da bizitegi-eraikin berririk baimenduko, bertan –eraikitzen bada–, 75 metroko erradioko zirkulu batean bizitegi-erabilerako lau eraikin edo gehiago sor badaitezke, proiektatutako eraikinaren kokapenetik nahiz haren inguruan lehendik eraikita dagoen edozein bizitegi-eraikinetik trazatuta.

68. artikulua. Landa-ondare eraikia babesteko baldintza orokorrak.

1. Elementu degradatzaileak ezabatzea.

Eraikinen erabilera dena dela, lehendik dagoen eraikin bat birgaitu, haren erabilera aldatu edo eraikin berriak eraikitzeko, eraikin horiei atxikitako lursailetan dauden txabola, teilape eta gainerako elementu guztiak ezabatu eta eraitsi beharko dira aldez aurretik, horiek modu ezegonkorrean eraikita egon ala ez; izan ere, elementu horiek kendu egingo dira horiek ez badute lehendik dagoen eraikinaren balio tipologikoa edo arkitektonikoa babesten eta berritzen, edo hala badagokio, landa-ingurunea ez badute natura-, ingurumen- eta paisaia-baldintza egokietan babesten eta berritzen.

2. Lehentasunez, lehendik dauden eraikinak erabiltzea.

Lurzoru ez-hiritargarrian baimendutako erabilerak eta jarduketak, lehentasunez, lehendik dauden eraikin finkatuetan kokatuko dira horiek horretarako egokiak badira.

Erabilera eta jarduketa horiek kokatzeko eraikin egokirik ez dagoenean bakarrik baimenduko da erabilera eta jarduketa horietarako xedaturiko eraikin berriak eraikitzea.

Horretarako, lurzoru ez-hiritargarrian kokatuta dauden eraikinak hartuko dira lehendik dauden eraikin gisa, betiere bere garaian dagokion udal baimena lortu ondoren eraiki baziren eta/edo geroago legeztatu badira, eta Planeamendu Orokor honek finkatu baditu.

La implantación, o mejora de estos servicios deberá en todo caso ser ejecutada y financiada por el solicitante de la correspondiente licencia. Esta obligación recaerá igualmente sobre dicho solicitante, cuando las redes generales preexistentes –viaria y de servicios– a las que se pretendiera acometer no dispusieran del trazado, de la capacidad, o de las condiciones de conservación suficientes para tal función.

B. Las características constructivas, geométricas, etc de los cierres de finca se atendrán a lo que al efecto se disponga por las ordenanzas municipales, y en su caso, en la vigente Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa. Con carácter general, su alineación respecto de los caminos vecinales públicos, guardará una distancia no menor a 1 m de la arista exterior de la explanación, de la zona pavimentada, ó, de existir, de la cuneta, asegurando en todo caso que la sección mínima entre cierres enfrentados no sea menor a 6 m.

C. El Ayuntamiento podrá requerir la adopción de medidas correctoras de impactos paisajísticos generados por la implantación de edificaciones, o actividades, o por la ejecución de obras, tales como plantaciones, pantallas vegetales, regeneración de taludes, etc.

6. Desarrollo de las condiciones generales de edificación en suelo no urbanizable.

Las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo n.º 5 de este documento de Normas Generales, establecerán las medidas que se estimen adecuadas como desarrollo de las determinaciones del presente artículo.

Artículo 67. Condiciones para evitar el riesgo de formación de núcleo de población.

No se autoriza la construcción de una nueva edificación residencial cuando la misma, de ejecutarse, dé lugar a la presencia de, al menos, cuatro edificaciones con uso residencial en un círculo de 75 metros de radio, trazado bien desde el emplazamiento de la edificación proyectada, bien desde cualquiera de las edificaciones residenciales preexistentes en su entorno.

Artículo 68. Condiciones generales de protección del patrimonio construido rural.

1. Eliminación de elementos degradantes.

Toda intervención de rehabilitación de una edificación preexistente, de cambio de uso de la misma y de construcción de nuevas edificaciones, cualesquiera que sean los usos a los que se destinen, se condicionará a la previa eliminación y derribo de las chabolas, tejavanas y demás elementos existentes en los terrenos vinculados a aquellas edificaciones, construidos de forma precaria o no, cuyo mantenimiento resulte contrario a la preservación y, en su caso, restauración de los valores tipológicos, o arquitectónicos de la edificación existente, o en su caso, del medio rural en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas.

2. Utilización preferente de las edificaciones preexistentes.

Los usos y actividades autorizados en el suelo no urbanizable se ubicarán, preferentemente, en las edificaciones preexistentes y consolidadas, siempre que las mismas sean adecuadas para su implantación.

La construcción de nuevas edificaciones destinadas a esos usos y actividades se condiciona a la inexistencia de edificaciones preexistentes, aptas para su implantación.

A esos efectos, se considerarán preexistentes las edificaciones ubicadas en el suelo no urbanizable, construidas en su día previa obtención de la correspondiente licencia municipal y/o legalizadas con posterioridad, y consolidadas por este Planeamiento General.

3. Eraikin kopurua mugatzea.

Nekazaritza-ustiapen edo landa-finka berari atxikitako eta lehendik dagoen nahiz eraikiko den eraikin kopurua ahalik eta gehien murriztuko da.

Horretarako, baimendutako erabilerak eta jarduketak eraikin berean kokatuko dira horiek bateragarriak direnean.

Salbuetsitako eraikinak edo instalazioak eraiki eta/edo gaitzeko, behar bezala frogatu beharko da arloan indarrean dauden lege-xedapenak (osasun-izaera dutenak eta abar) eta hirigintza-planeamenduko aurreikuspenak (eraikin eta instalazioen gehieneko tamaina arautzen dutenak eta abar) behar bezala betetzen direla.

69. artikulua. Natura-ingurunea babesteko baldintza orokorrak.

1. Babestutako gune eta elementu naturalak.

A. Babestutako gune eta elementu natural gisa hartzen dira Planeamendu Orokor honetan halakotzat jotzen direnak (gainjarritako baldintzak «GB.3»), landarediari, faunari eta abarrei buruzkoak.

Gune eta elementu horiei aplikatu beharreko erregimena Arau Orokor hauetako V. Tituluan («Hirigintza Antolamenduarekiko Baldintza Gainjarriak») ezarritakoa izango da.

B. Izaera orokorrez, debekatuta daude landaredia edo zuhaizti babestuak suntsituko dituzten esku-hartzeak eta mozketak, horiek baso-baliabideen zentzuzko ustiapenaren ikuspuntutik justifikatu daitezkeenean izan ezik, edo lurraldearen egitura orokor eta organikorako eraikinak edo instalazioak egiteko behar-beharrezkoak direnean salbu. Nolanahi ere, beharrezko baimen guztiak bete beharko dira.

Halaber, debekatuta dago ibilgu publikoetako ertz eta bazterretan dauden zuhaiztiak eta zuhaixkak moztea. Hala ere, horiek garbitzeko eta horien egoera hobetzeko esku-hartzeak gauzatu ahal izango dira dagokion baimena lortu ondoren.

C. Izaera orokorrez, eraikinak edo jarduketak kokatzeko, edo mota guztietako lanak gauzatzeko, beharrezko neurriak hartu beharko dira ingurunean egon daitezkeen babestutako fauna-espezieak babesteko.

Testuinguru horretan, espezie horiek babesteko sustatutako kudeaketa-planetan aurreikusitako neurriak bete beharko dira.

D. Izaera orokorrez, ibai-ibilguak babesteko arlo horrekin lotuta indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa bete beharko da, besteak beste, Lurraldearen Antolamendurako Artezpideek eta 1998ko abenduaren 22ko ebazpen bidez behin betiko onartutako EAEko (isurialde kantauriarra) ibaien eta erreken ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak onartutako zehaztapenak; hala badagokio, Aiako Harriko eta Urumeako Babes Bereziko Eremuetako (BBE) Kudeaketa Planak ere hartuko dira kontuan.

E. Lurzoru ez-hiritargarriko errepide eta bideetatik paisaia ikusi beharko da; hain zuzen ere, eraikitzeko edo zuhaitzak landatzeko aukerak mugatu ahal izango dira horren arabera.

2. Pistak eta bideak irekitzea.

Debekatuta dago lurzoru ez-hiritargarrian pistak eta bideak irekitzea horiek landa-ingurunearen ustiapenarekin lotuta ez daudenean edo baimendutako obra bati ez dagozkionean. Dena den, pistak eta bideak irekitzeko udal baimena lortu beharko da aldez aurretik.

3. Limitación del número de edificaciones.

Se reducirá al máximo posible el número de edificaciones existentes y/o a construir vinculadas a una misma explotación agraria o finca rústica.

Con ese fin, siempre que sean compatibles entre sí, los usos y actividades autorizados se implantarán en una misma edificación.

La construcción y/o habilitación de edificaciones o instalaciones exentas, entre otras razones, deberá quedar justificada en la necesidad del cumplimiento, bien de las disposiciones legales vigentes en la materia (de carácter sanitario, etc.), bien de las propias previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico (reguladoras del tamaño máximo de las edificaciones e instalaciones, etc.).

Artículo 69. Condiciones generales de protección del medio natural.

1. Espacios y elementos naturales protegidos.

A. Se consideran espacios y elementos naturales protegidos aquellos identificados como tales en este Planeamiento General (condicionantes superpuestos «CS.3»), relativos a la vegetación, a la fauna, etc.

El régimen aplicable a dichos espacios y elementos es el que queda establecido en el Título V («Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística») de las presentes Normas Generales.

B. Con carácter general, se prohíben las intervenciones y talas destructivas o degradantes de la vegetación, o del arbolado protegido, salvo las que pudieran justificarse desde la perspectiva de la explotación racional del recurso forestal, o por resultar inevitablemente necesarias para la realización de construcciones o instalaciones correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio, sin perjuicio de las autorizaciones que a ese respecto resultasen necesarias.

Asimismo, se prohíbe la tala de arbolado y vegetación arbustiva en los márgenes y riberas de los cauces públicos, con excepción de las intervenciones de limpieza y mejora que, de igual modo, deberán ser objeto de autorización.

C. Con carácter general, las actuaciones tanto de implantación de edificaciones, o de actividades, como de ejecución de todo tipo de obras, contemplarán la adopción de las medidas que en cada caso se estimen necesarias para la preservación de las especies de fauna protegida que puedan existir en el entorno afectado.

En ese contexto, deberán ser tenidas en cuenta las medidas que al efecto queden previstas en los correspondientes planes de gestión, promovidos para la preservación de las citadas especies.

D. Con carácter general, a los efectos de la protección de los cauces fluviales se estará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, entre ellas, las determinaciones adoptadas por las Directrices de Ordenación del Territorio y por el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica), aprobado definitivamente mediante resolución de 22 de diciembre de 1998, así como, en su caso, por los Planes de Gestión de las Zonas de Especial Conservación (ZEC) de Aiako Arria y Urumea.

E. 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 plantación de arbolado.

2. Apertura de pistas y caminos.

Se prohíbe la apertura de pistas y caminos en suelo no urbanizable, cuando los mismos no respondan a razones asociadas a la explotación del medio rural, o no formen parte de una obra autorizada. La ejecución de esta actuación requiere, en todo caso, la previa concesión de licencia municipal.

3. Betelanak eta lur-egokitzeak.

A. Betelan eta lur-egokitze gisa hartuko dira arlo horretan indarrean dagoen legerian halakotzat definitzen direnak (-otsailaren 24ko 49/2009 Dekretua, hondakinak hondakindegietan biltegiratuta eta betelanak eginda ezabatzea arautzen duena [III. Titulua], eta hura garatzeko sustatutako beste xedapen batzuk).

B. Oro har, eta idatz-zati honetako F epigrafean ezarritakoari kalterik egin gabe, lurzoru ez-hiritargarrian aipatutako jarduketak baimenduko dira, honako baldintza hauek betetzen badira:

— Honako hau izango da jarduketaren helburua: Lursailaren nekazaritza eta abeltzaintzarako edo basogintzarako erabileraaukerak hobetzea –erabilera horiek mota horretako ustiapenei atxikita badaude eta arlo horretako Administrazio eskudunak (Foru Aldundiak) hala aitortzen badu–; edo lursail horien sestrak Planeamendu Orokor honetan, hura garatzeko sustatutako planeamenduan, edo baimendutako beste plan eta proiektu batzuetan egindako aurreikuspenetara egokitzea.

— Honako material hauek bakarrik erabili ahal izango dira: Hondeaketa, lur-erauzketa, lur-mugimendu eta abarretatik ateratako lurra edo harriak, eta agregakin naturalak.

— Behar bezala frogatu beharko da:

* Jarduketa behar-beharrezkoa dela.

* Jarduketa-eremuaren kokalekua hirigintzaren eta ingurumenaren (urari eta bioaniztasunari dagokionez) aldetik egokia dela.

* Jarduketa Planeamendu Orokor honetan ezarritako hirigintza-erregimenarekin eta kokalekuan aplikatu beharreko antolamenduarekiko baldintza gainjarriekin bat datorrela.

* Betelanak egiteko proiektu teknikoetan gutxieneko eduki gisa azaltzen diren beste alderdi batzuk (hondakinak hondakindegietan biltegiratuta eta betelanak eginda ezabatzeari buruzko otsailaren 24ko 49/2009 Dekretuaren V. Eranskina).

* Sektoreko araudian eta arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarritako aurreikuspenak betetzen direla (hondakinei buruzko apirilaren 21eko 10/1998 Legea; hondakinak hondakindegietan biltegiratuta eta betelanak eginda ezabatzeari buruzko otsailaren 24ko 49/2009 Dekretua; Euskal Herriko ingurumena babesteko 1998ko otsailaren 27ko Lege Orokorra eta horiek garatuko dituen araudia).

* Eragindako ingurunearen baldintzen eta ezaugarrien arabera, Udalak egokitzat eta beharrezkotzat jotzen dituen beste alderdiak eta/edo egoerak betetzen direla.

C. Dena den, Udalak baimen hori emateko, aurreko atalean azaldutako baldintza guztiak betetzen direla frogatzeaz gain, ingurumenaren, uraren eta abarren arloan Udalaz gaindiko Administrazio eskudunak erabakitako izapideak eta baimenak bete beharko dira.

D. Udalaren baimena eta aipatutako gainerako baimenak eskatzeko, dagokion proiektu teknikoa –edo proiektu teknikoak– aurkeztu beharko da, planeamendu orokor honetan eta dagokion sektoreko legerian ezarritako irizpideen arabera idatzita.

Aipatutakoari kalterik egin gabe, proiektu teknikoak honako alderdi hauek aztertu eta frogatu beharko ditu, besteak beste: Betetze-lanen drainatze-sistema; lurrari eusteko lanak, beharrezkoak izanez gero; kaltetu daitezkeen ibai-ibilguen eta elementu natural zein eraikien zaintza; lortutako profilen inte-

3. Rellenos y acondicionamiento de terrenos.

A. Se considerarán como actuaciones de relleno y de acondicionamiento de terreno las definidas como tales en la legislación vigente en la materia (Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos [Título III] y otras disposiciones promulgadas en su desarrollo).

B. Con carácter general, y sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe F del presente apartado, en suelo no urbanizable podrán ser autorizadas las citadas actuaciones, siempre que se de cumplimiento a todas las siguientes condiciones:

— El objeto de la actuación será, bien la mejora de las posibilidades de utilización agropecuaria o forestal de los terrenos, siempre que estén vinculados esos a una explotación de esa naturaleza, reconocida como tal por la Administración competente en la materia (Diputación Foral), bien la adecuación de las rasantes de dichos terrenos a las previsiones de este Planeamiento General, del planeamiento promovido en su desarrollo, o de otros planes y proyectos autorizados.

— Los materiales a verter se limitarán exclusivamente a: Tierras, o rocas procedentes de excavaciones, desmontes, movimientos de tierras, etc., y áridos naturales.

— La debida y fehaciente justificación de:

* La necesidad de la actuación.

* La idoneidad urbanística y medioambiental (en materia de aguas y biodiversidad) del emplazamiento del area de actuación.

* La adecuación y compatibilidad de la actuación, tanto con el régimen urbanístico y con los condicionantes superpuestos a la ordenación, aplicables a la zona de emplazamiento, y que han quedado establecidos por este Planeamiento General.

* Otros aspectos señalados como contenido mínimo de los proyectos técnicos para la instalación de rellenos (Anexo V al Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos).

* El cumplimiento de las previsiones de la normativa sectorial y de la legislación vigente en la materia. (Ley de Residuos10/1998, de 21 de abril; Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos; Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y la normativa que las desarrolle).

* Cualesquier otro extremo y/o circunstancia que, en atención a los condicionantes y características del entorno afectado, el Ayuntamiento estime oportuno y conveniente regular.

C. En todo caso, la concesión de la correspondiente licencia municipal además de quedar supeditada a la justificación de las condiciones enunciadas en el apartado anterior, queda condicionada a los trámites y autorizaciones previas a adoptar por la Administración Supramunicipal competente en materia de medioambiente, aguas, u otras.

D. La solicitud de la licencia municipal, como de las restantes autorizaciones mencionadas., requerirá la presentación del o de los correspondientes proyectos técnicos, redactados de conformidad con los criterios establecidos por el presente planeamiento general y por la indicada legislación sectorial.

Sin perjuicio de lo dicho, el citado proyecto técnico deberá estudiar y justificar, entre otros extremos, el sistema de drenaje del relleno, la realización de obras de contención, si fueran necesarias, la protección de los cauces fluviales y de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados,

grazioa ingurunearen orografian; funtzioari eta paisaiari dagokionez esku hartutako lursailak berreskuratzea; lortutako eremuetan landare-lurra eta landaredia ezartzea; eta abar. Era berean, ibilgailuen irispidea (jarduketa-eremura) eta trafikoari eta bide publikoei eragindako ondorioak ere aztertuko ditu proiektuak, eta hala badagokio, baita ondorio horiei aurre egiteko gauzatu beharrezko lan osagarriak edo hartu beharreko neurri zuzentzaileak ere.

E. Espedientea ebazteko, ur-gaietan eta bioaniztasunaren babesean eskumena duten organoek aldez aurretik igorri beharreko nahitaezko txosten loteslearen edukia hartuko du kontuan Udalak, besteak beste. Hala badagokio, udal baimena emateko baldintzen artean, honako hauek aipatuko dira: Arestian aipatutako txostenetatik, Arau Orokor hauetako eta horiek garatzen dituzten Ordenantzetako zehaztapenetatik, eta udal zerbitzu teknikoen irizpideetatik eratorritako baldintzak betetzea.

F. Udalak, natura-ingurunea babestearekin loturiko helburuak erdiesteko, edota ingurumena edo paisaia leheneratzeko udal-plan edo proiektuak egiteko nahiz interes publikoko beste edozein egitasmo burutzeko eskura dauden baliabideen aprobetxamendua optimizatzeko, aldi baterako debekatu ahal izango ditu udalerrian betelanak egiteko eta lurra egokitzeko jarduketa berriak, helburu horiek lortzearren; edo, hala badagokio, soberako lurrak xede horretarako aurrez baimendutako leku jakin batean uztearen baldintzapean baimenduko ditu jarduketa horiekin loturiko eraikinak, azpiegiturak, urbanizazioak eta abar.

IV.2 KAPITULUA. LURZORU EZ-HIRITARGARRIAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK, ERAIKINAK ETA INSTALAZIOAK KOKATZEKO XEDAPEN BEREZI ARAUTZAILEAK

70. artikulua. Erauzpen-erabilerak.

A. Erauzpen-erabilera finkatu da Mari Luz Haundi harrobian –Eusko Jaurlaritzaren Energia eta Meategien Zuzendaritzak aldez aurretiko baimena eman zuen 2000ko irailaren 1ean—. Erabilera hau arautzeko Berreskuratze Plana, Ustiapen Proiektua, eta jarduketaren eta instalazioen irismen-perimetroa aipatutako administrazio-ebazpenak onartutakoak izango dira.

Nolanahi ere, harrobiaren ustiapen-eremua handitzeko baimena indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin bat etorriko da eta bertan gauzatuko den jarduketak bateragarria izan beharko du eragindako gunea bereizten duten hirigintza-antolamenduarekiko baldintza gainjarriekin; gainera, ustiapenaren parametro berri guztiak, haren lurralde-mugak, eta eremua eta ingurunea berreskuratzeko irizpideak arautuko dituen Plan Berezi bat gauzatu eta onartu beharko da aldez aurretik.

B. Planeamendu Orokor honek ez du baimentzen Hernaniko udalerrian meategi edo harrobi berriak irekitzea. Hori dela eta, Udalak mota horretako jarduketa bat onartzea erabakiko balu, Planeamendu Orokor hau aldatzeko nahitaezko espedientea aurkeztu beharko luke aldez aurretik; espediente horretan, haren egokitasuna ebaluatuko da, xede den eremua mugatuko da, eta hura garatu eta gauzatzeko baldintzak zehaztuko dira.

la integración de los perfiles resultantes en la orografía del entorno, la recuperación funcional y paisajística del terreno intervenido, la reposición de la tierra vegetal y la revegetación de las superficies resultantes, etc Así mismo, el proyecto estudiará el acceso rodado al área de actuación, las afecciones al tráfico y a la conservación de las vías públicas, y en su caso, las obras complementarias, u otras medidas correctoras necesarias para hacer frente a dichas afecciones.

E. La resolución municipal del expediente se efectuará en base, entre otras cuestiones, al contenido del informe preceptivo y vinculante que habrá de ser emitido previamente por los órganos competentes en materia de aguas y protección de la biodiversidad. En su caso, la concesión de la licencia municipal incorporará los condicionados pertinentes derivados del citado informe, de las determinaciones de las presentes Normas Generales, y de las Ordenanzas que las desarrollen y de los criterios de los servicios técnicos municipales.

F. El Ayuntamiento, en función de viabilizar la consecución de objetivos de protección del medio natural, de optimización en el aprovechamiento de los recursos disponibles de cara a viabilizar la ejecución de planes, o proyectos municipales de rehabilitación medioambiental, o paisajística, o de cualquier naturaleza de interés público, podrá dejar en suspenso temporalmente la posibilidad de autorizar nuevas actuaciones de relleno y de acondicionamiento de terreno en el municipio, a expensas de la consecución de los citados objetivos, o en su caso, podrá condicionar la ejecución de edificaciones, infraestructuras, urbanizaciones, etc. que conlleven tales actuaciones de relleno a efectuar el vertido de las tierras sobrantes en un determinado emplazamiento previamente autorizado al efecto a tal fin.

CAPITULO IV.2. DISPOSICIONES PARTICULARES REGULADORAS DE LA IMPLANTACION DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES, E INSTALACIONES AUTORIZADAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 70. Usos extractivos.

A. Se consolida el uso extractivo correspondiente a la Cantera Mari Luz Haundi, que cuenta con previa autorización de la Dirección de Energía y Minas del Gobierno Vasco de fecha 1 de setiembre de 2000. El perímetro de alcance de la actividad e instalaciones, el Proyecto de Explotación y el Plan de Restauración por el que se regirá este uso, son los aprobados por la citada resolución administrativa.

La autorización de la ampliación del ámbito de explotación de dicha cantera se ajustará en todo caso a los criterios establecidos en la legislación vigente, quedará supeditada a la compatibilidad de la actividad con los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística que caractericen la zona afectada y requerirá la previa formulación y aprobación de un Plan Especial que regule los nuevos parámetros de la explotación, los límites territoriales de la misma, y los criterios de recuperación del ámbito y de su entorno.

B. El presente Planeamiento General no autoriza la apertura de nuevas minas o canteras en el término municipal de Hernani. Por ello la eventual decisión municipal de admitir una actividad de esa naturaleza requerirá, entre otros extremos, la formulación del previo y preceptivo expediente de modificación de este Planeamiento General en el que se evaluará su idoneidad, se delimitará el ámbito objeto de la misma, y se determinarán las condiciones de su desarrollo y ejercicio.

Dena den, planeamendu orokorra aldatzeko espediente horrek nekazaritza eta abeltzaintzarako eta landazabaleko erabilera orokorreko guneetan bakarrik baimendu ahal izango du erauzpen-jarduketa berria, hau da, erabilera horrekin bateraezinak diren hirigintza-antolamenduarekiko baldintza gainjarrien eraginpean ez dauden lursailetan.

71. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera komunak.

1. Definizioa.

Planeamendu Orokor honetan xedatutakoaren ondorioetarako, eta bereziki, atxikitako eraikin eta instalazioak kokatzearen ondorioetarako, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt gisa hartuko da, horretarako ezarri diren baldintza guztiak betetzen dituela eta, arloan eskumena duen Administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundia) halakotzat aitortzen duenean. Aitorpen hori behar bezala frogatuko da erakunde horrek igorritako ziurtagiri edo egiaztagiri formalean.

Izaera orokorrez, lehendik dagoen nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt nahiz berri bati atxikitako eraikin berriak ezartzeko, behar-beharrezkoa izango da, besteak beste, arestian aipatutako ziurtagiria aldez aurretik aurkeztea. Ziurtagiri horretan, behar bezala egiaztatuko da titularrak nekazaritza eta abeltzaintzako ekoizleak direla, ustiapenak kasu bakoitzean eskatzen diren gutxieneko neurriak eta ekoizpen-bideragarritasunari buruzko baldintzak betetzen dituela, eta eraikinak indarrean dagoen araudi aplikagarriari egokitzen zaizkiola. Gainera, indarrean dauden lege-xedapenetan ezartzen diren gainerako baldintzak betetzen direla frogatu beharko da, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legea.

Baserri gisa identifikatzen da nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera osoa ustiatzeko oinarrizko unitatea, udalerriko landalurraldea ustiatzeko eredu tradizionala osatzen du eta.

2. Esleitutako gutxieneko partzela.

Nekazaritza-ustiapen berriei nahiz lehendik daudenei atxikitako eraikinak eta instalazioak eraikitzeko, Arau Orokor hauetako IV.2 Kapituluan eta horiek garatuko dituen hirigintza-planeamenduan kasu bakoitzean ezarritako gutxieneko partzelaren baldintza bete beharko da, proiektatutako eraikin edo instalazio motaren arabera.

Era berean, nekazaritza-ustiapen berri bat ezartzeko gutxieneko partzelaren azalera zehazteko, indarrean dagoen legerian xedatutakoa eta arlo horretan eskumena duen administrazio-erakundeak (Gipuzkoako Foru Aldundiaren Nekazaritza Departamentua edo bere funtzioetan ordezkatuko duen erakundea) kasu bakoitzean zehazten duena hartu beharko da kontuan.

Horretarako, eraikinak kokatuko diren partzelak gutxieneko azalerari buruzko baldintzak bete beharko ditu, Arau Orokor hauetako kapitulu honetan ezartzen den moduan. Arau orokor hauetan aurreikusitako kasuetan, emandako finka etena izan daiteke eta lurzoru ez-hiritargarri gisa sailkatutako lursailak izan ditzake erabilera orokorreko guneetan kokatuta.

Aurrekoari kalterik egin gabe, esleitutako partzelaren azalera ez da, inolaz ere, hektarea bat baino txikiagoa izango, Euskal Autonomia Erkidegoko lehentasunezko nekazaritza-ustiategiak arautzen dituen eta Lurralde Historikoetako gutxieneko laborantza-unitateak zehazten dituen 1997ko uztailaren 8ko Dekretuaren arabera.

En todo caso, el citado expediente de modificación de planeamiento general, solo podrá autorizar la nueva actividad extractiva en la zona de uso global «agroganadera y campiña», en terrenos no afectados por condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística incompatibles con dicho uso.

Artículo 71. Usos agropecuarios comunes.

1. Definición.

A los efectos de lo dispuesto en este Planeamiento General, y, en particular, a los de la implantación de edificaciones e instalaciones vinculadas, se entenderá por explotación agropecuaria común aquélla que por reunir los requisitos establecidos al respecto, sea reconocida como tal por la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa). Reconocimiento que debe quedar justificado en la correspondiente certificación o acreditación formal, emitida por la citada institución.

En ese sentido, y con carácter general, la implantación de nuevas construcciones vinculadas a una explotación agropecuaria común tanto nueva como ya existente, requerirá, entre otros extremos, la previa presentación de la citada certificación, por la que se acredite que sus titulares son productores agropecuarios, que la explotación reúne los requisitos de dimensión y viabilidad productiva mínima exigidos en cada supuesto, y que las construcciones se adecuan a los criterios establecidos en la normativa vigente y aplicable en cada caso. Así mismo se deberá justificar el cumplimiento de las restantes condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes, entre ellas, las de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Se identifica como caserío la unidad básica de explotación del uso agropecuario integral, en cuanto que constituye el modelo tradicional de explotación del territorio rural del municipio.

2. Parcela mínima adscrita.

La construcción de edificaciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrarias tanto nuevas como preexistentes estará condicionada al cumplimiento del requisito de parcela mínima establecido en cada caso, según sea el tipo de edificación o instalación, en el Capítulo IV.2 de las presentes Normas Generales, y en el planeamiento urbanístico que las desarrolle.

Así mismo, en la determinación de la superficie de la parcela mínima para la implantación de una nueva explotación agraria se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a lo que en cada caso pueda establecer la entidad administrativa competente en la materia (Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, o entidad que lo sustituya en sus funciones).

A esos efectos, deberán cumplirse los condicionados referentes a la superficie mínima exigible a la parcela receptora de determinadas edificaciones, según queda establecido en el presente capítulo de las Normas Generales. La finca aportada, en los casos previstos por las presentes normas generales, podrá ser discontinua, e incluir terrenos clasificados como suelo no urbanizable situados en zonas de uso global diversas.

Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso, la superficie de la parcela adscrita podrá ser inferior a una hectárea, según queda establecido en el Decreto de 8 de julio de 1997, por el que se regulan las explotaciones agrarias prioritarias en la Comunidad Autónoma del País Vasco y se determinan las unidades mínimas de cultivo en los distintos Territorios Históricos.

3. Lehendik dauden nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arruntak.

A. Lehendik dauden nekazaritza-ustiapen arruntei atxikitako eraikinak finkatu egingo dira, betiere horiek bere garaian indarrean zegoen hirigintza-erregimenaren arabera eraiki baziren eta/edo geroago legeztatu badira dagokion udal baimena eskuratu ondoren. Dena den, ez dira finkatuko udal baimenik gabe edo erregimen ezegonkorrean baimendutako txabolak, teilapeak eta antzekoak.

B. Lehendik dauden nekazaritza-ustiapen arrunt finkatuei atxikitako bizitegi-erabilerako eraikin edo baserriak birgaitu eta berritzeko lanak baimenduko dira. Nolanahi ere, ez dira jatorrizko eraikinaren parametro geometrikoak aldatuko (altuera, profila, okupazioa, estalkiaren planoak eta abar) eta ez dira eraikinak izan ditzakeen eraikuntza-, tipologia-, historia- edo etnografia-intereseko elementuak aldatuko –hala badagokio, jatorrizko eraikinaren bolumetria, eta hutsune eta fatxaden egitura barne—.

Era berean, eraikin horietan erantsitako handitze-lanak egin daitezke baldintza hauek betetzen badira:

— Handitu beharreko eraikina jardunean dagoen nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt bati dagokiola egiaztatu beharko du administrazio eskudunak.

— Aipatutako ustiapenaren beharren arabera, eskatutako handitze hori beharrezkoa dela egiaztatu beharko da.

— Ustiapenaren handitzea behar bezala integratuko da eraikinaren konposizio arkitektonikoan haren bolumetriari, akabera-materialei, hutsuneei eta abarrei dagokienez.

— Erantsitako gorputzaren altuerak ez du jatorrizko eraikinaren batez besteko altuera gainditukо.

— Izaera orokorrez, uneoro bete beharko dira Arau Orokor hauetako IV.1 Kapituluan ezarritako landa-eraikinen gehieneko altuera eta solairu kopurua.

— Solairu-handipenak ez du lehendik dagoen eraikinak okupatutako azalera osoaren %20a gainditukо.

— Planeamendu orokor honetan edo indarrean dagoen legerian ezartzen diren partzela, eraikin mugakide, ibilgu, bide, azpiegitura eta abarrekiko gutxieneko tartea arautzen duten baldintzak bete behar dira.

— Eraikinaren irudia kaltetzen duten elementu erantsiak kendu behar dira (teilapeak, txabolak eta abar).

C. Bestalde, hurrengo paragrafoan azaltzen den salbuespenarekin, Udalak nekazaritza-ustiapen arrunt bati atxikitako bizileku-erabilerako eraikin edo baserri bat eraitsi eta ordezkatzea baimendu ahal izango du, salbuespen gisa, aldez aurretik haren eraikuntza-, hirigintza- edo lege-beharra frogatzen badu. Kasu horretan, artikulu honetako 5. atalean aurreikusten diren nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berri bati atxikitako bizitegi-erabilerako eraikuntza bat arautzeko baldintza guztiak bete beharko dira dagokion eraikina edo baserria ordezkatzean.

Hirigintza Ondarearen Katalogoaren barnean sartzen diren eraikinen kasuan, eraikin horiek ezin izango dira eraitsi eta ordezkatu, Planeamendu Orokor honetako zehaztapenen arabera, jarduketa horiek eraikinari aplikatu beharreko helburuen eta babeserako erregimen zehatzaren aurkakoak badira. Aukera hori bideragarria izan dadin, arloan eskumena duen Administrazioak aldeko txostena eman beharko du.

3. Explotaciones agropecuarias comunes existentes.

A. Se consolidan las edificaciones vinculadas a las explotaciones agrarias comunes existentes, construidas de conformidad con el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución y/o legalizadas con posterioridad, previa obtención de la correspondiente licencia municipal. Esa consolidación no se extiende a las chabolas, tejavanas y demás añadidos construidos sin licencia municipal, o autorizados en régimen precario.

B. En los caseríos, o edificios que contengan usos residenciales vinculados a las explotaciones agrarias comunes existentes consolidadas, se autorizan obras de rehabilitación y reforma, siempre que no modifiquen los parámetros geométricos del edificio original (altura, perfil, ocupación, planos de cubierta, etc), que no afecten a elementos de interés constructivo, tipológico, histórico, o etnográfico que pueda poseer el edificio, incluida en su caso, la composición de huecos y fachadas y volumetría de la construcción original.

Así mismo, en dichos edificios se podrán autorizar obras de ampliación adosadas siempre que:

— Que la administración competente acredite que la edificación a ampliar forma parte de una explotación agropecuaria común en funcionamiento.

— Que se justifique debidamente la necesidad de la ampliación solicitada en función de las necesidades de la citada explotación.

— Que la ampliación quede convenientemente integrada en la composición arquitectónica del edificio, en cuanto a volumetría, materiales de acabado, huecos, etc.

— Que la altura del cuerpo añadido no sobrepase la media del edificio originario.

— Que, en todo caso, se cumplimenten los límites máximos de altura y número plantas establecidos con carácter general para las construcciones rurales establecidas en el Capítulo IV.1 de estas Normas Generales.

— Que la ampliación en planta no supere un 20% de la superficie total ocupada por el edificio preexistente.

— Que se de cumplimiento a las condiciones reguladoras de las separaciones mínimas a los límites de la parcela, edificaciones colindantes, cauces, viales, infraestructuras, etc, establecidas por este planeamiento general, o por la legislación vigente.

— Que se eliminen aquellos elementos añadidos degradantes de la imagen del edificio (tejavanas, txabolas etc).

C. Por otra parte, y con la excepción expuesta e el párrafo siguiente, el Ayuntamiento, de forma excepcional, y previa y fundamentada justificación de necesidad constructiva, urbanística, o legal, podrá autorizar el derribo y sustitución de un caserío, o edificio existente que contenga usos residenciales vinculados a una explotación agraria común. En tal circunstancia, en la operación de sustitución serán de aplicación todos los condicionantes previstos en el apartado 5 del presente artículo para la regulación de la construcción de un edificio residencial ligado a una nueva explotación agropecuaria común.

En el supuesto de edificaciones integradas en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico, la actuación de derribo y sustitución no será autorizada, cuando resulte contraria a los objetivos y al régimen de protección específico que, según las determinaciones de este Planeamiento General, le sea aplicable al edificio. La viabilidad de esa opción deberá ser objeto, en su caso, de informe favorable de la Administración competente en la materia.

D. Planeamendu orokor honen bidez finkatutako nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt baten osagarria izango den bizitegi-erabilerako eraikin berri bat eraikitzeko baimena lortzeko aukera artikulu honetako 5. atalean ezarritako xedapenen arabera arautuko da.

E. Lehendik dauden baserriak berreraikitzea baimenduko da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 30. artikuluan aurreikusten diren baldintzak eta egoerak betetzen badira.

F. Finkatutako nekazaritza-ustiapen arrunten erabilera osagarrietarako xedaturiko eraikinak artikulu honetako 6. atalean xedatutakoaren arabera arautuko dira.

G. Izaera orokorrez, eraikinek Arau hauetako IV.1 Kapituluan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

Era berean, 3. atal honetan arautzen diren jarduketak gauzatzeko, dagokion udal baimena eta gainerako txosten eta baimen guztiak eskuratu beharko dira, hala badagokio, indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideetan beharrezkotzat jotzen badira.

4. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berriak.

Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berriak ezartzeko, artikulu honetako 1. atalean –Gipuzkoako Foru Aldundiaren ziurtagiria– eta 2. atalean –lursailaren gutxieneko azalera– ezarritako baldintzak bete beharko dira besteak beste.

B. Nekazaritza-ustiapen berriei atxikitako eraikin eta instalazio osagarri berriak eraiki ahal izango dira. Dena den, «nekazaritza eta abeltzaintzarako eta landazabaleko» erabilera orokorreko guneetan kokatuta egon beharko dute nahitaez, eta behar bezala bete beharko dituzte Planeamendu Orokor hauetan, indarrean dauden lurralde-antolamendurako tresnetan eta lege-xedapen aplikagarrietan ezarritako baldintza guztiak. Osagarri gisa, Planeamendu Orokor honetan arautzen diren hirigintza-antolamenduarekiko baldintza gainjarriak bete beharko dira.

C. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berriaren osagarria izango den bizitegi-erabilerako eraikin berri bat eraikitzeko baimena emateko aukera artikulu honetako 5. atalean ezarritako xedapenen arabera arautuko da.

D. Nekazaritza-ustiapen arrunt berrien erabilera osagarrietarako xedaturiko eraikinak artikulu honetako 6. atalean xedatutakoaren arabera arautuko dira.

5. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunten bizitegi-erabilera osagarriak.

A. Nekazaritza-ustiapen arrunten etxebizitza osagarriak kokatzea eta/edo eraikitzea baimenduko da horiek ustiapenaren titularraren –edo titularren– eta haren ondorengoen ohiko bizileku iraunkor gisa beharrezkoak direla frogatzen denean.

Dena den, nekazaritza-ustiapenak titularrari edo titularrei estaldura ekonomikoa emateko kasu bakoitzean eskatzen diren neurriei eta bideragarritasun produktibo eta ekonomikoei buruzko baldintzak betetzen dituela egiaztatu beharko da aldez aurretik.

B. 66. artikuluko 2. eta 3. ataletan azaldutakoren arabera, honako irizpide hauek hartu beharko dira kontuan etxebizitza osagarri horiek kokatzeko:

D. La posibilidad de autorización de una nueva construcción de un edificio con destino residencial, auxiliar de la correspondiente explotación agropecuaria común consolidada por el presente planeamiento general, se regirá por las determinaciones establecidas en el apartado 5 del presente artículo.

E. Se autoriza la reconstrucción de caseríos preexistentes en las circunstancias, y con las condiciones previstas en el artículo 30 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

F. La regulación de las construcciones destinadas a usos auxiliares de las explotaciones agrarias comunes consolidadas queda establecida en el apartado 6 del presente artículo.

G. Con carácter general, las edificaciones cumplimentarán los requisitos establecidos en el Capítulo IV.1 de estas Normas.

Así mismo, en todo caso, la materialización de las actuaciones reguladas en el presente apartado 3, se entenderá condicionada a la previa obtención, tanto de la correspondiente licencia municipal, como de los restantes informes o autorizaciones que, en su caso, resulten necesarios de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes.

4. Nuevas explotaciones agropecuarias comunes.

A. La implantación de nuevas explotaciones agropecuarias comunes requerirá el cumplimiento de, entre otras, las condiciones establecidas en los apartados 1 –certificación de la Diputación Foral de Gipuzkoa– y 2 –superficie mínima del terreno vinculado a la misma– de este mismo artículo.

B. Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones auxiliares vinculadas a nuevas explotaciones agrarias, que se deberán emplazar obligadamente en terrenos incluidos en la zona de uso global «Rural agroganadera y de campiña», siempre que cumplan todos los requisitos establecidos al efecto por este Planeamiento General, por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y por las disposiciones legales que les sean de aplicación. Complementariamente, a los efectos de su implantación se deberán cumplimentar los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Planeamiento General.

C. La posibilidad de autorización de construcción de un edificio cuando conlleve la implantación de un uso residencial, auxiliar de la correspondiente nueva explotación agropecuaria común, se regirá por las determinaciones establecidas en el apartado 5 del presente artículo.

D. La regulación de las construcciones destinadas a usos auxiliares de las nuevas explotaciones agrarias comunes queda establecida en el apartado 6 del presente artículo.

5. Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agropecuarias comunes.

A. Se autoriza la implantación y/o construcción de viviendas auxiliares de explotaciones agrarias comunes en aquellos casos en los que quede justificada la necesidad de las mismas como domicilio habitual y permanente del titular, o titulares de la explotación y sus descendientes.

En todo caso, la autorización se condiciona a, entre otros extremos, la previa justificación de que la explotación agraria reúne las condiciones de dimensión y viabilidad productiva y económica exigidas en cada caso para dar cobertura económica al titular o titulares de la misma.

B. De conformidad con lo expuesto en los apartados 2 y 3 del anterior artículo 66, la implantación de las citadas viviendas auxiliares se regirá por los siguientes criterios:

— Lehenik eta behin –eta lehentasunez–, Plan hau onartu aurretik dagoeneko bizitegi-erabileretarako xedaturik zeuden eraikin finkatuetan ezarriko dira.

— Bigarrenik, eta lehenengo aukera bideragarria ez denean, bizitegi-erabilerarik izan ez duten eta lehendik dauden eraikin finkatuetan ezarri ahal izango dira etxebizitzak, eraikin horiek erabilera berria kokatzeko baldintzak betetzen dituztenean.

— Hirugarrenik, eta aurreko bi aukerak ezinezkoak direnean, xede horretarako xedatutako eraikin berrietan etxebizitzak kokatzea baimenduko da.

Irizpide bera kontuan hartuta, eta Planeamendu Orokor honetan, indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnetan eta lege-xedapen aplikagarrietan ezarritako zehaztapenekin bat datorrenean, lehendik dauden eraikin finkatuak handitzeak lehentasun gehiago izango du xede horretarako xedatutako eraikin berriak eraikitzeak baino.

C. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen berari atxikitako etxebizitza kopurua –lehendik daudenak barne– bi (2) izango da gehienez ere.

D. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berri baten nahiz lehendik dagoen baten etxebizitza osagarriak ezarri ahal izango dira lehendik dauden eta hari atxikita dauden bizitegi-eraikin finkatuetan. Horretarako, honako baldintza hauek bete beharko dira:

a) Ustiapen bakoitzeko bi (2) etxebizitza egin ahal izango dira gehienez ere.

b) Lehendik dagoen eraikina barrutik egokituta edo handituta gaitu daiteke, artikulu honetako 3.B atalean aurreikusitakoaren arabera.

c) Besteak beste, Arau Orokor hauetako 66. artikuluan ezarritako eraikuntza-baldintzak bete beharko dira.

d) Lehendik dagoen eraikina handitzea erabakitzen bada, eta goi-solairuaren okupazioa 50 m² baino gehiago handitzea proposatzen bada edo handitu nahi den zatiaren sabai-azalerak lehendik dagoen sabai-azaleraren %20a gainditzen badu, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari buruzko Legearen 31. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dira, solairu berriko bizitegi-eraikinei buruzkoak.

e) Aipatutako etxebizitzei atxikita dauden nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arruntei dagozkien finkak ez dira banatuko edo zatituko, banatze edo zatitze horren ondorioz 30.000 m² baino azalera txikiagoko partzelak edo finkak lortzen badira; dena den, baimendu egingo dira nekazaritza eta abeltzaintzako beste ustiapen batzuei atxikita geratuko direla bermatzen bada. Nolanahi ere, bizitegi-eraikinari atxikitako finkak ez du, inolaz ere, 30.000 m² baino azalera txikiagoa izango.

f) Hala ere, 30.000 m² baino gutxiago dituzten finketako nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arruntei atxikitako bizitegi-eraikinak finkatu egingo dira; haatik, finka horiek ezin izango dira banatu.

E. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berri baten nahiz lehendik dagoen baten etxebizitza-erabilera osagarria kokatu ahal izango da lehen erabilera horretarako xedaturik ez zeuden eraikin finkatuetan, betiere horiek Nekazaritza eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko Landa Guneetan kokatuta badaude eta erabilera horiek kokatzeko modukoak badira.

— En primer lugar y con carácter preferente, deberán implantarse en edificaciones preexistentes y consolidadas, destinadas a usos residenciales ya con anterioridad a la aprobación de este Plan.

— En segundo lugar, en el supuesto de no ser viable la primera opción, se autoriza la implantación de las viviendas en otras construcciones preexistentes y consolidadas, destinadas a usos no residenciales, siempre que puedan reunir las condiciones necesarias para el nuevo uso.

— En tercer lugar y siempre que justificadamente no resulte posible adoptar ninguna de las dos opciones anteriores, se autorizará su implantación en nuevas edificaciones destinadas a ese fin.

Con el mismo criterio, cuando resulte acorde con las determinaciones establecidas por este Planeamiento General, por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y por las disposiciones legales que les sean de aplicación. se considera una alternativa preferente la de ampliación de las citadas edificaciones preexistentes y consolidadas respecto de la construcción de nuevas edificaciones con ese fin.

C. El número máximo de viviendas, incluidas las preexistentes, vinculadas a una misma explotación agropecuaria no será superior a dos (2) viviendas.

D. Se autoriza la habilitación de viviendas auxiliares de una explotación agropecuaria común, nueva o ya existente, en edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas vinculadas a la misma, en las condiciones que se exponen a continuación:

a) El número total máximo de viviendas por cada explotación será de dos (2).

b) Podrá efectuarse, bien mediante acondicionamiento interior del edificio existente, bien, en su caso, mediante ampliación del mismo, según lo previsto en el apartado 3.B del presente artículo.

c) Deberán cumplimentarse, entre otras, las condiciones de edificación establecidas en el artículo 66 de estas Normas Generales.

d) En el caso de ampliación de la edificación existente, si se propusiera un aumento de ocupación en planta superior a 50 m², o bien la superficie de techo de la ampliación supera al 20% de la superficie de techo residencial total preexistente, se deberán cumplimentar los requisitos establecidos en el artículo 31 de la Ley del Suelo de 30 de junio de 2006 para los supuestos de edificación residencial de nueva planta.

e) No se autorizarán segregaciones, o divisiones de las fincas vinculadas a la explotación agropecuaria común a la quedan vinculadas las citadas viviendas, cuando den como resultado nuevas parcelas, o fincas, con superficie inferior a 30.000 m², salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agropecuarias. En todo caso, la finca resultante que quede vinculada a la edificación residencial no podrá quedar reducida a una superficie menor de 30.000 m².

f) No obstante, se consolidan las edificaciones residenciales, vinculadas a explotaciones agropecuarias comunes, existentes en fincas con superficie inferior a 30.000 m², si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones.

E. Se autoriza la implantación, del uso de vivienda auxiliar de una explotación agropecuaria común, nueva o preexistente, en edificaciones consolidadas, no destinadas con anterioridad a ese uso, cuando éstas se ubiquen exclusivamente en la Zona Rural Agroganadera y de Campiña, y sean susceptibles de ese destino.

Aipatutako baimena lortzeko, erabilera hori solairu berriko eraikinetan kokatzeko bete behar diren baldintza berak bete beharko dira, hau da, artikulu honetako 5.F atalean jasotzen direnak. Halere, atal horretako «f» eta «h» epigrafeetan aurreikusitakoa kontuan hartuta, eta etxebizitza-erabilera kokatzea bideragarria ez dela eta/edo desegokia dela frogatzen bada, eragindako eraikinaren eta haren ingurunearen ezaugarrietara egokituko da, edo bertan bizitegi-erabilera ez kokatzea erabaki ahal izango da.

F. Nekazaritza eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko Landa Guneetan nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berri baten nahiz lehendik dagoen baten etxebizitza osagarri bat (1) ezartzeko xedaturiko solairu berriko eraikin bat eraikitzea baimenduko da, besteak beste, honako baldintza hauek betetzen badira:

a) Artikulu honetako «1» atalean aipatutako baldintzak betetzen direla egiaztatu beharko da.

b) Ustiapenarekin loturiko lurretan, bizitegi-erabilera duen eraikinik edo etxebizitza berria koka litekeen beste erabilera batzuetarako eraikinik ez dagoela frogatu beharko da.

c) «A», «B» eta «C» ataletako baldintzak betetzen direla egiaztatu beharko da.

d) Arloan indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzak betetzen direla egiaztatu beharko da, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 31. artikuluan azaldutakoak.

e) Etxebizitza nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenaren titularraren edo titularkidearen ohiko bizilekua dela egiaztatu beharko da titular(kide)tasun hori frogatuta.

f) Artikulu honetako 2. atalean aipatutakoaren arabera, eta Gipuzkoako Foru Aldundiak ustiapenari atxikitako lursailen azalerari eta hedadurari buruz erabakitzen duenari kalterik egin gabe, bizitegi-eraikin berria baimentzeko 30.000 m²ko finka bat beharko da gutxienez, eta eraikina hari atxikita geratuko da erregistroan. Finka horretan, eraikina hartuko duen partzelak 5.000 m² baino gehiago izango ditu.

g) Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenak gutxienez bost urteko jarduketa egin duela egiaztatu beharko da baimenaren eskaera egin aurretik.

h) Eraikuntza-baldintzak:

— Kokalekua:

Aurretik okupatu diren kokalekuez edo proposatutako kokaleku berriez gain, Udalak beste kokaleku batzuk baimendu (hala eskatzen bada) edo erabaki (beste ebazpen batzuk proposatutakoak baino egokiagoak izan daitezkeela uste badu) ahal izango ditu, paisaiari, eragin ditzakeen ondorioei, higieneari eta segurtasunari buruzko arrazoiak direla eta, edo behar bezala frogatu ditzakeen beste arrazoi batzuek direla eta.

— Gutxieneko tarteak:

Arau Orokor hauetako 67. artikuluan aurreikusitakoa beteko da, hau da, herrigunea osatzeko arriskua saihesteko baldintzak. Nolanahi ere, honako gutxieneko tarte hauek gorde beharko dira:

* Partzelaren mugetara (indarrean dauden lege-xedapenetan tarte handiagoak ezartzen badira, horietan xedatutakoa hartuko da kontuan): 10,00 m.

* Babestu beharreko elementu natural edo eraikietara (zuhaiztiak, ur-ibilguak, errepideak, bideak eta abar): Izaera orokorrez, indarrean dauden lege-xedapenetan –lurraldea antolatzeko tresnak barne– nahiz Plan honetan eskatzen direnak.

Esta autorización queda sometida al cumplimiento de las mismas condiciones exigibles a la implantación de dicho uso en edificaciones de nueva planta, y que quedan recogidas en el apartado 5.F del presente artículo. No obstante, respecto de lo previsto en los epígrafes «f» y «h» del citado apartado, y siempre que se justifique su inviabilidad y/o inidoneidad, podrá acordarse, bien su reajuste a las características de la edificación afectada y de su entorno, bien su no aplicación.

F. Se autoriza la construcción, exclusivamente en la Zona Rural Agroganaderas y de Campiña, de una edificación de nueva planta destinada a una (1) vivienda auxiliar de una explotación agroganadera común, nueva o preexistente, siempre que se cumplan, entre otras, las siguientes condiciones:

a) Acreditación de los requisitos mencionados en el apartado «1» de este artículo.

b) Acreditación de la inexistencia en los terrenos vinculados a la explotación de edificaciones destinadas a uso de vivienda, o a otros usos susceptibles de acoger la nueva vivienda.

c) Acreditación del cumplimiento de las condiciones expuestas en los anteriores apartados «A», «B» y «C».

d) Acreditación del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente en la materia, incluidos, entre otros, los expuestos en el artículo 31 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

e) Acreditación del destino de la vivienda a domicilio habitual del titular, o cotitular de la explotación agropecuaria, con justificación de la citada (co)titularidad.

f) Sin perjuicio de lo que, en su caso y conforme a lo señalado en el apartado 2 de este artículo, acuerde la Diputación Foral de Gipuzkoa en cuanto a la superficie y extensión de los terrenos vinculados a la explotación, la autorización de la citada nueva edificación residencial requerirá la aportación de una finca con una superficie mínima de 30.000 m², a la que deberá quedar vinculada registralmente. En dicha finca, la parcela receptora de la edificación no tendrá una superficie menor de 5.000 m².

g) Se deberá acreditar que la explotación agroganadera viene desarrollando su actividad en un período no menor de cinco años, con anterioridad a la fecha de solicitud de la licencia.

h) Condiciones de edificación:

— Emplazamiento:

El Ayuntamiento podrá autorizar (si así se solicita) o acordar (en el caso de considerar que otras posibles soluciones son más adecuadas que las planteadas), por razones paisajísticas, de impacto, higiene, seguridad, o cualesquiera otra que, justificadamente, considere oportunas, su implantación en emplazamientos diversos tanto a los anteriormente ocupados por la edificación preexistente, como a los nuevos propuestos para su implantación.

— Separaciones mínimas:

Se dará cumplimiento a lo previsto en el artículo 67 de estas Normas Generales, referente a las condiciones para evitar el riesgo de formación de núcleo de población, sin perjuicio de lo cual, se establecen las siguientes separaciones mínimas:

* A límites de la parcela (Siempre que las disposiciones legales vigentes establezcan distancias y separaciones superiores, se estará a lo dispuesto en las mismas): 10,00 m.

* A elementos naturales o construidos objeto de protección (arbolado, cursos de agua, carreteras, caminos, etc.): Las exigidas con carácter general, tanto en disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación del territorio, vigentes, como en este mismo Plan.

* Beste finka batzuetan dauden bizitegi-eraikinetara –tarte hori aurrez aurre dauden fatxaden erdiko puntuan neurtuko da bi eraikinen artean, eta bere partzelan gutxienez tarte horren %50, hau da, 25 metro mantentzea eskatuko da esku-hartze bakoitzean. Ez dira eraikin berritzat joko lehendik daudenak ordezkatzeko eraikitzen direnak–: 50,00 m.

* Beste finka batzuetan dauden eta bizitegi-erabilera ez duten eraikinetara –tarte hori aurrez aurre dauden fatxaden erdiko puntuan neurtuko da bi eraikinen artean, eta bere partzelan gutxienez tarte horren %50, hau da, 25 metro mantentzea eskatuko da esku-hartze bakoitzean. Ez dira eraikin berritzat joko lehendik daudenak ordezkatzeko eraikitzen direnak–: 50,00 m.

— Azalera eraikigarria, gehienez ere: 250,00 m²(t).

— Solairuek izan dezaketen gehieneko okupazioa: 125 m²(t).

— Etxebizitza kopurua, gehienez ere: Bat (1).

— Beste baldintza batzuk: Arau Orokor hauetako 66. artikuluan ezarritakoak.

i) Hiritartze-baldintzak:

Eraikuntza-proiektuan nahiz haren osagarri gisa, partzelaren hiritartze-baldintzak zehaztuko dira eta haren barnean sartuko dira beharrezko aparkaleku eta irispideen kokapenak, zerbitzu-sare orokorren baldintzak, higiene- eta osasun-baldintzak, eta batez ere, isuriak arazteko sistema eta paisaia-tratamendurako sistema, horrela, eraikin berriak landa-lurzoruan ahalik eta ingurumen-eraginik txikien izan dezan.

j) Nekazaritza-erabilera bateragarriak eta ostatu-erabilera (landa-turismoa) baimenduko dira. Azken jarduketa hau garatzeko dagokion sektoreko araudia bete beharko da (maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretua eta haren garapenak).

Nekazaritza-ustiapen arrunt berri batean etxebizitza osagarri bat (1) baino ezin izango da ezarri, ez ustiapenaren titularkidetasun-arrazoiak direla eta, ez bertan ustiapeneko jabegaiak bizi direlako, ezta beste edozein arrazoi dela ere.

6. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenaren beste eraikin eta instalazio osagarri batzuk.

A. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenaren erabileretara edo horien erabilera osagarrietara –kortak, ukuiluak, lastategiak, siloak, nekazaritza-makineria eta baserriko pertsonen ibilgailuak gordetzeko eraikinak, nekazaritza-industria eta abar– xedaturiko eraikuntza finko eta egonkor guztiak hartuko dira halakotzat, etxebizitzarako xedaturikoak izan ezik.

B. Lehendik dauden eraikin eta instalazio osagarriak finkatzeko Arau Orokor hauetako 71. artikuluko 3.A epigrafean aurreikusitakoa hartu beharko da kontuan.

Eraikin horiek handitzeko, gero finkatutako eraikuntza berrietarako baldintzak aplikatuko dira, baldintza horiek betetzea ezinezkoa den kasuetan izan ezik. Hala gertatzen denean, Udalak egokitzat jotzen duen erabakia hartuko du, behar bezala justifikatu ondoren. Izaera orokorrez, adierazitako eraikin horiek finkatzeko bertan dauden txabolak, eraikin ezegonkorrak, teilapeak eta abar ezabatu behar izaten dira, horrela, eraikin multzoaren eta bere ingurunearen konfigurazioa eta irudi orokorra hobetzeko.

C. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen berriei nahiz lehendik daudenei atxikitako eraikin berriek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

* A edificaciones residenciales existentes en otras fincas (Esa distancia se medirá en el punto medio de las fachadas enfrentadas entre ambas edificaciones, exigiéndose a cada intervención que en su parcela garantice la existencia al menos del 50% de dicha distancia, es decir, 25 metros. No se considerarán como nuevas construcciones aquellas que se construyan en sustitución de otras preexistentes): 50,00 m.

* A edificaciones no residenciales existentes en otras fincas (Esa distancia se medirá en el punto medio de las fachadas enfrentadas entre ambas edificaciones, exigiéndose a cada intervención que en su parcela garantice la existencia al menos del 50% de dicha distancia, es decir, 25 metros. No se considerarán como nuevas construcciones aquellas que se construyan en sustitución de otras preexistentes): 50,00 m.

— Superficie edificable máxima: 250,00 m²(t).

— Ocupación máxima en planta: 125 m²(t).

— Número máximo de viviendas: Una (1).

— Otras condiciones: Las establecidas en el artículo 66 de estas Normas Generales.

i) Condiciones de urbanización:

Bien en el propio proyecto de edificación, bien complementariamente al mismo, se determinarán las condiciones de urbanización de la parcela, incluyendo la ubicación de los aparcamientos precisos, de los accesos, las acometidas a las redes generales de servicios, las condiciones higiénico-sanitarias y, especialmente, el sistema de depuración de vertidos y del tratamiento paisajístico de forma que la nueva edificación produzca el menor impacto ambiental en el suelo rural.

j) Se autorizan los usos agrícolas compatibles y el uso de hospedaje (agroturismo), actividad ésta, cuyo ejercicio queda sometido a la correspondiente normativa sectorial (Decreto 128/1996 de 28 de mayo y posteriores desarrollos del mismo).

El número de viviendas auxiliares de una nueva explotación agraria común en ningún caso será superior a una (1) vivienda, ni por razones de cotitularidad de la misma, ni de alojamiento en la misma de los herederos de la explotación, ni por cualquier otra circunstancia.

6. Otras construcciones e instalaciones complementarias y auxiliares de la explotación agropecuaria.

A. Se considerarán entre ellas todas las construcciones de carácter fijo y estable, destinadas directamente a usos de explotación agropecuaria o a usos complementarios y auxiliares de los mismos –cuadras, establos, pajares, silos, edificaciones para la guarda de maquinaria agrícola y de vehículos de personas vinculadas al caserío, industria agraria, etc.–, con excepción de la vivienda.

B. La consolidación de las construcciones e instalaciones complementarias y auxiliares existentes queda regulada por lo previsto en el epígrafe 3.A del artículo 71 de estas Normas Generales.

A los efectos de su ampliación se entenderán aplicables las condiciones establecidas seguidamente para las nuevas edificaciones, salvo que sean de imposible cumplimiento, en cuyo caso el Ayuntamiento adoptará, justificadamente, la resolución que considere oportuna. La consolidación de las citadas edificaciones lleva asociado, con carácter general, el deber de eliminar las chabolas, los añadidos precarios, las tejavanas, etc., con el fin de mejorar la configuración y la imagen general del conjunto de la edificación y de su entorno.

C. Las nuevas edificaciones destinadas a esos usos, vinculadas tanto a explotaciones agropecuarias existentes como a nuevas, deberán cumplimentar las condiciones siguientes:

a) Gutxieneko tarteak:

— Izaera orokorrez:

* Lurzoru ez-hiritargarriaren mugara: 100,00 m.

* Beste landa-finka batzuetan dauden bizitegi-eraikinetara: 50,00 m.

* Partzelaren mugetara: 10,00 m.

— Abeltzaintza-ustiapen intentsiboetarako xedaturiko instalazioetatik eta landetxeetatik:

* Lurzoru ez-hiritargarriaren mugara: 1.000,00 m.

* Beste landa-finka batzuetan dauden bizitegi-eraikinetara: 100,00 m.

* Partzelaren mugetara: 10,00 m.

b) Eraikina hartzen duen partzelaren gutxieneko azalera: 10.000 m².

c) Gehieneko eraikuntza: 500 m².

d) Solairu kopurua: Bat (1), sestraren gainetik.

e) Eraikinaren altuera: 5,00 m.

f) Eraikinaren gehieneko luzera: 50,00 m.

Lehendik dauden eraikinetan kokatu nahi diren abeltzaintza-ustiapen intentsiboetarako xedaturiko instalazioei eta landetxeei ere aplikatu beharko zaizkie aipatutako aurreikuspenak.

D. Lurrean bertan zuzenean landatzeko ezartzen diren berotegiek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

— Gutxieneko tarteak:

* Partzelaren mugetara: 5,00 m.

* Beste landa-finka batzuetan dauden eraikinetara: 10,00 m.

E. Eraikin eta instalazio osagarri horiek kokatzeko, horietan eskumena duten erakundeek aldeko txostena eman beharko dute.

F. Honako hauek bermatuko dira: Higiene- eta osasun-baldintzak eta, bereziki, isurketak arazteko eta saneamendurako sistemak; ur-hornidura; elektrizitate-hornidura eta kanpoko argiak; irispideak, agiri honetan ezarritako baldintza orokorren testuinguruan; eta beharrezkotzat jotzen diren beste zerbitzu batzuk.

Zerbitzu eta azpiegitura horietakoren batek ez baditu proiektatutako eraikina edo instalazioa eraikitzeko eta bertan aurreikusitako jarduketak garatzeko beharrezko baldintzak betetzen, ez da baimenik emango gabezia edo akats horiek behar bezala eta erabat zuzentzeko beharrezko lanak eta jardunak gauzatu arte, eta eraikinaren sustatzaileak horiek ordaindu arte. Horretarako, beharrezkotzat jotzen diren abalak edo bermeak eskatuko dira.

G. Jarduketa-baimena behar duten abeltzaintza-ustiapen berriak ezartzeko edo lehendik daudenak handitu, oso-osorik berritu edo ordezkatzeko, arlo horretan indarrean dauden legexedapenetan ezarritako baldintzak bete beharko dira, besteak beste, 2009ko irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan ezartzen diren higieneari eta osasunari eta ingurumenari buruzko arau teknikoak.

Jarduketa-baimenaren beharrik ez duten abeltzaintza-ustiapenen kasuan –martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuaren arabera, hau da, Ingurugiroa Babesteko Legean aurreikusten den jarduketa-lizentzia behar ez duten jarduketen zerrenda finkatzen duenaren arabera–, Dekretu honetako IV. Eranskinean ezarritakoa bete beharko dute.

a) Separaciones mínimas:

— De carácter general:

* Al límite del suelo no urbanizable: 100,00 m.

* A edificaciones residenciales existentes en otras fincas rurales: 50,00 m.

* A límites de la parcela: 10,00 m.

— De las granjas e instalaciones destinadas a explotaciones ganaderas intensivas:

* Al límite del suelo no urbanizable: 1.000,00 m.

* A edificaciones residenciales existentes en otras fincas rurales: 100,00 m.

* A límites de la parcela: 10,00 m.

b) Superficie mínima de la parcela receptora de la edificación: 10.000 m².

c) Edificación máxima: 500 m².

d) Número de plantas: Una (1) sobre rasante.

e) Altura de la edificación: 5,00 m.

f) Longitud de edificación máxima: 50,00 m.

Las previsiones anteriores serán asimismo de aplicación en lo referente a las granjas e instalaciones destinadas a explotaciones ganaderas intensivas que se planteen implantar en edificaciones preexistentes.

D. La instalación de invernaderos con plantación directa sobre el terreno se ajustará a las siguientes condiciones:

— Separaciones mínimas:

* A límites de la parcela: 5,00 m.

* A edificaciones situadas en otras fincas rurales: 10,00 m.

E. Para la implantación de estas construcciones e instalaciones complementarias y auxiliares deberá mediar informe favorable de los organismos que tengan competencia sobre cada una de ellas.

F. Quedarán garantizadas: Las condiciones higiénico-sanitarias y, especialmente, el sistema de depuración de vertidos y de saneamiento; la dotación de abastecimiento de agua; el suministro de electricidad y alumbrado exterior; el acceso, en el contexto de las condiciones generales establecidas en este documento; otros servicios que se estimen necesarios.

En el supuesto de que cualesquiera de esos servicios e infraestructuras no reúnan las condiciones necesarias para la construcción de la edificación o instalación proyectada, y para el desarrollo en la misma de las actividades previstas, se condicionará su autorización a la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para la correcta y completa adecuación de aquéllos, así como a su abono por el promotor de la construcción. Se exigirán con ese fin, los avales o garantías que se estimen necesarios.

G. La implantación de nuevas explotaciones ganaderas, o las operaciones de ampliación, reforma integral, o sustitución de las existentes, que requieran la obtención de licencia de actividad, se vinculará al cumplimiento de las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, entre ellas las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales establecidas en el Decreto 515/2009 de 22 de setiembre de 2009.

Las explotaciones ganaderas exentas de la obtención de la licencia de actividad según el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley de Protección del Medio Ambiente deberán cumplir con lo establecido en el Anexo IV de ese mismo Decreto.

72. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera ez-profesionalizatuak.

1. Kokalekuari buruzko baldintzak.

Nekazaritza-erabilera ez-profesionalizatuak baimentzen dira –»aisialdirako baratze» eta «agroalde» deiturikoak barne– «G.20 Nekazaritza eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko» erabilera orokorreko guneetan eta, hala badagokio, Planeamendu Orokor hau garatzeko sustatutako planeamendu orokorrak baimendutako gainerako guneetan. Nolanahi ere, hirigintza-planeamenduan araututako antolamenduarekiko baldintza gainjarrien xede diren eremu eta elementuak babesten direla bermatu beharko da.

2. Eraikuntza-baldintzak.

A. Aurreko atalean aipatu diren guneetan, partzela bakoitzean lanabesak gordetzeko edo eskorta txiki edo ukuilu ez-profesional gisa erabiltzeko txabola berri bat eraikitzea baimentzen da. Dena den, Titulu honetako IV.1 Kapituluan eskatzen diren baldintza orokorrak bete beharko dira.

B. Adierazitako horiek ez ezik, baldintza hauek ere bete beharko dira:

— Partzelaren gutxieneko azalera: 500 m^2 baratzek, eta 2.000 m^2 gainerako erabilerek.

— Gehienez eraiki daitekeen sabai-azalera: 0,012 $m^2(t)/m^2$; 12 $m^2(t)$ gehienez ere. Gutxieneko azalera ez duten partzeletan, erabilera bereko kutxazar bat instalatzea baimenduko da; kutxazarrak honako neurri hauek izango ditu gehienez ere: 2,3 x 0,55 x 0,75 m^3.

— Eraikinaren altuera: 2,20 m teilatu-hegalera eta 3 m, gehienez ere, teilatuaren gailurrera.

— Gutxieneko tarteak: Partzelaren mugetara: 2,00 m, 5 m bide publikoen kanpoko mugara. Bi txabola mugakide elkartu ahal izango dira eraikina bi jabetzak banatzen dituen lerrora atxikita.

— Partzelatik kanpo dauden bizitegi-eraikinen gutxieneko tarteak: 25,00 m.

— Eraikuntza-ezaugarriak:

* Lehentasunez, material ez-iraunkorrak erabilita eraikiko dira, akabera pintatua izango dute, eta teilak edo antzeko koloreko plakak izango dituzte estalkian (inklinatuak, isurialde bat edo bikoak); horiek erraz desmuntatzeko modukoak izango dira eta horretarako beharrezko zimenduak jarriko dira.

* Ezin izango da ur-hornidurarako instalaziorik, osasunzerbitzurik, hondakin-urak husteko sistemarik, energia elektrikorik edo barruko banaketarik gauzatu.

* Eraikin horiek paisaian eraginik txikiena duten lekuetan kokatzeko exijitu ahal izango du Udalak, eta neurri jakin batzuk hartzeko ere eskatu ahalko du (eraikuntza-irtenbideak, akaberamaterialak, koloreak eta abar), eraikina landa-ingurunera hobeto egokitu dadin.

C. Aisialdirako baratze edo «agroalde» izateko xedatuko diren eremuetan aplikatu beharreko partzelatze, eraikuntza eta abarretarako erregimena dagozkion plan berezietan eta proiektuetan zehaztuko dira zehatz-mehatz, eta horiek onartu egin beharko dira.

3. Baimenak.

Txabola bat eraikitzeko baimenak behin-behineko izaera izango du beti.

Finkatu egingo dira planeamendu orokor hau indarrean sartu aurretik eta dagozkion udal baimenen arabera exekutatu diren bizitegi-erabilerarik gabeko txabolak edo eraikinak. Era

Artículo 72. Usos agropecuarios no profesionalizados.

1. Condiciones de emplazamiento.

Se autoriza el emplazamiento de usos agrarios no profesionalizados, incluidos los denominados «huertas de ocio» y «agroaldeak» exclusivamente en las zonas de uso global «G.20 Rural Agroganadera y de campiña», así como en aquellas otras que, en su caso, autorice el planeamiento especial promovido en desarrollo de este Planeamiento General, siempre que, entre otros extremos, se garantice la preservación de los espacios y elementos objeto de los condicionantes superpuestos a la ordenación regulados en el planeamiento urbanístico.

2. Condiciones de edificación.

A. Se autoriza la construcción, en las zonas mencionadas en el anterior apartado de una nueva chabola por parcela, destinada exclusivamente a la guarda de aperos, y a pequeños corrales, o establos de carácter no profesional, debiendo cumplimentarse los requisitos generales exigidos en el Capítulo IV.1 del presente Título.

B. Asimismo se deberán cumplir, además de las indicadas, las siguientes condiciones:

— Superficie mínima de parcela: 500 m^2 para huertas y 2.000 m^2 para el resto de los usos.

— Superficie de techo edificable máxima: 0,012 $m^2(t)/m^2$ hasta un máximo de 12 $m^2(t)$. En aquellas parcelas que no alcancen la superficie mínima se autoriza la instalación de un arcón para idéntico uso cuyas dimensiones máximas serán 2,3 x 0,55 x 0,75 m^3.

— Altura de edificación: 2,20 m al alero y un máximo de 3 m a la cumbrera del tejado.

— Separaciones mínimas: A límites de parcela: 2,00 m. y a 5 m del límite exterior de caminos públicos. Podrán agruparse dos chabolas colindantes, adosando la edificación a la línea divisoria común de propiedades.

— Separaciones mínimas de cualquier edificación residencial ajena a la parcela: 25,00 m.

— Características constructivas:

* Con carácter preferente, se construirán con materiales no permanentes, con acabado pintado y con teja, o placas en color similar en cubierta (inclinada a una, o dos aguas), y serán fácilmente desmontables, contando para ello con la cimentación estrictamente necesaria.

* No podrán disponer de instalación de abastecimiento de agua, servicios sanitarios, evacuación de aguas residuales, energía eléctrica, ni de compartimentación interior.

* Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir su localización allá donde la interferencia en el paisaje sea la menor posible y la adopción de determinadas soluciones constructivas, materiales de acabado, colores, etc., que se adapten mejor al medio rural.

C. El régimen de parcelación, edificación etc a aplicar en las áreas destinadas a huertas de ocio, o a «agroaldeak» será el que determine específicamente los correspondientes planes especiales y proyectos, que deben aprobarse al efecto.

3. Autorizaciones.

La licencia para construir una chabola se otorgará siempre en precario.

Se consolidan las chabolas o edificaciones no residenciales construidas de forma previa a la entrada en vigor del presente planeamiento general y que hayan sido ejecutadas atendiendo a

berean, finkatu egingo dira dagokion udal baimena ez izanda ere, artikulu honetako 1. eta 2. ataletan aipatutako hirigintza-baldintza guztiak betetzen dituzten txabolak edo eraikinak; nolanahi ere, ez dira finkatuko, Arau Orokor hauetako 110. artikuluan aipatzen denaren arabera, horiek antolamendutik kanpo geratu badira eta/edo landa-ingurunea kaltetzen badute.

73. artikulua. Baso-erabilerak.

A. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenerako lursailaren egokitasuna urratuko ez duten lekuetan landatuko dira zuhaiztiak.

B. Zuhaiztiak landatu eta mozteko, nekazaritzaren eta mendien arloan eskumena duen Foru Aldundiko Departamentuaren txostena beharko da aldez aurretik.

Zuhaiztiak landatu eta mozteko, pistak irekitzeko eta baso-jarduketarekin zerikusia duten instalazioak ezartzeko, udal baimena eskuratu beharko da beti; dena den, beste administrazio batzuen baimena eskuratzea ere eskatu daiteke legearen aldetik.

Atal honetan aipatu diren jarduketa guztiak, horiek kokatzeko erabiliko den gunea dena dela, planeamendu orokor honek erabakitako erabileren eta eraikinen erregimenean aurreikusitakoari –lurzorua ez-hiritargarri gisa antolatuta geratu den guneetarako– eta arloan aplikatu beharreko sektoreko araudian zehaztutakoari lotuta egongo dira.

74. artikulua. Nekazaritza-industriako erabilerak.

A. Halakotzat joko dira lurzoru ez-hiritargarrian kokatu beharreko nekazaritza-industriak, horien jarduketa nekazaritza-ustiapen nagusiaren beraren eta/edo bazkideen nekazaritza eta abeltzaintzako produktuen jatorrizko transformazioa egitea denean; nekazaritza-ustiapenaren erabilera osagarri bat izango da.

B. Azalera eraikia 2.000 m²(t) izango da gehienez ere.

C. «G.20 nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko» erabilera orokorreko guneetan kokatu ahal izango dira, ekonomia- eta ekoizpen-arrazoiak direla eta, nekazaritza-ustiapenarekin batera –honen erabilera osagarria da– garatzearen egokitasuna frogatzen bada, eta hirigintza-planeamenduan araututako antolamenduarekiko baldintza gainjarrien xede diren eremu eta elementuak babesten direla bermatzen bada.

D. Nekazaritza-ustiapen nagusiari atxikitako partzelak –industria-erabilera haren erabilera osagarri bat da– 20.000 m² izango ditu gutxienez.

E. Eraikinek behar bezala bete beharko dituzte arloan indarrean dagoen sektoreko araudian, behin betiko izaeraz onartutako lurraldea antolatzeko tresnetan, lurzoru ez-hiritargarriari buruzko Titulu honetako IV.1 Kapituluan ezarritako arau orokorretan, eta plan hau garatzeko sustatu daitekeen planeamenduan ezarritako baldintzak.

75. artikulua. Bizitegi-erabilera autonomoak.

A. Lehendik dauden eta baldintza hauek guztiak betetzen dituzten eraikinetan bakarrik baimenduko dira:

— Eraikinek planeamendu orokor hau indarrean sartu aurretik egon behar dute eraikita.

— Bere garaian indarrean zegoen hirigintza-erregimenaren arabera eraikita egon behar dute –bizitegi-erabilerarako xedaturik egon behar dute– eta/edo geroago legeztatuta egon behar dute dagokion udal baimena lortuta.

las correspondientes licencias municipales, o que aún no disponiendo de tal autorización, den cumplimiento a todas las condiciones urbanísticas contenidas en los apartados 1 y 2 de este artículo, salvo que, de conformidad con lo expuesto en el artículo 111 de las presentes Normas Generales estén declaradas fuera de ordenación y/o contribuyan a la degradación del medio rural.

Artículo 73. Usos forestales.

A. Las plantaciones de arbolado se realizarán en los lugares en que no se perturbe la aptitud que el territorio ofrece para la explotación agrícola y ganadera.

B. La autorización de plantaciones y talas de arbolado, conllevará el previo informe del Departamento competente en materia de agricultura y montes de la Diputación Foral.

La plantación y tala de arbolado, la apertura de pistas y la implantación de instalaciones relacionadas con la actividad forestal, se consideran actos sujetos a licencia municipal, con independencia del sometimiento a la autorización de otras administraciones que le pueda ser legalmente exigible.

Todas las actuaciones mencionadas en este apartado cualquiera que sea la zona en la que se pretendan llevar a cabo efectuar se atendrán a lo previsto al régimen de usos y de edificación adoptado por el presente planeamiento general para las diversas zonas globales en las que ha quedado ordenado el suelo no urbanizable, así como en las determinaciones de la normativa sectorial aplicable en la materia.

Artículo 74. Usos de industria agraria.

A. Se considerarán como tales las industrias agrarias que deban implantarse en suelo no urbanizable, cuya actividad estará limitada a la transformación en origen de los productos agropecuarios propios y /ó asociados de la correspondiente explotación agraria principal, de la que constituirá un uso auxiliar.

B. Su superficie edificada no podrá ser mayor de 2.000 m²(t).

C. Se autoriza su emplazamiento exclusivamente en la zona de uso global «G.20 Agroganadera y de campiña», siempre que, entre otros extremos, se justifique la idoneidad y conveniencia de su desarrollo conjunto con la explotación agraria de la que es uso auxiliar, por razones económicas y productivas, y se garantice la preservación de los espacios y elementos objeto de los condicionantes superpuestos a la ordenación regulados en el planeamiento urbanístico.

D. La parcela adscrita a la explotación agraria principal de la que la industria agraria constituye un uso auxiliar, no será en ningún caso menor de 20.000 m².

E. Las edificaciones cumplimentarán los requisitos establecidos en la normativa sectorial vigente en la materia, en los instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobados, en las normas de carácter general establecidas en el Capítulo IV.1 de este Título referente al suelo no urbanizable y en el planeamiento que se pueda promover en desarrollo del presente plan.

Artículo 75. Usos residenciales autónomos.

A. Se autoriza su implantación exclusivamente en edificaciones preexistentes que cumplan con todos los requisitos siguientes:

— Estar construidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente planeamiento general.

— Estar construidas, con destino a uso residencial, de conformidad con el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución y/o legalizadas con posterioridad, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

— Ez dira antolamendutik kanpo utzita egongo planeamendu orokor honen, hura garatuko duen planeamenduaren edo sektoreko araudi aplikagarriaren bidez.

— Eraikinek kokaleku duten erabilera orokorreko gunea erabili eta eraikitzeko erregimena bete beharko da. (ikus Arau Orokor hauetako 18. artikulua eta 21. artikulutik 24. artikulura bitartekoak).

B. Eraikinak mantendu, birgaitu eta berritzeko lanak egitea baimenduko da.

Lehendik dauden eraikinak berreraikitzeko aukera 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 30. artikuluan ezarritakoaren mende egongo da. Nolanahi ere, eraikin bakarra ordezkatu ahal izango da, eta eraikin berriak eraitsi beharrekoaren etxebizitza kopuru eta azalera eraiki berberak izango ditu.

Berreraikitze-eskubide hori, aipatu artikuluko 2. idatzzatian ezarritakoaren arabera, lehendik dagoen eraikin bat sistema orokorrak egiteko nahitaez desjabetu eta eraisteko beharretik sortua bada, eta berreraikuntza hori kaltetutako jabearen finkaren gainerakoan egitea ezinezkoa baldin bada, beste lurzati batean kokatu ahal izango da eraikin berria. Kasu horretan, eraikin berriari atxiki beharreko lur-zatiaren azalera ez da izango eraitsi beharreko eraikina kokatuta zegoen eta desjabetutako pertsonarena zen jatorrizko finkaren guztizko azalera baino txikiagoa, eta ez da inola ere 1.000 m²-tik beherakoa izango. Atxiki beharreko lur-zatia finka handiago batetik banandu behar baldin bada, sortzen den finkaren azalerak ezingo du izan indarreko legeriak ezartzen duen labore-unitate minimoarena baino txikiagoa (10.000 m², 1997ko uztailaren 8ko 168. Dekretuaren arabera).

Gainera, eraikin horiek ordezkatzea baimendu ahal izango da behar bezala frogatutako arrazoiek hala gomendatzen dutenean; nolanahi ere, indarrean dauden lege-xedapenetan, lurraldea antolatzeko tresnetan eta planeamenduan ezarritako irizpideak bete beharko dira.

Epigrafe honetan aipatutako jarduketen eraginez ez da, inolaz ere, lehendik dagoen eraikinaren eraikigarritasun finkatua gaindituko.

Txabolak, teilapeak eta udal baimenik gabe eraikitako eta behin-behineko izaeraz baimendutako gainerako gehigarriak ez dira eraikigarritasun finkatutzat joko.

Eraikinak birgaitu, berritu edo ordezkatzeko, behar-beharrezko baldintza izango da, besteak beste, eraikinekin bat ez datozen elementu horiek kentzea.

Jarduketa horiek baimentzeko ezinbesteko baldintza izango da eraikin multzoaren eta haren ingurunearen konfigurazioa eta irudia hobetzea, eta lurzoru ez-hiritargarriari buruzko Titulu honetako IV.1 Kapituluan edo plan hau garatzeko sustatu daitekeen planeamenduan ezarritako arau orokor aplikagarriak betetzea.

C. Izaera orokorrez, gehienez ere bi (2) etxebizitza kokatu ahal izango dira fisiko eta juridikoki bereizitako eraikin bakoitzean; dena den, eraikinaren sabai-azalera 400 m²(t) baino handiagoa izango da eta etxebizitza bakoitzak 200 m²(t)ko eraikigarritasuna izango du gutxienez.

Izaera orokorrez baimendutako 2 etxebizitzako kopuru hori gainditzen duten eta lehendik dauden eraikinetan finkatu egingo da etxebizitza kopurua, betiere horiek dagokion udal baimenaren arabera eraiki baziren edo 1954ko Hernaniko Plan Orokorra onartu aurretik ere etxebizitza-erabilera bazuten.

— No estar declaradas fuera de ordenación por el presente planeamiento general, por el planeamiento que lo desarrolle, o por la normativa sectorial que les sea aplicable.

— Cumplimentar el régimen de uso y edificación de la correspondiente zona de global en la que cada edificación quede ubicada. (ver artículos 18 y 21 a 24 de estas Normas Generales).

B. Se autorizan obras de mantenimiento, rehabilitación y reforma de dichas edificaciones.

La posibilidad de reconstrucción de las edificaciones existentes quedará sometida a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006. En todo caso, la sustitución se efectuará en un único edificio, con igual número de viviendas y superficie construida que el edificio que deba ser demolido.

Cuando tal derecho de reconstrucción provenga, según lo previsto en el apartado 2 del citado artículo, de la demolición de un edificio preexistente por causa de expropiación forzosa debida a la ejecución de sistemas generales, y resulte inviable llevar a cabo tal reconstrucción en el resto de la finca propiedad del afectado, se autoriza su emplazamiento sobre otra parcela diferente. En tal caso, la parcela alternativa a adscribir a la nueva edificación no tendrá una superficie menor de la total que tenía la finca original, propiedad del expropiado, en la que se emplazaba el edificio a demoler, y en ningún caso será menor de 1.000 m². Caso de que la parcela a adscribir deba segregarse de una finca de mayor cabida, ésta no podrá quedar reducida a una superficie menor de la de la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación vigente (10.000 m², según queda dispuesto en el Decreto n.º 168 de 8 de Julio de 1997).

Podrá autorizarse así mismo su sustitución por razones debidamente justificadas que así lo aconsejen, siempre que la misma se adecue a los criterios establecidos en las disposiciones legales, en los instrumentos de ordenación territorial, y en el planeamiento vigentes.

En ningún caso, cualquiera de las actuaciones citadas en este epígrafe podrá conllevar incremento alguno de la edificabilidad consolidada de la construcción preexistente.

A esos efectos, no se entenderá como edificabilidad consolidada, la vinculada a chabolas, tejavanas y demás añadidos construidos sin licencia municipal, o autorizados en régimen precario.

La eliminación de estos elementos discordantes será, entre otros, requisito previo la autorización de obras de rehabilitación, reforma, o sustitución, que afecten a estos edificios.

La autorización de dichas actuaciones quedará condicionada a la mejora general de la configuración y de la imagen del conjunto del edificio y de su entorno, así como al cumplimiento de las normas de carácter general que le sean de aplicación, y que hayan quedado establecidas en el Capítulo IV.1 de este Título referente al suelo no urbanizable, o en el planeamiento que se pueda promover en desarrollo del presente plan.

C. Con carácter general se autoriza la implantación de un máximo de dos (2) viviendas en cada edificación física y jurídicamente diferenciada, siempre que ésta cuente con una superficie total de techo superior a 400 m²(t) y que, en todo caso, cada una de las viviendas disponga de una edificabilidad adscrita no menor de 200 m²(t).

Se consolida el número de viviendas en los edificios preexistentes que superen la citada cantidad de 2 viv. autorizada con carácter general, siempre que aquéllas hubiesen sido construidas en su momento con la correspondiente licencia municipal, o vinieran ejerciendo ese uso de vivienda con anterioridad a la aprobación del Plan General de Hernani de 1954.

D. Ez da bizitegi-erabilera autonomorako xedaturiko eraikin berririk eraikitzea baimenduko, ez eta lehendik dauden baina erabilera horretarako xedaturik ez zeuden eraikin finkatuetan erabilera hori kokatzerik baimenduko.

76. artikulua. Herri-lanei atxikitako erabilerak.

1. Definizioa.

Titulartasun eta sustapen publikoko komunikazio-sistemak edo zerbitzu-azpiegiturak –ur-hornidura, hondakin-uren saneamendua eta arazketa, hiri-hondakinak, gasaren eta energia elektrikoaren hornidura, irratia/telebista, telekomunikazioak eta abar– gauzatu, ustiatu eta mantentzeko erabilera eta instalazio osagarriak arautzen dira artikulu honetan, horiek landa-ingurunean kokatu behar direnean eta kokapen-eremua Plan Orokor honek sistema orokor gisa berariaz definitzen ez duenean.

2. Kokapenari buruzko irizpideak.

Lurzoru ez-hiritargarrian antolatutako erabilera orokorreko gune bakoitzari dagokion erregimenean erabakitakoaren arabera kokatuko dira erabilera eta azpiegitura horiek, betiere hirigintza-antolamenduarekiko baldintza gainjarriei buruzko planeamendu orokor honek erabakitako irizpide arautzaileak kontuan hartuta.

Erabilera eta azpiegitura horiek babestutako elementuei ahalik eta kalterik gutxien eragiteko moduan, eta ondorio kaltegarriak ez pilatzeko moduan kokatuko dira. Horregatik, Udalak beste kokaleku edo trazaketa batzuk proposatu ahal izango ditu paisaiarekin eta ingurumenarekin zerikusia duten arrazoiak direla eta, edo bidezkotzat eta egokitzat jotzen dituen beste arrazoi batzuek direla eta.

Horrekin lotuta, Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aipatutako udal Ordenantzek egokitzat jotzen dituzten neurriak zehaztuko dituzte, besteak beste, lurralde-hedapenari buruzkoak, eta antenak eta antzeko beste instalazio batzuk elkartu eta/edo bateratzeko aukerari buruzkoak.

3. Izapideak.

Eraikuntza-baimena eskatu aurretik, Udalari kontsulta bat egingo zaio. Udalak, behar bezala arrazoitutako ebazpen bidez, partzela ekartzeko baldintzak, eraikigarritasun-baldintzak eta aparkaleku-zuzkidurari buruzko baldintzak definituko ditu, eta hala badagokio, aldez aurretik plan berezi bat idazteko behinbehineko eskaera egin ahal izango du.

Nolanahi ere, dagokion Administrazioak bere eginkizunak eta eskumenak erabiltzean idatziko dituen espediente eta proiektuetan jasotako zehaztapenak hartuko dira aintzat.

4. Partzelaren ekarpena.

Aipatutako erabilerei eta eraikinei atxikitako partzelaren azalera aipatutako udal ebazpenean finkatutakoa izango da, arloan indarrean dauden lege-xedapenen, edo hala badagokio, kasu bakoitzean eskatzen diren funtzioaren edo beste edozein motatako baldintzen arabera finkatutakoa.

Arestian aipatutako azalera laborantzarako gutxieneko unitatea baino txikiagoa bada, nekazaritza-ustiapenen modernizazioari buruzko 1995eko uztailaren 4ko Legearen 25. artikuluko «b» atalean arautzen diren salbuespenekin bat datorrela ulertuko da.

5. Gutxieneko tarteak:

Izaera orokorrez, adierazitako lanak eta horien instalazioak lege-xedapenetan ezarritako tarteei eta urruntzeari buruzko irizpideetara –lurraldea antolatzeko tresnak barne– egokituko dira. Edonola ere, tarte hori honako hau izango da gutxienez:

D. No se autorizará ni la construcción de nuevas edificaciones destinadas a uso residencial autónomo, ni su implantación en edificaciones existentes y consolidadas no destinadas con anterioridad a dicho uso.

Artículo 76. Usos vinculados a las obras públicas.

1. Definición.

Quedan regulados en este artículo los usos e instalaciones auxiliares para la ejecución, explotación y mantenimiento de los sistemas de comunicaciones, infraestructuras de servicios –abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, residuos urbanos, suministro de gas y energía eléctrica, radio/televisión, telecomunicaciones y otros–, de titularidad y promoción publica, cuya implantación deba realizarse en el medio rural, cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como sistema general por este Plan General.

2. Criterios de emplazamiento.

Los citados usos e infraestructuras podrán ubicarse según quede estipulado en el régimen correspondiente a cada zona de uso global ordenada en el suelo no urbanizable, y atendiendo a los criterios reguladores adoptados por el presente planeamiento general relativos a los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

La implantación de estos usos e infraestructuras en el territorio se estudiará de forma que se minimicen las afecciones a los elementos protegidos y se evite la acumulación de impactos negativos. Al efecto, el Ayuntamiento, por razones paisajísticas, medioambientales, u otras que considere justificadas y oportunas, podrá proponer emplazamientos, o trazados alternativos, en orden a disminuir los citados impactos.

Las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de estas Normas Generales determinarán las medidas que a ese respecto se estimen adecuadas, entre ellas las que se refieren al despliegue territorial y a la posibilidad de concentración y/o unificación de las antenas y otras instalaciones similares.

3. Tramitación.

Con anterioridad a la solicitud de licencia de construcción se formulará una consulta previa al Ayuntamiento en la que éste, en resolución motivada, definirá las condiciones de aportación de parcela, edificabilidad y dotación de aparcamientos, así como, en su caso, la eventual exigencia de la previa formulación de un plan especial.

En todo caso, se tomarán en consideración a ese respecto las determinaciones contenidas en los expedientes y proyectos que formule la Administración correspondiente en el ejercicio de sus funciones y competencias.

4. Aportación de parcela.

La superficie de la parcela vinculada a los citados usos y edificaciones será la fijada por la citada resolución municipal, en base a las disposiciones legales vigentes en la materia, o en su caso, en función de los requisitos funcionales, o de otro orden, exigibles a cada actuación.

En los supuestos en los que la citada superficie sea inferior a la de la unidad mínima de cultivo se entenderá que la misma se adecua a las excepciones reguladas en el apartado «b» del artículo 25 de la Ley de 4 de julio de 1995, de modernización de las explotaciones agrarias.

5. Separaciones mínimas:

Con carácter general, las citadas obras y las instalaciones propias de las mismas se adecuarán a los criterios de separación y retiro establecidos en las disposiciones legales, incluidos los correspondientes instrumentos de ordenación territorial. En todo caso, esa distancia será, como mínimo la siguiente:

— Partzelaren mugara eta bide publikoetara: 10,00 m.

— Lehendik dauden etxebizitza-eraikinetara: 100,00 m.

— Bideetara, komunikazio-sareetara: Sektoreko planeamenduan eta Arau Orokor hauetako IV.1 Kapituluan aurreikusten direnak.

6. Eraikuntza-baldintzak:

Udalak, behar bezala arrazoitutako ebazpen bidez, egokitzat jotzen dituen eraikuntza-baldintza zehatzak xedatuko ditu kasu bakoitzean. Edonola ere, lurzoru ez-hiritargarriari buruzko Titulu honetako IV.1 Kapituluan ezarritako izaera orokorreko arauak bete beharko dira.

Izaera orokorrez bete beharreko arau horiei kalterik egin gabe, eraikigarritasuna eta proiektatutako eraikinen forma arautzen duten gainerako baldintzak betetzen direla justifikatu beharko da kokatu nahi diren erabilera eta instalazioei dagozkien behar zehatzak kontuan hartuta.

7. Azpiegiturak eta hiritartzea.

Irispideak, aparkaleku-zuzkidura eta zerbitzu-azpiegiturak (ur-hornidura, saneamendua, hondakin-uren arazketa, energia elektrikoaren hornidura, eta beharrezkoak izan daitezkeen beste batzuk) behar bezala ebatzi beharko dira, eta partzelaren hiritartze egokia bermatuko da, betiere izaera orokorrez ezarritako landa-ingurunean integratzeko arauak eta gomendioak kontuan hartuta.

77. artikulua. Interes publikoko erabilerak.

1. Irizpide orokorrak.

A. Sektoreko legeria aplikagarriak edo lurralde-planeamenduak interes publikokotzat jotzen dituen erabilerak eta eraikinak –ez dute zertan landatar izan behar– baimendu ahal izango dira lurzoru ez-hiritargarrian; dena den, horiek kokatzeko aukera berariaz aurreikusita egongo da lurzoruan bertan, izaera orokorrez, edo Planeamendu Orokor honek antolatutako gune orokorren batean, berariaz.

Gune orokor bakoitzaren hirigintza-erregimenean zehazten denaren arabera, ekipamendurako, aisialdirako eta hirugarren sektoreko erabilera jakin batzuk baimendu ahal izango dira, horiek 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 28. artikuluko «3» eta «5» ataletan ezarritako irizpideekin eta indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnekin bat badatoz.

Erabilera horiek lurzoru ez-hiritargarrian kokatzea baimentzeko, bertan kokatu beharreko hirugarren sektoreko erabilerak parekagarriak izango dira ekipamendu-erabilerekin (horrekin lotuta, honako hau hartu behar da kontuan: Izaera orokorrez, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 54. eta 57. artikuluetan eta beste xedapen batzuetan ezarritakoaren arabera, ekipamendu-erabileren izaera duten erabilera batzuk hirugarren sektoreko erabileratzat jotzen dira edo jo daitezke Plan Orokor honetan. Esate baterako, artikulu horietan zehaztu diren ekipamendu pribatuko erabilerak aipatu daitezke adibide gisa. Horregatik, ekipamendu-erabilerekin parekatu daitezkeen hirugarren sektoreko erabilerak baimendu daitezke lurzoru ez-hiritargarrian).

B. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 28. artikuluko 5. atalean ezarritako irizpideekin bat datozen erabilerak eta horiei atxikitako eraikinak baimentzeko, lege horretan, lurraldea antolatzeko tresnetan eta Planeamendu Orokor honetan ezarritako irizpide material eta formalak bete beharko dira.

— Al límite de la parcela y caminos públicos: 10,00 m.

— A edificios de vivienda existentes: 100,00 m.

— A cauces, redes de comunicaciones: Las previstas en el planeamiento sectorial y en el Capítulo IV.1 de estas Normas Generales.

6. Condiciones de edificación:

El Ayuntamiento dispondrá, en cada caso, los requisitos específicos de edificación que, mediante resolución motivada, considere oportunos. En cualquier caso, deberán cumplimentarse las normas de carácter general establecidas en el Capítulo IV.1 de este Título referente al suelo no urbanizable.

Sin perjuicio del cumplimiento de esas normas de carácter general, la edificabilidad y demás condiciones reguladoras de la forma de las instalaciones proyectadas deberán ser debidamente justificadas en función de las estrictas necesidades asociadas a los usos e instalaciones que se pretendan implantar.

7. Infraestructuras y urbanización:

Deberán resolverse debidamente los accesos, la dotación de aparcamiento y de infraestructuras de servicio (abastecimiento de agua, saneamiento, depuración de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, y otras que pudieran ser necesarias), y se garantizará una adecuada urbanización de la parcela, dentro de las normas y recomendaciones de integración en el ambiente rural establecidas con carácter general.

Artículo 77. Usos de interés público.

1. Criterios generales.

A. En el suelo no urbanizable podrán autorizarse los usos y construcciones, no propiamente rurales, declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable, o por el planeamiento territorial, cuya posibilidad de implantación quede explícitamente prevista, bien con carácter general en dicho suelo, bien de forma específica en alguna de las zonas globales ordenadas por este Planeamiento General.

Son susceptibles de autorización, según queda especificado en el régimen urbanístico de cada zona global, determinados usos de equipamiento, de ocio y esparcimiento y terciarios, acordes con los criterios establecidos en los apartados «3» y «5» del artículo 28 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, y con los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

A los efectos de su autorización en el suelo no urbanizable, los usos terciarios susceptibles de implantación en el mismo se entenderán asimilables a los usos de equipamiento. (Se ha de tener en cuenta a ese respecto, con carácter general, que los usos que, de acuerdo con lo establecido en, entre otros, los artículos 54 y 57 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, tienen la condición de usos de equipamiento, en este Plan General son o pueden ser considerados como usos terciarios. A este respecto y a modo de ejemplo, cabe citar los usos de equipamiento privado a los que se hace referencia en dichos artículos. De ahí que, también se consideren autorizables en el suelo no urbanizable los usos terciarios asimilables a los usos de equipamiento).

B. La autorización de los usos y construcciones que estuvieren vinculadas a los mismos, acordes con los criterios establecidos en el apartado 5 del artículo 28 de la citada Ley del Suelo y Urbanismo, queda condicionada al cumplimiento de los criterios materiales y formales establecidos al efecto por la misma, por los instrumentos de ordenación territorial y por este Planeamiento General.

Dena den, honako hauek ere hartu beharko dira kontuan dagokion baimena lortzeko:

— Landa-ingurunean erabilera eta eraikin horiek kokatzeko beharra justifikatu beharko da aldez aurretik.

— Erabilera eta eraikinak bat etorriko dira kokatu nahi diren gune orokorrari dagokion erregimen zehatzarekin eta hirigintza-antolamenduarekiko baldintza gainjarriak gidatzen dituzten aurreikuspenekin.

— Interes publikokoak direla adierazi beharko da aldez aurretik, arestian aipatutako Lurzoruari buruzko Legearen 28.5 artikuluan ezarritako prozedurari jarraiki.

C. Erabilera eta eraikin horiek baimendu aurretik, Plan Berezi bat egin eta onartzea eskatu ahal izango da, erabilera eta eraikinen izaerari, horiek landa-ingurunean eragin ditzaketen ondorioei, edo behar bezala justifikatutako beste arrazoi batzuk direla eta, Plan Berezia beharrezkotzat eta egokitzat jotzen denean.

Dena den, Plan Berezi hori nahitaezkoa izango da dagozkion erabilerak kokatzeko eraikin eta instalazio berriak eraiki behar badira, edo komunikazio- eta zerbitzu-azpiegitura berriak gauzatu behar badira.

Dagokion Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Azterlana aplikatuko zaio Plan Bereziari.

D. Planeamendu Bereziak eta kasu bakoitzean egin beharreko proiektu teknikoek esku-hartzeak eragingo dituen jarduketa eta lan guztiak definituko dituzte –hiritartze-lanak barne–, beharrezko zehaztasunarekin eta bakoitzaren irispidea zehaztuz. Horrez gain, beharrezko neurriak definituko dituzte eragindako lursailen eta ingurunearen landa-izaera zaintzen dela bermatzeko, eta ingurumen- eta paisaia-izaerako edo beste edozein izaerako ondorio kaltegarriak zuzentzeko.

2. Lehendik dauden eraikinetan ekipamendu komunitarioko eta hirugarren sektoreko erabilerak kokatzea.

A. Erabilera horiek baimenduko dira 1996ko Hirigintza Planeamenduko Arau Subsidiarioak onartu aurretik zeuden eraikinetan, betiere horiek egoera hauetakoren batean ez badaude:

— Planeamendu Orokor honek nahiz hura garatzeko sustatutako planeamenduak antolamendutik kanpo utzi ez baditu.

— Ez badatoz bat eraiki zirenean indarrean zegoen hirigintza-erregimenarekin eta Plan Orokor honetan ezarritakoarekin.

— Dagokion udal baimenik gabe eraiki baziren eta ez badatoz bat Plan Orokor honetan ezarritako hirigintza-erregimenarekin.

— Amaitu gabeko hirigintza-izaerako diziplina-espedienteren baten xede izan badira.

B. Hala badagokio, Planeamendu Orokor hau onartu aurretik erabilera nagusi edo autonomoetarako –ez beste batzuen erabilera osagarrietarako– xedaturik egon diren eraikinetan, lehen aipatutako erabilerak ezarri ahal izango dira. Bestalde, erabilera hori ezin izango da borda, txabola edo antzeko eraikinetan kokatu.

C. Lehendik dauden eraikinak berreraikitzeko, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 30. artikuluan xedaturikoa bete beharko da.

En todo caso, dichas autorizaciones conllevarán:

— La previa justificación de la necesidad de la implantación de los citados usos y edificaciones en el medio rural.

— La adecuación de dichos usos y edificaciones al régimen específico de la correspondiente zona global en la que pretendan ser ubicados, así como su compatibilidad con las previsiones por las se rigen los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

— La previa declaración de su interés público, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 28.5 de la precitada Ley del Suelo.

C. Podrá exigirse la elaboración y aprobación de un Plan Especial de forma previa a la autorización de estos usos y edificaciones, cuando se estime necesario y oportuno, en base a la naturaleza de los mismos, al alcance de su incidencia en el medio rural, o a cualquier otra razón justificada.

Dicho Plan Especial resultará en todo caso preceptivo en los supuestos de implantación de usos que requieran, bien la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones, bien la ejecución de nuevas infraestructuras de comunicación y de servicios.

El Plan Especial será objeto del correspondiente Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

D. El Planeamiento Especial, así como los proyectos técnicos a elaborar en cada caso definirán, con la precisión necesaria y el alcance propio de cada uno de ellos, las actuaciones y obras que conlleve la intervención, incluidas las de urbanización, así como las medidas necesarias tanto para garantizar la preservación del carácter rural de los terrenos y entorno afectados, como para corregir los impactos negativos de carácter medioambiental, paisajístico o de cualquier otra naturaleza.

2. Implantación de usos de equipamiento comunitario y terciarios en edificaciones existentes.

A. Se autoriza la implantación de dichos usos en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de 1996, siempre que dichas edificaciones no se vean afectadas por alguna de las siguientes circunstancias:

— Estar declaradas fuera de ordenación tanto por este Planeamiento General como por el planeamiento promovido en su desarrollo.

— Ser disconformes con el régimen urbanístico vigente en el momento de su construcción, y no acordes con el establecido en este Plan General.

— Estar construidas sin la correspondiente autorización municipal y no ser acordes con el régimen urbanístico establecido en este Plan General.

— Haber sido objeto de expediente disciplinar de carácter urbanístico no finalizado.

B. La implantación de los citados usos será autorizable, en su caso, en las edificaciones existentes, destinadas con anterioridad a la aprobación del presente Planeamiento General, a usos en sí mismos principales o autónomos, y no auxiliares de otros. En concreto, no se autoriza su implantación en bordas, chabolas, o similares.

C. A tal fin, la posibilidad de reconstrucción de las edificaciones existentes quedará sometida a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

D. Izaera orokorrez, Planeamendu hau onartzen den unean eraikin horiek dituzten ezaugarriak –eraikinaren parametro formalak, hirigintza-eraikigarritasuna eta abar– ezin izango dira aldatu. Nolanahi ere, txabolak, teilapeak, gehigarri ezegonkorrak eta gainerako elementu degradatzaileak kendu egin beharko dira, eta ez dira kontuan hartuko eraikigarritasun finkatua zenbatzerakoan.

E. Interes publikoko erabilera horiek kokatu ahal izateko, ezinbesteko baldintza izango da eraikin multzoaren eta haren ingurunearen konfigurazioa eta irudia hobetzea, hala nola, lurzoru ez-hiritargarriari buruzko Titulu honetako IV.1 Kapituluan edo plan hau garatzeko sustatu daitekeen planeamenduan ezarritako arau orokor aplikagarriak betetzea.

F. Aipatutako erabilerei eta eraikinei atxikita geratuko den partzelaren azalera atal honetako G epigrafean aurreikusitako udal ebazpenaren bitartez finkatuko da, eta arloan indarrean dauden lege-xedapenen arabera, edo hala badagokio, kasu bakoitzean eskatzen diren funtzioaren edo beste edozein motatako baldintzen arabera finkatuko da.

Interes publikoko erabilerak kokatzea aurreikusten den eta lehendik dauden eraikinei atxikitako finkak ezin izango dira bereizi horiek 30.000 m² baino gutxiago dituztenean.

G. Erabilera, eraikin edo instalazio hauetakoren bat kokatzeko baimenaren eskaera egin aurretik, Udalari kontsulta bat egin beharko zaio hark agiriei, legeei eta hirigintzari buruzko baldintzak definitu eta, horrela, interes publikoko adierazpena bideratu dezan, jarduketa arautu dezan (partzelaren ekarpena, lehendik dauden eraikinetan esku-hartzea, azpiegituren zuzkidura, ingurunearen tratamendua eta abar), eta hala badagokio, aldez aurretik plan berezi bat idazteko behin-behineko eskaera egin dezan.

Dena den, udal baimena eman aurretik, Gipuzkoako Foru Aldundiak bere ebazpena eman beharko du; ebazpen horretan, lehendik dagoen eraikinean garatu edo kokatu nahi den erabileraren interes publikoa adieraziko da, arestian aipatutako Lurzoruari buruzko Legearen 28.5 artikuluan ezarritako prozedurari jarraiki.

3. Ekipamendu komunitarioko eta hirugarren sektoreko erabilerak eraikin berrietan kokatzea.

A. Salbuespen gisa, eta proposatutako jarduketak edo instalazioak lehendik dauden eraikinetan kokatzea ezinezkoa denean, erabilera horietarako xedaturiko eraikin berriak eraiki ahal izango dira, besteak beste, atal honetako hurrengo epigrafeetan ezartzen diren baldintza guztiak betetzen badira.

Horrekin lotuta, aldez aurretik kontsulta bat egingo zaio Udalari hark ohiz kanpoko aukera horren bideragarritasunari buruzko iritzia eman dezan, eta agiriei, legeei eta hirigintzari buruzko baldintzak definitu ditzan, horrela, interes publikoko adierazpena bideratzeko, jarduketa arautzeko (partzelaren ekarpena, eraikinaren ezaugarriak, azpiegituren zuzkidura, ingurunearen tratamendua eta abar), eta C epigrafean eskatzen den Plan Berezia idazteko.

B. Salbuespen gisa, erabilera horiei atxikitako eraikin edo instalazio berriak «G.20 Nekazaritza eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko Landa Gune» eta «D.20 Landa Parkearen Sistema Orokorra» gune orokorretan kokatu ahal izango dira, jarduketen izaera edo horiek eragindako ondorioak direla eta, hirigintza-antolamenduarekiko baldintza gainjarriei buruzko helburu eta arauak betetzen ez direnean izan ezik.

D. Con carácter general, en dichas edificaciones, no podrán alterarse las características –parámetros formales de la edificación; edificabilidad urbanística; etc. que tengan en el momento de aprobación de este Planeamiento, a excepción de las chabolas, tejavanas, añadidos precarios y demás elementos degradantes, que deberán ser eliminados en todo caso, y que no serán computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad consolidada.

E. La autorización de esta implantación de usos de interés público, quedará en todo caso, condicionada a la mejora general de la configuración y de la imagen del conjunto del edificio y de su entorno, así como al cumplimiento de las normas de carácter general que le sean de aplicación, y que hayan quedado establecidas en el Capítulo IV.1 de este Título referente al suelo no urbanizable, o en el planeamiento que se pueda promover en desarrollo del presente plan.

F. La superficie de la parcela que deberá quedar vinculada a los citados usos y edificaciones quedará determinada por la resolución municipal prevista en el epígrafe G de este apartado, en base a las disposiciones legales vigentes en la materia, o en su caso, en función de los requisitos funcionales, o de otro orden, exigibles a cada actuación.

Las fincas vinculadas a edificaciones existentes en las que se pretenda la implantación de los mencionados usos de interés publico, cuya superficie no sea superior a 30.000 m² no podrán ser objeto de segregaciones.

G. Con anterioridad a la solicitud de licencia de implantación de uno de estos usos, construcciones, o instalaciones, se formulará una consulta al Ayuntamiento a fin de que éste, defina las condiciones documentales, legales y urbanísticas para tramitar la declaración de interés público, para regular la actuación (aportación de parcela, intervención sobre la edificación existentes, dotación de infraestructuras, tratamiento del entorno, etc), y para determinar en su caso, la eventual exigencia de la previa formulación de un plan especial.

En todo caso, la autorización municipal requerirá de la previa resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa por la que se declare el interés público del uso que se pretenda desarrollar, o implantar en la edificación existente, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 28.5 de la precitada Ley del Suelo.

3. Implantación de usos de equipamiento comunitario y terciarios en nuevas edificaciones.

A. Excepcionalmente, y siempre que las actividades, o instalaciones propuestas no sean susceptibles de implantación en edificaciones ya existentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones destinadas a los citados usos, siempre que se cumplimenten, entre otras, todas las condiciones que se establecen en los siguientes epígrafes del presente apartado.

A estos efectos se formulará una consulta previa al Ayuntamiento a fin de que éste se pronuncie sobre la viabilidad de esta posibilidad extraordinaria, defina las condiciones documentales, legales y urbanísticas para tramitar la declaración de interés público, para regular la actuación (aportación de parcela, características de la edificación, dotación de infraestructuras, tratamiento del entorno, etc), y para la formulación del Plan Especial exigido en el siguiente epígrafe C.

B. Las nuevas edificaciones, o instalaciones vinculadas a estos usos exclusivamente podrán quedar emplazadas en las zonas globales «G.20 Rural. Agroganadera y campiña» y D.20 Sistema General de Parque Rural», salvo que por la naturaleza de las actividades y actuaciones, o por las afecciones derivadas de las mismas, se incumplan los objetivos y regulaciones relativas a los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

C. Hirigintza Arau hauetan adierazitakoaren arabera, baimen hori eman aurretik Plan Berezi bat egin eta onartu beharko da, eta bertan, honako alderdi hauek justifikatu beharko dira, besteak beste:

— Proposatutako erabileren eta eraikinen interes publikoa.

— Proposatutako jarduketak eta eraikinak landa-ingurunean kokatzea egokia dela.

— Lehendik dauden eraikinetan osorik nahiz zati batean kokatzea ezinezkoa dela.

— Jarduketa bat datorrela dagokion gune orokorraren hirigintza erregimenarekin, eta kaltetu daitezkeen antolamenduarekiko baldintza gainjarriekin.

— Proposatutako lurralde-kokapen zehatzaren zuzenketa.

Plan Berezi horrek, beste xedapen batzuen artean, eragindako lursailen eta horien ingurunearen ingurumen- eta naturabaldintzak zaintzeko, mantentzeko eta, hala badagokio, lehengoratzeko egokitzat jotzen diren ingurumen- eta paisaia-alorrean esku hartzeko irizpideak erabakiko ditu.

D. Dena den, udal baimena eman aurretik, Gipuzkoako Foru Aldundiak bere ebazpena eman beharko du; ebazpen horretan, erabilera edo erabileren eta horiei atxikitako eraikinen interes publikoa adieraziko da, arestian aipatutako Lurzoruari buruzko Legearen 28.5 artikuluan ezarritako prozedurari jarraiki.

Adierazpen hori eta aurreko epigrafean aipatutako Plan Bereziaren izapideak eta onarpena aldi berean egin daitezke.

E. Emandako partzelak 30.000 m² izango ditu gutxienez; dena den, eremu jarraitu bat izango da, eta proposatutako eraikin eta jarduketei atxikita egongo da erregistroan.

F. Eraikuntza eta hiritartzerako baldintza zehatzak dagokion Plan Bereziak ezarriko ditu; azken honek Arau Orokor hauetan, eta bereziki, lurzoru ez-hiritargarriari buruzko Titulu honetako IV.1 Kapituluan aurreikusitakoa bete beharko du uneoro, honako arau hauez gain:

* Eraikinaren gutxieneko tarteak:

— Partzelaren mugetara: 10,00 m.

— Lurzoru ez-hiritargarriaren mugara: 100,00 m.

— Beste finka batzuetako eraikin landatar edo ez-landatarretara: 100,00 m.

— Bideetara, komunikazio-sareetara: Sektoreko planeamenduan eta Arau Orokor hauetako IV.1 Kapituluan aurreikusten direnak.

* Gehienez eraiki daitekeen sabai-azalera: 1.000,00 m²(t).

* Eraikinaren altuera, profila eta formari buruzko beste baldintza batzuk: Plan Bereziak ezarriko ditu, Arau Orokor hauetako IV.1 Kapituluan horrekin lotuta aurreikusten denari kalterik egin gabe.

* Gutxieneko aparkaleku-zuzkidura: 1 plaza/100 m²(t).

* Etxebizitza osagarria: 1 etx./partzela (gehienez). Instalazioak ustiatzen edo zaintzen dituzten pertsonei zuzenduta egongo da, eta unitate bakar bat osatuko dute bai funtzioaren bai erregistroaren aldetik. Azalera eraikia baimendutako eraikigarritasunaren barnean zenbatuko da. Beraz, ez da beste eraikin bat izango, eraikin nagusian integratuta egongo baita.

C. De forma previa a su autorización será preceptiva la formulación y aprobación, conforme a lo señalado en estas Normas Urbanísticas, de un Plan Especial que justifique, entre otros extremos:

— El interés público de los usos y construcciones planteados.

— La idoneidad del emplazamiento de las actividades y edificaciones propuestas en el medio rural.

— La inviabilidad de su implantación, bien en su integridad bien parcialmente, en edificaciones preexistentes.

— La concordancia de la actuación con el régimen urbanístico de la zona global que le corresponda y con los condicionantes superpuestos a la ordenación que puedan verse afectados por la misma.

— La corrección del emplazamiento territorial concreto propuesto.

Ese Plan Especial, entre otras determinaciones, adoptará los criterios de intervención ambiental y paisajísticos que se estimen adecuados a los efectos de la preservación, mantenimiento y, en su caso, restauración de las condiciones ambientales y naturales de los terrenos afectados y de su entorno.

D. En todo caso, la autorización municipal requerirá de la previa resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa por la que se declare el interés público del, o de los usos a implantar y de las correspondientes construcciones vinculadas a los mismos, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 28.5 de la precitada Ley del Suelo.

Dicha declaración podrá simultanearse con la tramitación y aprobación del Plan Especial al que se hace referencia en el epígrafe anterior.

E. La superficie mínima de la parcela aportada no será inferior a 30.000 m², deberá constituir en todo caso un ámbito espacial y físicamente continuo, y quedará vinculada registralmente a las edificaciones y actividades planteadas.

F. Las condiciones específicas de edificación y urbanización deberán ser establecidas por el correspondiente Plan Especial, que en todo caso cumplimentará lo previsto en las presentes Normas Generales, y en concreto en el Capítulo IV.1 de este Título referente al suelo no urbanizable, así como las siguientes pautas:

* Separaciones mínimas de la edificación:

— A los límites de la parcela: 10,00 m.

— Al límite del suelo no urbanizable: 100,00 m.

— A edificaciones rurales o no rurales existentes en otras fincas: 100,00 m.

— A cauces, redes de comunicaciones: Las previstas en el planeamiento sectorial y en el Capítulo IV.1 de estas Normas Generales.

* Superficie de techo edificable máxima: 1.000,00 m²(t).

* Altura, perfil y otros condicionantes de la forma de la edificación: A establecer por el Plan Especial, sin perjuicio del cumplimiento de lo previsto al efecto en el Capítulo IV.1 de estas Normas Generales.

* Dotación de aparcamiento mínima: 1 plz./100 m²(t).

* Vivienda auxiliar: 1 viv./parc. (máximo) destinada a las personas que regenten o custodien las instalaciones, y formará una unidad funcional y registral con las mismas. Su superficie construida será computable dentro de la edificabilidad autorizada. No constituirá un edificio exento, sino que quedará integrada en la edificación principal.

* Irispideak, aparkaleku-zuzkidura eta zerbitzu-azpiegiturak (ur-hornidura, saneamendua, hondakin-uren arazketa, energia elektrikoaren hornidura, eta beharrezkoak izan daitezkeen beste batzuk) behar bezala ebatzi beharko dira, eta partzelaren hiritartze egokia bermatuko da, betiere izaera orokorrez ezarritako landa-ingurunean integratzeko arauak eta gomendioak kontuan hartuta.

Instalazio, eraikin eta finka multzoaren hiritartzea aztertu eta gauzatuko da, eta eragindako lursailen eta horien ingurunearen ingurumen-baldintzak babestu, mantendu eta, hala badagokio, lehengoratzeko beharrezko neurriak aztertu eta gauzatuko dira.

G. Ekipamenduko edo hirugarren sektoreko erabileretarako eraikuntza berriak baimentzean, baimen hori berbera den udal-lizentziapeko jarduera bat handitzeko denean eta lehendik dagoen eraikin batean ezartzen denean, ez dira aplikagarriak izango baldintza hauek: Emandako gutxieneko partzela (E atala) eta partzela mugakideen eraikinetarako eta lurzoru ez-hiritargarriaren mugarako gutxieneko tarteak (F atala).

4- Titulartasun eta sustapen pribatuko zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

Horien erabilera autonomoa ezartzeko, artikulu honetan finkatutako baldintza eta irizpide orokor guztiak bete beharko dira, eta baita herri-lanei atxikitako instalazioei dagokienez 76. artikuluan aurreikusten direnak ere.

Jarduketaren izaerak baimentzen duenean, guneak, instalazioak, elementuak eta abar bateratu edo modu partekatuan erabiliko dira, horrela, operadore desberdinen beharrei erantzun eta horiek lursailean kokatzeak ahalik eta ondorio gutxien izan ditzan.

Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusten denaren arabera, Udalak Ordenantza jakin bat idatzi eta onartzea sustatuko du udalerrian telefonia mugikorraren oinarriak nola ezarri zehatz-mehatz arautzeko. Ordenantza horiek indarrean sartu arte, lehendik dauden oinarriak erabiltzea, eta hala badagokio, areagotzea baimenduko da.

5. Turismo-kanpamentuak.

A. Hirugarren sektoreko erabilera bat den neurrian, izaera orokorrez, artikulu honetako 1. ataletik 3. atalera bitartean aurreikusitakoaren arabera arautuko dira, betiere jarraian zehazten diren eta arloan indarrean dagoen legerian zehazten diren baldintza zehatzei kalterik egin gabe.

B. «G.20 Nekazaritza eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko» erabilera orokorreko landa-guneetan kokatu ahal izango dira, betiere hirigintza-antolamenduarekiko baldintza gainjarriei dagozkien helburuak eta arauak betetzen badira.

«G.30 Babes Bereziko» landa-gune orokorretan ere kokatu ahal izango dira, hala badagokio, planeamendu orokor hau garatzeko egin beharko den Plan Berezian berariaz aurreikusten bada, eta bertan erabakitako kokapenari buruzko irizpideak eta hirigintzari, ingurumenari edo beste edozein gairi buruzko arauak betetzen badira.

C. Kokalekutzat hartuko duten inguruneko paisaia edo ingurumena ez da kaltetuko, eta beharrezko neurri zuzentzaile guztiak hartuko dira hori bermatzeko (zuhaiztiak, landare-pantailak, landa-ingurunera egokitutako materialak eta konponbideak, eta abar).

D. Eraikuntza eta hiritartzeko baldintza zehatzak dagozkion proiektuek ezarriko dituzte, eta hala badagokio, atal honetako H epigrafean aurreikusitako Plan Bereziak; horiek Arau Orokor hauetan, eta bereziki, lurzoru ez-hiritargarriari buruzko Titulu honetako IV.1 Kapituluan aurreikusitakoa bete beharko dute.

* Deberán resolverse debidamente los accesos, la dotación de aparcamiento y de infraestructuras de servicio (abastecimiento de agua, saneamiento, depuración de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, y otras que pudieran ser necesarias), y se garantizará una adecuada urbanización de la parcela, dentro de las normas y recomendaciones de integración en el ambiente rural establecidas con carácter general.

Se estudiará y ejecutará la urbanización del conjunto de las instalaciones, edificaciones y de la propia finca, así como las medidas necesarias para la preservación, el mantenimiento y, en su caso, la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos afectados y de su entorno.

G. En la autorización de una nueva edificación destinada a usos de equipamiento, o terciarios que constituya la ampliación de una actividad de idéntica naturaleza, ejercida bajo licencia municipal, e implantada en un edificio preexistente, no le serán de aplicación los condicionantes de parcela mínima aportada (apartado E) y de distancia a edificaciones en parcelas colindantes y al límite del suelo no urbanizable (apartado F).

4- Usos de infraestructuras de servicios de titularidad y promoción privada.

Su implantación como uso autónomo se ajustará a todos los condicionantes y criterios generales establecidos en el presente artículo, así como a los previstos en el anterior artículo 76 para los usos y instalaciones vinculados a las obras públicas.

Siempre que la naturaleza de la actividad lo permita, se procederá a la unificación, o utilización compartida de espacios, instalaciones, elementos, etc. para dar respuesta a las necesidades de distintos operadores, a fin de minimizar las afecciones derivadas de su implantación en el territorio.

El Ayuntamiento promoverá la redacción y aprobación, según queda previsto en el anterior artículo 5 de estas normas Generales, de una Ordenanza específica por medio de la que se regule específicamente la implantación de bases de telefonía móvil en el término municipal. Hasta tanto dichas ordenanzas no entren en vigor, solo se autoriza la utilización, y en su caso, la ampliación de las bases existentes.

5. Campamentos turísticos.

A. En su condición de uso terciario su autorización queda regulada, con carácter general, por lo previsto en el apartado 1 a 3 del presente artículo, sin perjuicio del cumplimiento de los condicionados específicos que a continuación se determinan y de la legislación vigente en la materia.

B. Su implantación exclusivamente podrá ser autorizada en la zona de uso global «G.20 Rural. Agroganadera y Campiña», siempre que se respeten los objetivos y regulaciones relativas a los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

En la zona global «G.30 Rural. Especial Protección» este uso podrá, en su caso, ser autorizado siempre que expresamente así se prevea por el Plan Especial que debe formularse en desarrollo del presente planeamiento general, y que se adecue a los criterios de emplazamiento y otras regulaciones urbanísticas, medioambientales, o de cualquier índole, que al efecto hayan sido adoptadas por aquel.

C. Su implantación será efectuada en condiciones que no supongan una degradación paisajística o ambiental del medio en el que se asienten, y que se adopten las medidas correctoras necesarias para garantizarlo (arbolado, pantallas vegetales, materiales y soluciones constructivas adaptadas al medio rural, etc.).

D. Las condiciones específicas de edificación y urbanización deberán ser establecidas por los correspondientes proyectos, y en su caso por el Plan Especial previsto en el epígrafe H de este apartado, que cumplimentarán lo previsto en las presentes Normas Generales, y en concreto en el Capítulo IV.1 de este Título referente al suelo no urbanizable.

E. Aparkaleku-zuzkidura pribatuaren irispideak nola ebatzi diren justifikatu beharko da, horrela, bide-sare orokorrean edo lokalean arazorik sortu ez dadin. Horregatik, kanpaketa-partzela bakoitzeko aparkaleku-plaza bat antolatuko da barrutiaren barrualdean, bisitarientzako aparkalekuei xedaturikoez gain.

F. Halaber, ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura, telefonia, argiak eta gainerako zerbitzuak ebatzi beharko dira, eta baita ur beltzak arazteko eta isurtzeko sistema ere, instalazioen gehieneko edukieraren eta tamainaren arabera.

G. Udal baimenak beharrezkotzat jotzen dituen baldintzak ezarri ahal izango ditu turismo-kanpamentua bizitegi-erabilerako gune egonkor bat bihurtzen ez dela bermatzeko. Besteak beste, kanpaketa-partzeletan elementu egonkorrak instalatzea debekatu ahal izango du, karabanak eta autokarabanak gehienez ere zenbat denbora egon daitezkeen arautu ahal izango du, eta partzela eta instalazioen, edo atxikitako eraikinen zatiezintasuna (baita jabetza horizontaleko erregimenean ere) finkatu ahal izango du.

H. Proposatutako jarduketaren garrantzia eta irismena kontuan hartuta, eta eragindako eremuaren baldintzak eta ezaugarriak aintzat hartuta, Udalak Plan Berezi bat egin eta onartzea jar dezake baldintza gisa.

I. Erabilera, eraikin edo instalazio horietakoren bat kokatzeko baimenaren eskaera egin aurretik, Udalari kontsulta bat egin beharko zaio hark agiriei, legeei eta hirigintzari buruzko baldintzak definitu eta, horrela, interes publikoko adierazpena bideratu dezan, jarduketa arautu dezan (partzelaren eta azpiegituren ekarpena, ingurunearen tratamendua eta abar), eta hala badagokio, aldez aurretik plan berezi bat idazteko behin-behineko eskaera finkatu dezan.

Dena den, udal baimena eman aurretik, Gipuzkoako Foru Aldundiak bere ebazpena eman beharko du; ebazpen horretan, kokatu nahi den erabileraren interes publikoa adieraziko da, arestian aipatutako Lurzoruari buruzko Legearen 28.5 artikuluan ezarritako prozedurari jarraiki.

BOSGARREN TITULUA (V)

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

78. artikulua. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak. Irizpide orokorrak.

1. Titulu honen helburua da hurrengo artikuluan identifikatutako hainbat errealitate eta elementu arautzeko zehaztapenak finkatuko dituen erregimena zehaztea; errealitate eta elementu horiek osatu egiten dituzte planeamendu orokor honetan hirigintza-antolamenduaren inguruan hartu diren eta antolamendu horren garapen- eta gauzatze-prozesuan parte hartzen duten jarraibideak.

Errealitate eta elementu horiei, baita horien tratamendua arautzen duten parametroen multzoari ere, hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintza esaten zaie.

2. Gainjarritako baldintza horiek Hernaniko hiri-planeamendua baino goragoko maila arauemaileko lege-xedapenetan (behar bezala eta behin betiko onartutako lurraldea antolatzeko tresnak barne) eta planeamendu orokor honetan dute jatorria.

Horren arabera, baldintza horien izaera eta/edo maila arauemailea kasu bakoitzean aipatutako lurralde lege-xedapenetan edo planeamendu orokor honetan ezarritakoa da.

E. Deberá justificarse la resolución de los accesos de la dotación privada de aparcamiento, de tal forma que no se generen problemas en la red viaria general o local. Al efecto, se dispondrá en el interior del recinto tantas plazas de aparcamiento como lotes de acampada, con independencia de las destinadas a aparcamiento de visitantes.

F. Deberá asimismo resolverse el abastecimiento de agua, el saneamiento, el suministro de energía eléctrica, la telefonía, el alumbrado y demás servicios, así como especialmente el sistema de depuración y vertido de aguas negras, de acuerdo con la dimensión y la capacidad máxima de las instalaciones.

G. La autorización municipal adoptará las condiciones que estime oportunas para garantizar que el campamento turístico no devenga en una zona de residencial estable. Entre ellas, la prohibición de la instalación de cualquier elemento permanente en las plazas de acampada, la reglamentación del período de estancia máximo de caravanas y autocaravanas, la indivisibilidad de la parcela y de las instalaciones, o edificaciones vinculadas a la misma (incluso en régimen de propiedad horizontal), etc.

H. En atención tanto a la magnitud y alcance de la actuación propuesta, como a las condiciones y características del ámbito afectado, el Ayuntamiento podrá condicionar su autorización a la previa formulación y aprobación de un Plan Especial.

I. Con anterioridad a la solicitud de licencia de implantación de este uso, y de sus construcciones, o instalaciones, se formulará una consulta al Ayuntamiento a fin de que éste, defina las condiciones documentales, legales y urbanísticas para tramitar la declaración de interés público, para regular la actuación (aportación de parcela, de infraestructuras, tratamiento del entorno, etc), y para determinar en su caso, la eventual exigencia de la previa formulación de un plan especial.

En todo caso, la autorización municipal requerirá de la previa resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa por la que se declare el interés público del uso que se pretende implantar, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 28.5 de la precitada Ley del Suelo.

TITULO QUINTO (V)

CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Artículo 78. Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales.

1. El presente Título está destinado a establecer el régimen por el que se establezcan las determinaciones reguladoras relativas a distintas realidades y elementos, identificados en el artículo siguiente, que complementan las pautas de ordenación urbanística adoptadas por el presente planeamiento general, y que intervienen en el desarrollo y ejecución de la misma.

Dichas realidades y elementos, así como el conjunto de parámetros reguladores del tratamiento y aplicación de los mismos recibe la denominación de condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

2. Esos condicionantes superpuestos tienen su origen bien en disposiciones legales de rango normativo superior al planeamiento urbanístico de Hernani (como los instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobados), bien en este planeamiento general.

En función de lo cual, el carácter y/o rango normativo de dichos condicionantes es el establecido en cada caso, por las citadas disposiciones legales, por el planeamiento territorial, o por este planeamiento general.

3. Baldintza horien kokalekua eta muga planeamendu orokor honetako «E. Planoak» agiriko lau planoetan –»II.5 Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak–» grafikoen bidez adierazitakoak dira.

Dena den, baldintza horien jatorria Planeamendu orokor honena baino goragoko maila arauemailea duten xedapen eta/edo tresnetan badago, horien ondorio denari jarraituko zaio, are eraginpeko esparruak identifikatzeari eta mugatzeari dagokionez ere. Horrexegatik, hain zuzen, Planeamendu orokor honetan aipatutako planoan islatutako mugaketa beste xedapen edo tresna horietan bildutakoaren erreferentzia edo argigarri soiltzat hartuko da, berariaz hala adierazten denean Planeamendu orokor honek dagozkien baldintzen eraginpean hartzen duten esparruaren hedadura handiagoa proposatzen ez badu.

Aldi berean, baldin eta baldintza horiek jatorria Planeamendu orokor honetan bertan badute, ondorio guztietarako ulertuko da Planeamendu orokor honetan islatzen den mugaketa hori plana garatzeko sustatutako planeamendu bereziaren bitartez birdoitu eta/edo osatu ahal izango dela.

4. Eskuarki, baldintza bakoitzarekin lotutako espazio-eremuak modu bereizian identifikatzen dira. Zenbaitetan, ordea, eta elkarren artean bateragarriak direla ikusten den neurrian, baldintza jakin batek jarduten duen eremuan bestelako izaera duen beste bat ere sar daiteke. Kasu horietan, kontuan hartu behar da bi baldintzek bat egiten duten eremu hori haietako bakoitzari dagokion irizpideen aplikazio erantsiarekin lotuta ulertu behar dela; horrekin batera, behar bezala finkatu beharko da kasu bakoitzean egokitzat hartzen diren koordinazio eta/edo bateragarritasun jarraibideak.

79. artikulua. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzen sistematizazioa.

1. Jarraian, hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintza mota desberdinak aipatuko dira:

- CS.1 KUALIFIKAZIO-FAKTOREAK.

— CS.1.a Nekazaritza-gaitasun handiko lurzoruak.

— CS.1.b Eremu degradatuak:

- CS.2 ARRISKU-FAKTOREAK.

— CS.2.a Akuiferoen kutsadura jasateko arriskua duten eremuak.

— CS.2.b Higadura jasateko arriskua duten eremuak.

— CS.2.c Urpean geratzeko arriskua duten eremuak.

— CS.2.d Lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten ari diren edo jasan izan dituzten eremuak.

— CS.2.e Jarduketa arriskutsuen segurtasun-eremua.

- CS.3 BABESTUTAKO EREMU ETA ELEMENTU NATURALAK.

— CS.3.a Parke Naturalak: Aiako Harria.

— CS.3.b Zuhaitz bereziak.

- CS.4 INTERES NATURALISTIKOA DUTEN EREMUAK ETA ELEMENTUAK.

— CS.4.a Garrantzi Komunitarioko Guneak (GKG).

— CS.4.b Fauna-interesa duten eremuak.

— CS.4.c Natura aldetik interesa duten landaretzak.

— CS.4.d Desagertzeko arriskuan dagoen flora babesteko eremuak.

3. El emplazamiento y delimitación territorial de dichos condicionantes son los reflejados gráficamente en los cuatro planos «II.5 - Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística» del documento «E. Planos» de este planeamiento general.

En todo caso, siempre que el origen de esos condicionantes se encuentre en disposiciones y/o instrumentos de rango normativo superior al de este planeamiento general, se estará a lo que resulte de los mismos, incluso en lo referente a la identificación y delimitación de los ámbitos afectados. Precisamente por ello, la delimitación reflejada en los planos citados en el párrafo precedente, será considerada como una mera referencia o ilustración de la contenida en esas otras disposiciones o instrumentos, salvo que, en los casos en los que así se indique expresamente, este planeamiento general plantee una mayor extensión del ámbito afectado por los citados condicionantes.

A su vez, siempre que esos condicionantes tengan su origen en este mismo planeamiento, se entenderá a todos los efectos que la delimitación de los mismos podrá ser reajustada y/o complementada mediante el planeamiento promovido en su desarrollo.

4. Normalmente, los ámbitos espaciales sujetos a cada condicionante se identifican de forma diferenciada. En ocasiones, sin embargo, y en la medida en que se estima que son compatibles entre sí, dentro del espacio concreto en el que actúa un condicionante, puede quedar integrado otro de diferente naturaleza. En esas ocasiones, se ha de considerar que el espacio en el que coinciden ambos condicionantes ha de entenderse vinculado a la aplicación agregada de los criterios reguladores de cada uno de ellos, debiendo, eso sí, determinarse en cada caso las pautas de coordinación y/o compatibilización que se estimen adecuadas.

Artículo 79. Sistematización de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

1. A continuación se enuncia el listado de los diversos tipos de condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística identificados por el presente planeamiento general:

- CS.1 FACTORES DE CUALIFICACION.

— CS.1.a Suelos de alta capacidad agrológica.

— CS.1.b Ambitos degradados:

- CS.2 FACTORES DE RIESGO.

— CS.2.a Areas vulnerables a la contaminación de acuíferos.

— CS.2.b Areas erosionables.

— CS.2.c Areas inundables.

— CS.2.d Emplazamientos que soportan, o hayan soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo.

— CS.2.e Area de seguridad de actividad peligrosa.

- CS.3 ESPACIOS Y ELEMENTOS NATURALES PROTEGIDOS.

— CS.3.a Parques Naturales: Aiako Harria.

— CS.3.b Arboles singulares.

- CS.4 ESPACIOS Y ELEMENTOS DE INTERES NATURALISTICO.

— CS.4.a Lugares de importancia comunitaria (LIC).

— CS.4.b Areas de interés faunístico.

— CS.4.c Areas de vegetación de interés naturalístico.

— CS.4.d Areas de protección para la flora amenazada.

— CS.4.e Hiri-eremuko parkeak eta zuhaiztiak.

— CS.4.f Hezeguneak (Santa Barbarako urmaela).

— CS.4.g Interes geomorfologikoa duten eremuak.

— CS.4.h Paisaia babesteko eremuak.

— CS.4.i Konektibotasun ekologikoa duten korridoreak.

• CS.5 INTERES ARKEOLOGIKOKO EREMUAK.

— CS.5.a Estazio megalitikoak.

— CS.5.b Eremu arkeologikoak.

— CS.5.b Presuntzio arkeologikoko eremuak.

• CS.6 LEGE-ZORRAK.

— CS.6.a Itsasoko nahiz lurreko jabari publikoaren mugaketa.

— CS.6.b Lur gaineko uren eta ibai-bazterren babesa.

— CS.6.c Babeserako zorrak (Gipuzkoako errepideak eta bideak).

— CS.6.d Trenbideetako zorra.

— CS.6.e ETSB-rako erreserba banda.

• CS.7 AREA AKUSTIKOAK.

— CS.7.a Bizitegi-erabilera.

— CS.7.b Industria-erabilera.

— CS.7.c Jolas-erabilera eta ikuskizunetarako erabilera.

— CS.7.d Hirugarren sektoreko erabilera.

— CS.7.e Osasun-, irakaskuntza- eta kultura-erabilera.

— CS.7.f Komunikazio-sistema orokorrak.

— CS.7.g Eremu natural lasaiak.

2. Gainjarritako baldintza berriak definitu ahal izango dira, bai kasuan kasuko garapen-planaren bidez, bai egokitzat hartzen den bestelako edozein mekanismoren bidez, horietako bakoitzari dagokion berariazko tratamendu- eta interbentzio-erregimena emate aldera.

80. artikulua. «CS.1 Kualifikazio faktoreak» gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.

1. «CS.1.a Nekazaritza-gaitasun handiko lurzoruak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Lurzoru emankorrenak dira, jarduneko nekazaritza-ustiategiekin lotuta egon ala ez. Nekazaritza-gaitasun handikoak dira. Nekazaritza-jarduketetarako muga gutxi dituzte (maldak, sakonera, putzuak, eta abar). Ibai eta erreka nagusien lautada alubialetan daude, baita metaketa-hegaletan edo malda txikiko muinotan ere. Zenbait orban identifikatu dira, gutxi gorabehera 141 hektarea hartzen dituztenak.

Eremu horietan dauden nekazaritza-ustiategi gehienek fruta-baratzeekin edo nekazaritzarekin dute lotura; zenbaitetan, jarduketa horiek nekazaritza-industriarekin osatzen dira (Elorrabi, Iparragirre, Altzueta, Itxasburu sagardotegiak, eta abar).

Nekazaritza-gaitasun handiko lurzoruak udalerriko iparerdialdean daude. Lurzoru gehienak eremu hauetan aurki daitezke:

— Urumea ibaiko ibarreko ezkerraldean: Osinaga-Altzuetako lurzoru alubialak, Portua eta Akarregiko meandroa. Lurzoru horietan fruta-baratzeak daude, batez ere.

— CS.4.e Parques y arbolado en zona urbana.

— CS.4.f Zonas húmedas (Charca Santa Barbara).

— CS.4.g Areas de interés geomorfológico.

— CS.4.h Ambitos de protección paisajística.

— CS.4.i Corredores de conectividad ecológica.

• CS.5 AREAS DE INTERES ARQUEOLOGICO.

— CS.5.a Estaciones megalíticas.

— CS.5.b Zonas arqueológicas.

— CS.5.b Zonas de presunción arqueológica.

• CS.6 SERVIDUMBRES LEGALES.

— CS.6.a Deslinde dominio público marítimo terrestre.

— CS.6.b Protección de aguas superficiales y sus márgenes.

— CS.6.c Servidumbre de protección (carreteras y caminos de Gipuzkoa).

— CS.6.d Servidumbre ferroviaria.

— CS.6.e Banda de reserva para la NRFPV.

• CS.7 AREAS ACUSTICAS.

— CS.7.a Uso residencial.

— CS.7.b Uso industrial.

— CS.7.c Uso recreativo y de espectáculos.

— CS.7.d Uso terciario.

— CS.7.e Uso sanitario, docente y cultural.

— CS.7.f Sistemas generales de comunicaciones.

— CS.7.g Espacios naturales tranquilos.

2. Sea mediante la formulación del correspondiente planeamiento de desarrollo, o mediante cualquier otro mecanismo que con ese fin se estime adecuado, podrán definirse nuevos tipos de condicionantes superpuestos, en orden a asignar a los mismos de un régimen específico de tratamiento e intervención.

Artículo 80. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «CS.1 Factores de cualificación».

1. «CS.1.a Suelos de alta capacidad agrológica».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

Se corresponden con los suelos más fértiles, con independencia de que estén o no asociados a explotaciones agrarias en activo. Poseen una alta capacidad agrológica. Presentan escasas limitaciones (pendiente, profundidad, encharcamiento, etc.) para su uso agrario. Se localizan en las llanuras aluviales de los principales ríos y arroyos y/o en laderas de acumulación o lomas de pendientes suaves. Se han identificado manchas que se extienden a un total de 141 has aproximadamente.

Las explotaciones agrarias existentes en estos ámbitos tienen una orientación hortofrutícola o ganadera, en ocasiones complementadas con usos de industrias agrarias (sidrerías Elorrabi, Iparragirre, Altzueta, Itxasburu, etc.).

Los suelos de alta capacidad agrológica se encuentran distribuidos en la mitad septentrional del término municipal. La mayor parte de estos suelos se emplazan en:

— Margen izquierda de la vega del Urumea: Suelos aluviales de Osinaga-Altzueta, Portu y meandro de Akerregi. La orientación de las explotaciones es principalmente hortofrutícola.

— Osinaga-Pardiolako landazabala. Malda txikiko muinoak, Osiñagako ertzetan eta Onyi mendiaren inguruko eremuetan hedatzen direnak. Kasu honetan, abeltzaintzarekin lotutako jarduketak dira nagusi.

— Jauregi-Santa Barbarako landazabala. Kasu honetan ere malda txikiko muinoak dira, eta abeltzaintza-ustiategiak dira nagusi.

Lurzoru horiek oso aberatsak dira abeltzaintza-jarduketari dagokionez, baita jarduketa horrekin lotutako beste zenbait balioei dagokienez ere (alderdi sozio-ekonomikoak, paisaiak, eta abar); hala, ezinbestekoa da bertako hiri-garapenak modu egokian kontrolatzea eta lekua behar bezala erabiltzea. Lursail horien berezitasuna dela eta, funtsezkoa da horiek zaintzea, jarraian adierazitako jarraibideak oinarritzat hartuta.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Baldintza honekin lotutako lurzoruen hirigintza-erregimena planeamendu orokor honek lurzoru horiek dauden eremu orokorretarako finkatzen duen hirigintza-erregimen bera da; hala ere, beharrezko egokitzapen eta moldaketak egingo dira aipatutako lurzoruen nekazaritza-balioa zaintzeko eta babesteko, baita bertako ustiategi estrategikoak zaintzeko ere. Prozesu hau guztia irizpide hauei jarraiki egingo da:

— Nekazaritza-balio handiko lurzoru nagusiak babestuko dira, natura-ondare ordezkaezina direlako. Halaber, beharrezko neurri guztiak bultzatuko dira lurzoru horietan bateko ala besteko jarduketak abiarazteko.

Horretarako beharrezkotzat hartzen diren neurriak adostuko dira eskumena duten eta gaian esku hartzen duten erakunde publiko nahiz pribatuekin, Gipuzkoako Foru Aldundia barne.

— Lurzoruak babesteko, orekatzeko edo horien egoera zuzentzeko neurriak modu eraginkorrean zehazte aldera, zehaztasun handiz aztertuko da horietako bakoitzean bultzatzen ari diren hiri-garapenek (bideak, trenak, hiri-zerbitzuak) lurzoruetan izan ditzaketen eraginak eta ondorioak.

— Lurzoru horiek okupatzeko edo debaluatzeko egokitasuna eta/edo bideragarritasuna aztertzeko, kontuan hartu beharko da egin nahi diren lanek zenbateko onura ekarriko dioten interes publikoari.

— Beharrezko neurriak zehaztuko dira, ahal de neurrian aipatutako lurzoruen babesa bateragarria izan dadin inguruan egin nahi diren hiri-garapenekin.

— Nekazaritza-balioa duten lurzoruak prestatuko dira, hiri-garapenak edo azpiegitura publikoak direla eta ezinbestean lekuz aldatu behar diren lurrak kokatzeko.

— Nekazaritza-balio handiko lurzoruen udal-erreserbak mugatuko dira, lurzoruaren ondare publikoan sar daitezen.

Erreserba horiek modu eraginkorrean eta ofizialean mugatze aldera, beharrezko espediente egokituak idatzi eta izapidetuko dira, betiere indarrean dagoen legeak finkatutako irizpideak oinarritzat hartuta (besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 119. artikulua eta hurrengoak. Artikulu horietan adierazitakoari jarraiki, aipatutako espedienteek argi zehaztu behar dituzte lurzoru bakoitzaren mugak, lurzoruen jabeekiko harremana, eta abar).

— Campiña de Osinaga-Pardiola. Lomas de suave pendiente que se extienden entre la ribera de Osinaga y las estribaciones del monte Onyi. En este caso las explotaciones existentes son esencialmente de tipo ganadero.

— Campiña de Jauregi-Santa Bárbara. En este caso también destacan las lomas y laderas de suave relieve, donde se asientan explotaciones de orientación ganadera principalmente.

La notable riqueza agraria de estos suelos y otros valores (socioeconómicos, paisajísticos, etc.) asociados a los mismos, reclaman su protección directa del desarrollo urbano y de usos inapropiados. En atención a su singularidad procede la preservación de los referidos terrenos de conformidad con las pautas que se exponen a continuación.

2. Determinaciones reguladoras.

El régimen urbanístico general de los terrenos afectados por el presente condicionante es el establecido en este planeamiento general para las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar el mantenimiento y la preservación de su valor agrario, así como de las explotaciones estratégicas existentes en los mismos, y que deberá efectuarse atendiendo, entre otros, a los siguientes criterios:

— Se procederá a la preservación de las principales bolsas de terrenos de alto valor agrario del municipio por constituir un irreemplazable patrimonio natural, y determinación y ejecución de las medidas necesarias para la puesta en activo de los mismos.

Las medidas que con ese fin se estimen necesarias serán determinadas de común acuerdo con las entidades públicas y privadas, incluida la Diputación Foral de Gipuzkoa, competentes y/o que intervienen en la materia.

— A los efectos de la efectiva y eficaz determinación de las correspondientes medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias, se procederá a la expresa y precisa evaluación de las afecciones e impactos que los correspondientes desarrollos urbanos, incluidas las infraestructuras de una u otra naturaleza (viario, ferroviario, servicios urbanos, etc.), pudieran conllevar en los referidos suelos.

— La viabilidad y/o conveniencia de la ocupación, o devaluación de esos terrenos ha de entenderse asociada a la justificación del mayor interés público de las actuaciones que conlleven ese tipo de afecciones.

— Se procederá a la determinación de las medidas necesarias para, en lo posible, compatibilizar la preservación de los citados terrenos con los correspondientes desarrollos urbanos que pudieran plantearse en su entorno.

— Se preverá la disponibilidad de suelos de valor agrario a los efectos de poder dar respuesta a necesidades de realojo de explotaciones agrarias que, por razones del desarrollo urbano planteado, o por la implantación de infraestructuras públicas, deban ser trasladadas de su actual emplazamiento.

— Se procederá a la delimitación de reservas municipales de terrenos de alto valor agrológico, para su incorporación al patrimonio público de suelo.

A los efectos de la delimitación efectiva y oficial de dichas reservas se procederá a la formulación y tramitación del o de los correspondientes expedientes adaptados a los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente. (Se ha de estar a ese respecto a lo establecido en, entre otros, los artículos 119 y siguientes de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006. De conformidad con lo establecido en dichos artículos, el o los citados expedientes han de incluir, entre otros extremos, la delimitación de los terrenos y/o ámbitos afectados en cada caso, la relación de los propietarios de los terrenos y bienes afectados, etc.).

2. «CS.1.b Eremu degradatua».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Jarduketa andropikoen ondorioz degradatutako eremuak. Baldintza honek harrobiak hartzen ditu, bai Mari Luz Haundikoa –ustiapen-baimena dauka (CS.1b.1)–, baita egun gelditutа dauden beste hiru harrobiak ere (CS.1b.2) –Kanpozabal-, Kanpozabal-2 eta Arrigoain (Santa Barbara)–. Kanpozabal-I eremuko zati batean, «bizitza teknikoa amaituta duten ibilgailuen tratamendurako zentroa, Zapiain S.L.» enpresa dago. Halaber, Kanpozabal-II harrobiz aharraren eremuan betetze-lan sistematikoak egiten dituzte, batez ere eraikuntza-lanetako lur eta hondakinekin. Azken jarduketa horrek ez du ingurumena berreskuratzeko planik, ezta administrazioaren baimenik ere. Bi jarduketek batera 18,7 ha hartzen dituzte, eta horien erdia baino gehiago Santa Barbarako eremuan dago.

Baldintza hau sartu izanaren arrazoia Lurralde Antolamendurako Zuzentarauek (LAZ) finkatutako aginduari erantzuna ematea da; izan ere, aipatutako zuzentarauaren arabera, planean mugatu egin behar dira «erauzketa-jarduketen eraginpeko eremuak».

Irizpide orokorra erauzketa-eremu horiek eta horien ingurua berreskuratzea da –ingurumenaren, paisaiaren eta funtzionaltasunaren aldetik–, erauzketa-jarduketa behin betiko eten ondoren.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Baldintza honekin lotutako lurzoruen hirigintza-erregimena, hain zuzen ere, planeamendu orokor honek lurzoru horiek dauden eremu orokorretarako finkatzen duen hirigintza-erregimen bera da; hala ere, beharrezko egokitzapen eta moldaketak egingo dira aipatutako lurzoruak leheneratuko direla bermatzeko. Egin beharreko berreskuratze-lanak gaiarekin lotutako lege-xedapenek finkatutako irizpideen arabera burutuko dira.

Berreskuratzeko eremu horietako bakoitzean berariazko irizpide eta helburuak aplikatuko dira:

— Kanpozabal-I:

Izapidetutako jarduketa-proiektuan eta Ingurumen Eraginerako Azterketan baimendutako jarduketak errespetatu behar dituen babes- eta zuzenketa-neurriak aplikatuko dira. Neurri horiek LEH.03-Kanpozabal eremuko Hirigintza Arau Berezian sartuta geratu dira. Lehen aipatutako instalazioetan sartzen ez den degradatutako eremuen kasuan, ingurumena eta paisaia berreskuratzeko neurriak bultzatuko dira.

— Kanpozabal-II:

Udalak eten egin behar ditu baimenik gabe egun egiten ari diren isurketa-jarduketak. Jarduketa horren udal-baimena lortzeko, ezinbestekoa izango da isurketen eraginpean dagoen eremu guztiaren Ingurumena Berreskuratzeko Proiektu bat aurkeztea, eta hori Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Sailean izapidetzea.

— Arrigoain (Santa Barbara):

Erauzketa-eremua eta harrobiaren inguruko lurzoruak SNU.04 Santa Barbara eremuan sartuta daude; kasu honetan, Landa-eremuko Parke Publiko bat sortzea proposatzen da. Eremu honetako Hirigintza Arau Bereziak indartu egiten ditu «Hernaniko Santa Barbara mendiaren eta harrobiaren paisaia babesteko, berreskuratzeko eta leheneratzeko Plan Bereziak» finkatutako irizpideak, helburuak eta antolamendua. Aipatutako Plan Berezia Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak onartu zuen, 2005eko ekainaren 28an.

2. «CS.1.b Ambito degradado».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

Incluyen zonas degradadas provocadas por actuaciones antrópicas. Este condicionante incorpora las canteras existentes, tanto la de Mari Luz Haundi que dispone de permiso de explotación (CS.1b.1) como las tres ya inactivas (CS.1b.2), antiguas canteras de Kanpozabal-I, Kanpozabal-2 y Arrigoain (Santa Bárbara). Parte del ámbito de Kanpozabal-I se encuentra utilizado por las instalaciones del «Centro de tratamiento de vehículos al final de su vida útil, Zapiain S.L.». Así mismo el ámbito de la antigua cantera Kanpozabal-II viene siendo objeto de operaciones sistemáticas de relleno, fundamentalmente de tierras y residuos inertes de construcción, sin plan de recuperación ambiental y de autorización administrativa. Ocupan una superficie conjunta de 18,7 has, de las que más de la mitad corresponden al área de Santa Bárbara.

La inclusión de este condicionante da respuesta al mandato establecido en las Directrices de Ordenación Territorial (DOT) de delimitar en el planeamiento las «zonas afectadas por la realización de actividades extractivas».

El criterio general es la rehabilitación paisajística, medioambiental y funcional de de dichas áreas extractivas y de su entorno, tras la interrupción definitiva de la actividad.

2. Determinaciones reguladoras.

El régimen urbanístico general de los terrenos afectados por el presente condicionante es el establecido en este planeamiento general para las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar la rehabilitación de estos ámbitos. Las correspondientes tareas de recuperación se realizarán de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

En cada una de estas áreas de recuperación y mejora ambiental se aplicarán los siguientes criterios y objetivos de ordenación específicos:

— Kanpozabal-I:

Se incorporan a este ámbito las medidas de protección y corrección a las que debe someterse la actividad autorizada contemplada en el proyecto de actividad tramitado y en el correspondiente Estudio de Impacto ambiental. Dichas medidas han quedado incorporadas en la Norma Urbanística Particular del ámbito LEH.03-Kanpozabal. Para el resto del área degradada no incluida en las instalaciones anteriormente citadas, se establecerán medidas para su restauración ambiental y paisajística.

— Kanpozabal -II:

El Ayuntamiento debe interrumpir la actividad no legalizada de vertido, actualmente existente. La autorización municipal de tal actividad quedará a expensas de la presentación de un Proyecto de Restauración Medioambiental de la totalidad del ámbito afectado y de su tramitación en el Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

— Arrigoain (Santa Bárbara):

El área extractiva y entorno de la cantera quedan incluidos en ámbito LEH.04 Santa Bárbara, para el que se propone la creación de un Parque Rural Público. La Norma Urbanística Particular de este ámbito consolida los criterios, objetivos y la ordenación establecida por el «Plan Especial de protección, recuperación y restauración paisajística de la cantera y monte de Santa Bárbara de Hernani», aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 28 de junio de 2005.

— Mari Luz Aundi:

Eusko Jaurlaritzako Energia eta Meatze Zuzendaritzaren aurrean duen egoera administratiboa ustiategi arautu batena da eta jarduketek, instalazioek eta sarbideek gehienezko perimetro bat dute finkatua (ustiapen-proiektua, zaharberritze-plana eta abala, 2000ko irailaren 1eko ebazpenaren bidez onartuak).

Gaur egun, Energia eta Meatze Zuzendaritzaren arabera, meatze-eskubideen titularrak – «José Larrañaga. S.A»– betelanak egi nahi ditu meatze-jarduketetakoak ez diren material exogenoekin. Dirudienez, izapideak egiten ari da Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Sailarekin, baimena lortu ahal izateko. Erauzketa-lana eten eta aipatutako betelanetarako baimena lortuko balu, Energia eta Meatze Zuzendaritzak meatze-eskubideen iraungipen-espediente bat irekiko luke, eta jarduketa berria Ingurumen zuzendaritzak arautuko luke.

81. artikulua. «CS.2 Arrisku-faktoreak» gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.

1. «CS.2.a Akuiferoen kutsadura jasateko arriskua duten eremuak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

2000ko urriaren 23ko Europako 2000/60 Zuzentarauak uren politikaren eremuan erkidego mailako jarduketa-esparrua finkatzen du; zuzentarau horren arabera, Estatu kideek lurrazpiko masa guztien ezaugarriak zehaztu behar dituzte, baita horietako bakoitzean ingurumenaren esparruan finkatutako helburuak ez betetzeko arriskua ebaluatu ere. Edateko uraren bilketak babestearen helburua uraren kalitatea eta kantitatea zaintzea da, herriak hornitzeko baliabide den aldetik.

Euskal Autonomia Erkidegoko Mugaketa Hidrografikoetan –Ingurumen eta Lurralde Antolamendurako Saileko Uren Zuzendaritzak finkatuak (Eusko Jaurlaritza. 2005)– Hernaniko udalerrian '2' graduko hainbat ur-masa ageri dira; hau da, *«nabarmen txikiagoa den interes hidrologikoko ur-masak (...) Irazkortasun gutxiko eremuetan daude, bertan akuifero txikiak aurki baitaitezke. (...)».*

Bestalde, Energiaren Euskal Erakundeak egindako EAEko Mapa hidrogeologikoan adierazten denez, «Hernaniko sektorean» arrezife moduko kareharrien azaleratzea ageri da. Kareharri horiek, gainera, oso karstifikatuta daude. Azaleratze hori hirigunearen mendebaldean dago, Santa Barbara inguruan. 1.4 km2-ko azaleratze horrek arro txiki bat du kanpoaldean (0.7 km2), baina haren urak hobien bidez iragazten dira. Ura Carrero eta Curtidora iturbegietatik ateratzen da, eta 20l/s-ko emaria du bakoitzak, batez beste. Udalerriko ipar-mendebaldeko eremu horretan kutsadura jasateko arrisku handia duten zenbait akuifero atzeman dira, eta horrek ezinbesteko egiten du lurrazpiko urak babesteko neurri bereziak hartzea.

Halaber, Urari buruzko Europako Esparru Zuzentarauko 7. artikuluak (Europako Parlamentuko eta Kontseiluko UEZ 2000/60/EE Zuzentaraua, 2000ko urriaren 23koa) adierazten duenez, estatu kide guztiek zehaztu egin behar dituzte mugaketa bakoitzean giza kontsumorako ura biltzeko erabiltzen diren ur-masa guztiak, batez beste eguneko 10 m^3 baino gehiago ematen dituztenak, 50 lagun baino gehiago hornitzen dituztenak eta etorkizunean horretarako erabiliko direnak kontuan hartuta. Eremu horiek guztiak Eremu Babestuen Erregistroan (EBE) egon behar dute.

— Mari Luz Aundi:

La situación administrativa ante la Dirección de Energía y Minas del Gobierno Vasco es la de una explotación regularizada, con un perímetro máximo de alcance de la actividad e instalaciones y accesos (Proyecto de explotación, plan de restauración y aval que garantiza su ejecución, aprobados por resolución de 1 de setiembre de 2000).

En la actualidad, y según informa la Dirección de Energía y Minas, la mercantil titular de los derechos mineros, «José Larrañaga. S.A» ha manifestado su deseo de efectuar rellenos con materiales exógenos de origen no minero, estando, al parecer, tramitando ante Medio Ambiente del Gobierno Vasco la preceptiva autorización. En caso de cesar la actividad extractiva y sobrevenir la autorización del relleno citado, la Dirección de Energía y Minas incoaría un expediente de caducidad de los derechos mineros y pasaría a ser una actividad regulada por la Dirección de Medio Ambiente.

Artículo 81. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «CS.2 Factores de riesgo».

1. «CS.2.a Area vulnerable a la contaminación de acuíferos».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

La Directiva Europea 2000/60, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas (DMA) determina que los Estados miembros deben realizar una caracterización inicial de todas las masas subterráneas y evaluar el riesgo de que no se cumplan en ellas los objetivos medioambientales establecidos. La protección de las captaciones de agua potable tiene por objeto preservar la calidad y cantidad del agua como recurso para el abastecimiento de poblaciones.

En las Demarcaciones Hidrográficas de la Comunidad Autónoma del País Vasco, establecidas por la Dirección de Aguas del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (Gobierno Vasco. Año 2005), el término municipal de Hernani se distribuye diversas masas de agua subterránea caracterizadas como de grado '2', que engloba a *«masas de agua de interés hidrogeológico notablemente menor (...) Se corresponden con zonas de baja permeabilidad en las que localmente pueden existir pequeños acuíferos. (...)».*

Por su parte, el Mapa Hidrogeológico del País Vasco elaborado por el Ente Vasco de la Energía (EVE) señala la existencia de un afloramiento de calizas arrecifales intensamente karstificadas en el «sector Hernani», situado al oeste del núcleo urbano en el entorno de Santa Bárbara. La superficie del afloramiento es de 1.4 km2, con una cuenca externa pequeña (0.7 km2), pero cuyas aguas se infiltran a través de sumideros. Las salidas se producen a través de los manantiales Carrero y Curtidora, de caudales medios del orden de 20 l/s cada uno. En esta zona noroccidental del término municipal se han identificado áreas que presentan alta o muy alta vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos, lo que justifica la determinación de medidas singulares para la protección de las aguas subterráneas.

Así mismo, el artículo 7 de la Directiva Europea Marco del Agua (DMA 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000) indica que los estados miembros deben especificar en cada demarcación todas las masas de agua utilizadas para la captación de agua destinada al consumo humano que proporcionen un promedio de más de 10 m^3 diarios, o que abastezcan a más de 50 personas, así como las destinadas a tal uso en el futuro. Estas zonas deben ser incluidas en el Registro de Zonas Protegidas (RZP).

Erregistro horrek giza kontsumorako lau bilketa-gune identifikatzen ditu Hernaniko udalerrian; bi Martindegin (Iturriandieta eta Ostalekueta) eta beste bi, berriz, Ereñozu-Pagoagan (Aparrain eta Lizarregi).

2. Zehaztapen arautzaileak.

Akuiferoak kutsatzeko arrisku handia edo oso handia duten eremuak behar bezala zaindu behar dira lurzoruaren erabilera planifikatzeko orduan; horretarako, beharrezko neurri guztiak hartu behar dira horiek babesteko eta zaintzeko, kutsadura saiheste aldera.

Baldintza honekin lotutako eremuek barne hartzen dituzten partzelak erabiltzeko eta bertan eraikuntza-lanak egiteko erregimena, hain zuzen ere, planeamendu orokor honek lurzoru horiek dauden eremu orokorretarako finkatzen duen hirigintza-erregimen bera da; hala ere, beharrezko egokitzapen eta moldaketak egingo dira adierazitako helburuak lortuko direla bermatzeko. Prozesu hori guztia irizpide hauei jarraiki egingo da:

— Honako plan eta dekretu hauen xedapenak aplikatuko dira:

* «EAEko Nekazaritzako Praktika Egokien Kodea», 390/98 Dekretuaren bidez onartua, 1998ko abenduaren 22an.

* 141/2004 Dekretua, uztailaren 6koa, abeltzaintza-ustiategietako arau teknikoa, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoa ezartzen dituena.

* 165/1999 Dekretua, martxoaren 9koa, jarduketa-lizentzia eskuratzetik salbuetsitako jarduketen zerrenda finkatzen duena.

* Euskal Autonomia Erkidegoko ibai-bazterrak eta erreka-bazterrak antolatzeko Sektoreko Lurralde Plana, Kantauri Isurialdea («2. araudia» liburuko «D.4. Akuiferoen higadura-, irristatze- eta/edo kutsadura-arriskuan dauden eremuen ertzetarako berariazko araudia» atalean adierazitako aurreikuspenak).

Aipatutako kodeko zehaztapenak ez dira zenbait kasutan aplikatuko, kasuan kasuko helburuetarako aplikazio hori ezegokitzat eta/edo neurrigabetzat hartzen denean, betiere behar bezala justifikatu ondoren.

— Aipatutako Kodean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago baldintza honek barne hartzen dituen eremuetan kutsagarriak izan daitezkeen eta, beraz, lurrazpiko uren kalitatea honda dezaketen isurketak egitea (simaurtegi berriak, mindahobiak, ehorzketa-hobiak, parasitoak hiltzeko bainuontziak edo substantzia kutsagarriak sor ditzaketen abeltzaintzako bestelako azpiegitura batzuk). Kasu horietan guztietan, kokaleku berriak bilatu beharko dira.

Hala ere, halakoak jartzeko aukera izango da, aurrez baldintza hauek betez gero:

* Halako instalazio edo jarduketetarako kokaleku alternatiborik ez dagoela justifikatzen bada.

* Eragin kaltegarriak saihesteko eta zuzentzeko beharrezko neurriak hartuko direla bermatzen eta justifikatzen bada.

* Gai honetan eskumena duten erakundeek baimena ematen badute edo aldeko txostena aurkezten badute.

— Aipatutako Europako Zuzentarau Esparrua betetze aldera:

* Beharrezko babesa emango zaie hiri-hornikuntzarako ur-biltokiei.

Dicho Registro identifica en el término municipal de Hernani cuatro puntos de captación, destinados al consumo humano, dos en la zona de Martindegi (Iturriandieta y Ostalekueta) y otros dos en la de Ereñotzu-Pagoaga (Aparrain y Lizarregi).

2. Determinaciones reguladoras.

Las áreas que presentan alta o muy alta vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos, han de ser objeto de la debida consideración en la planificación del uso del suelo, y a tal efecto deben arbitrarse las medidas necesarias para la adecuada protección de las mismas, en orden a su mantenimiento y preservación y a evitar su contaminación.

El régimen de edificación y uso de los terrenos integrados en los ámbitos sujetos al presente condicionante es el establecido en este planeamiento general para las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar la consecución de los objetivos expresados, y que deberá efectuarse atendiendo, entre otros, a los siguientes criterios:

— Se entenderán de aplicación las determinaciones establecidas al efecto por:

* El «Código de Buenas Prácticas Agrarias de la CAPV», aprobado mediante Decreto 390/98, de 22 de diciembre de 1998.

* El Decreto 141/2004, de 6 de julio, por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales en las explotaciones ganaderas.

* El Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad.

* El Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, Vertiente Cantábrica (previsiones incluidas en el apartado «D.4. Normativa específica para márgenes en zonas con riesgo de erosión, deslizamientos y/o vulnerabilidad de acuíferos», del Libro «2. Normativa»).

Podrá excepcionarse la aplicación de las determinaciones del citado Código, en aquéllos casos en los que, previa la debida justificación, se estime inapropiada y/o desproporcionada en atención a los objetivos de protección planteados.

— En consonancia con lo establecido en el citado Código, no se autoriza la implantación dentro de los ámbitos adscritos al presente condicionante de usos potencialmente emisores de contaminantes y que puedan afectar, directa o indirectamente, a la calidad de las aguas subterráneas (nuevos estercoleros; fosas de purines; fosas de enterramientos; bañeras de desparasitación; u otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes).buscándose otros emplazamientos alternativos.

No obstante, podrán implantarse en los casos que, previamente:

* Se justifique la inexistencia, o inviabilidad adopción de un emplazamiento alternativo para tales instalaciones, o actividades.

* Se justifique y garantice la adopción de las necesarias medidas de prevención y corrección de impactos.

* Se cuente con la autorización, o informe favorable de las entidades competentes en la materia.

— En el contexto del cumplimiento de la referida Directiva Europea Marco:

* Se otorgará el necesario nivel de protección a las captaciones de abastecimiento urbano.

* Lurzoru ez-hiritargarrietan zein lurzoru hiritargarrietan dauden eraikinek edo eraiki nahi diren eraikinek une bakoitzean indarrean dauden arau guztiak betetzen dituztela zainduko da, bai saneamendu eta ur beltzen bilketa-sistemari dagokionez, bai ur horien tratamendu eta arazketari dagokionez, baita ubideetara egindako isurketei dagokienez ere.

2. «CS.2.b Higadura jasateko arriskua duten eremuak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Hernaniko udalerrian, higadura-fenomenoen ondorioak jasateko arrisku handia duten zenbait eremu identifikatu dira, horien ezaugarri litologikoei eta erliebeari erreparatuz. Identifikazio hori Nekazaritza, Baso eta Inguru Naturalerako EAEko Sektoreko Lurralde Planaren Higadura Ereduak emandako emaitzen arabera egin da, baita Eusko Jaurlaritzako ingurumen-kartografian (GESLPLAN) higadura aktiboko eremutzat hartutako eremuak kontuan hartuta ere.

Higadura-arrisku handia duten eremu horien kasuan, hauxe da aplikatu beharreko irizpide orokorra: Zuhaitz eta zuhaixken estalkia mantentzea, halakorik bada, eta landaredi urriko estalkia duten lurzoruetan kasuan, berriz, zuhaitzak eta zuhaixkak landatzea eta horiek hedatzea. Izan ere, horiek dira higadurari aurre egiteko funtsezko elementuak. Halaber, saihestu egingo dira lurzoruaren egonkortasuna kalte dezaketen jarduketa guztiak eta, bereziki, eremu horietan beharrezkoak dira nekazaritza- eta basogintza-jarduketekin lotutako guztiak.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Baldintza honek barne hartzen dituen lurzoruen hirigintza-erregimena orokorra, hain zuzen ere, planeamendu orokor honek lurzoru horiek dauden eremu orokorretarako finkatzen duen hirigintza-erregimen bera da; hala ere, beharrezko egokitzapen eta moldaketak egingo dira lurzoru horiek higaduraren ondorioetatik babesteko. Prozesu hori guztia irizpide hauei jarraiki egingo da.

— Zuhaitzik gabeko eremuak berriz baso bihurtzea bultzatuko da, abeltzaintza-jarduketak helburu horretara egokituz. Eremu horietan, hazkuntza-erritmo motela edo ertaina duten zuhaitzak lehenetsiko dira.

— Basogintzako jarduketek baliabide edafikoen eta hidrikoen kontserbazioa bermatuko dute, eta ahalik eta gehien mugatuko dira soiltze estentsiboak eta lur-mugimenduak.

— Eskuzko landaketa lehenetsiko da mekanizatuaren aurrean, baita mozketa-metodo mailakatuak ere (esaterako, bakanketa, segidako entresaka), arraseko mozketaren aurrean: Lan horiek egiteko, administrazio eskudunaren baimena beharko da.

— Debekatuta dago mendi-bideak irekitzea, azpiegiturak gauzatzea edo eraikinak eraikitzea (baso- eta nekazaritza-erabilerekin lotutakoak barne), haiek egiteko kokaleku alternatiborik eza justifikatzen ez bada behintzat.

3. «CS.2.c Urpean geratzeko arriskua duten eremuak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Urumea ibaiaren ibarrean urpean geratzeko arriskua duten eremuak identifikatzeko –10, 100 eta 500 urteko birgertatze-aldietan–, «Urumea ibiaren ibilguaren Azterketa Hidraulikoa eta Antolamendu Azterketa, ibai-ahoaren eta Altzuetaren (Hernani) artean' deritzon azterketa hartu da oinarri gisa (azterketa hori Gipuzkoako Uren Lurralde Zerbitzuak idatzi zuen, eta 2008ko urtarrilaren 29an onartu zen Uraren Euskal Agentziako (URA) Zuzendari Orokorraren ebazpenaren bidez). Azterketa horrek bateratu egiten ditu aurretik egindako zenbait azterlan

* Se velará para que las edificaciones, existentes, o nuevas, ubicadas bien en suelo no urbanizable, bien urbano, o urbanizable, cumplan con todas las normas vigentes en cada momento sobre saneamiento y sistemas de recogida de aguas negras, o residuales, sobre tratamiento y depuración de dichas aguas, y sobre vertidos a cauces.

2. «CS.2.b Areas erosionables».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

Se han identificado en el término municipal las áreas que, por sus características litológicas y de relieve presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos, de acuerdo con los resultados de aplicación del Modelo de Erosión del Plan Territorial Sectorial Agroforestal y del Medio Natural de la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como con las áreas de erosión activa que constan en la cartografía ambiental del Gobierno Vasco (GESPLAN).

Como criterio general para estas zonas con alto riesgo erosivo, se establece el de mantenimiento de la cubierta arbórea y arbustiva, cuando ésta exista, o el de su introducción y extensión en el caso de suelos con cubierta vegetal rala, como elemento fundamental de protección frente a los fenómenos erosivos. Así mismo, se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo y especialmente aquellas relacionadas con las prácticas agroforestales necesarias en estas zonas.

2. Determinaciones reguladoras.

El régimen urbanístico general de los terrenos afectados por el presente condicionante es el establecido en este planeamiento general para las correspondientes zonas globales en los que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar la protección frente a los fenómenos erosivos, y que deberá efectuarse atendiendo, entre otros, a los siguientes criterios:

— Se potenciará la reforestación de las zonas desarboladas, condicionando el uso ganadero a la consecución de dicho objetivo. En estas zonas se favorecerá la implantación de arbolado de crecimiento lento o medio.

— Las actividades forestales garantizarán la conservación de los recursos edáficos e hídricos, limitando al máximo los desbroces extensivos y los movimientos de tierra.

— Se primará la plantación de carácter manual sobre la mecanizada así como los métodos progresivos de corta como entresacas, aclareos sucesivos, sobre la corta a hecho. La realización de estos trabajos requerirá el correspondiente permiso de la administración competente.

— No se permitirá, salvo inviabilidad de alternativa de emplazamiento, la apertura de pistas, la ejecución de infraestructuras, o de construcciones, incluidas aquéllas ligadas a los usos agroforestales.

3. «CS.2.c Area inundable».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

La identificación de las zonas de la vega del río Urumea, afectadas por el riesgo de inundabilidad, en los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años, ha sido efectuada a partir del «Estudio Hidráulico y de ordenación del cauce del río Urumea, entre su desembocadura y Altzueta (Hernani) redactado por el Servicio Territorial de Aguas de Gipuzkoa y aprobado el 29 de enero de 2008 por resolución del Director General de la Agencia Vasca del Agua (URA), que unifica estudios parciales redactados previamente, en lo que se refiere al tramo de cauce

partzial, Astigarraga eta Epele arteko ibilguaren atalari dagokionez), baita «Euskal Autonomia Erkidegoko ibai-bazterrak eta erreka-bazterrak antolatzeko Sektoreko Lurralde Plana, Kantauri Isurialdea» deritzon plana ere. Azken plan hori dekretu bidez onartu zen behin betiko 1988ko abenduaren 22an, ibilguaren goi-atalari dagokionez (Epeletik gorako urak).

Aipatutako azterketen arabera, gaur egun urpean geratzeko arriskua duten hainbat eremu daude Urumea ibaiko bi ertzetan (10 urteko birgertatze-aldia barne); horietako batzuk hiritartuta daude gainera. Hala ere, urpean geratzeko arriskua duten eremu horien mugaketa eguneratuz edo moldatuz joango da Uraren Euskal Agentziaren (URA) eskutik, aurreikusitako babes-neurriak gauzatu ondoren egiten diren azterketa edo plan berriak kontuan harturik eta ibarren egoeren bilakaera oinarritzat hartuta.

Urpean geratzeko arriskua duten eremuen kasuan, gai honetan indarrean dauden lege-xedapenak dira planeamendu orokor honek kontuan hartu beharreko oinarriak, aplikatu beharreko hirigintza-tratamendua gauzatzeko orduan. Jakina denez, ordenantzari gainjarritako baldintza honek barne hartzen ditu aipatutako eremu horiek, eta hauek dira haren helburu generikoak: Ibaien ubideen funtzionamendu hidraulikoa bermatzea, horien ertzen ingurumen-ezaugarriak zaintzea, ibarrak okupazio urbanistiko desegokien aurka babestea eta ondasun publiko nahiz pribatuen aurkako kalteak errotik kentzea.

Aipatutako Azterketa Hidraulikoak (2008an onartua), hainbat neurri proposatzen ditu, guztiak ere Hernanin, Astigarragan eta Donostian aplikatu beharrekoak. Neurri horien guztien helburua da Urumea ibaiaren ibilguaren funtzionamendu hidraulikoa hobetzea eta horren ertzetako zenbait eremu –dagoeneko hiritartuta daudenak– uholdeetatik babestea. Halaber, neurri horiek administrazio publikoaren (Udala eta Eusko Jaurlaritza) eta eragile partikularren jarduketa guztien ardatz izan behar dute.

Hori dela eta, Hernaniko udalak Azterketa Osagarri Zehatza idatzi zuen 2009an, Arau Subsidiarioen Berrikuspenean hirigarapenaren esparruan sortu ziren zenbait proposamenen bideragarritasuna baloratzeko –urpean geratzeko arriskua duten eremuetan egitekoak zirenak– eta proposamen horietako bakoitzean 2008ko Azterketa Hidraulikoko neurrien artean zein aplikatu beharko liratekeen mugatzeko.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Eraikuntza- eta erabilera-erregimena, oro har, kasu bakoitzean urpean geratzeko arriskua duten eremuak dauden esparru orokorrerako finkatuta dagoen erregimen bera da. Hala ere, beharrezko moldaketak egin beharko dira honako egoera hauetan:

— Urpean geratzeko arriskua duten eremu hauek hiritartzeko eta erabiltzeko jarduketa guztiak gaian indarrean dauden lege-xedapenen mende geratuko dira (Uren Legea eta Kostaldeari buruzko Legea eta haien garapenean sustatutako xedapenak; Lurralde Antolamendurako Arauak –8. kapitulua, 6.8.6.5. atala); Euskal Autonomia Erkidegoko ibai-bazterrak eta erreka-bazterrak antolatzeko Sektoreko Lurralde Plana, Kantauri Isurialdea, - E.1.4.atala; eta abar).

Halaber, Uraren Euskal Agentziak gainezkatzeko arriskumailaren arabera finkatutako irizpideak ere aplikatuko dira zonalde horietan.

Horrekin batera, Urumea ibiaren ibilguaren Azterketa Hidraulikoa eta Antolamendu Azterketa, ibai-ahoaren eta Altzuetaren (Hernani) artean‘ deritzon azterketak (Gipuzkoako Uren Lurralde Zerbitzuak idatzi zuen, eta 2008ko urtarrilaren 29an onetsi zen Uraren Euskal Agentziako (URA) Zuzendari

comprendido entre la muga con Astigarraga y Epele, y del «Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, Vertiente Cantábrica», aprobado definitivamente mediante Decreto de 22 de diciembre de 1988, en lo que corresponde al tramo alto del cauce, aguas arriba de Epele.

Los citados estudios concluyen que en la actualidad existen importantes áreas de ambas márgenes del río Urumea, que son inundables (incluso en un periodo de retorno de 10 años), algunas de ellas ya urbanizadas y edificadas. No obstante, la delimitación de las citadas áreas inundables se podrá ir actualizando, o reajustando por la Agencia Vasca del Agua. (URA) en función de nuevos estudios, o planes, o de la evolución de la situación de las vegas, tras la ejecución de las medidas de protección previstas.

Las disposiciones legales vigentes en la materia, constituyen la base en la que queda apoyado el tratamiento urbanístico que este planeamiento general debe atribuir a las áreas inundables, supeditadas al presente condicionante superpuesto a la ordenación, cuyos objetivos genéricos van dirigidos a garantizar el funcionamiento hidráulico de los cauces de los ríos, la preservación medioambiental de sus márgenes, la protección de las vegas contra la ocupación urbanística indebida, y la erradicación de daños a los bienes públicos y privados.

En este orden, el citado Estudio Hidráulico aprobado en 2008 propone un amplio conjunto de medidas, a ejecutar tanto en el término de Hernani, como en los municipio de Astigarraga y Donostia, dirigidas a la mejora del funcionamiento hidráulico del cauce del río Urumea y a la protección contra las inundaciones de determinadas zonas de sus riberas, que ya están colonizadas por el desarrollo urbano. Medidas que deben ser, así mismo, referencia de las actuaciones de la administración pública (Ayuntamiento y Gobierno Vasco) y de los agentes particulares.

Por ello, el Ayuntamiento de Hernani ha redactado en 2009 un Estudio Complementario de Detalle, con vistas a valorar la viabilidad de determinadas propuestas de desarrollo urbano surgidas en el proceso de la Revisión de las Normas Subsidiarias, que afectarían a algunas de las zonas inundables detectadas, así como, en su caso, a delimitar las medidas concretas de protección que sería exigible a cada una de ellas, de entre las establecidas por el Estudio Hidráulico de 2008.

2. Determinaciones reguladoras.

Con carácter general, el régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran las áreas inundables, reajustado en, entre otros, los siguientes extremos:

— Las actuaciones de urbanización, edificación, o implantación de usos que puedan afectar a estas áreas inundables quedarán sujetas al cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley de Aguas y Ley de Costas, y disposiciones promovidas en su desarrollo; Directrices de Ordenación del Territorio – capítulo 8, apartado 6.8.6.5.); Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, Vertiente Cantábrica, - apartado E.1.4.; etc.).

Así mismo, en dichas zonas serán de aplicación los criterios reguladores de los usos del suelo, que en función de su grado de inundabilidad, hayan quedado establecidos por la Agencia Vasca del Agua.

Igualmente serán de aplicación los criterios y propuestas del «Estudio Hidráulico y de ordenación del cauce del río Urumea, entre su desembocadura y Altzueta (Hernani)» redactado por el Servicio Territorial de Aguas de Gipuzkoa, aprobado el 29 de enero de 2008, por resolución del Director General de la

Orokorraren ebazpenaren bidez) aurreikusitako irizpideak eta proposamenak ere aplikatuko dira, baita Hernaniko Udalak 2009an idatzitako «Azterketa Osagarri Zehatzean» (aurrekoaren garapena da) aipatutakoak ere.

— Urpean geratzeko arriskua duten zonaldetan egin daitezkeen jarduketa urbanistikoei dagokienez, Azterketa Hidrauliko Zehatzak egin beharko dira; azterketa horietan, justifikatu egin behar dira gainezkatze-arazoa konpontzeko bultzatuko diren neurriak eta antolamendu-proposamenak. Horrez gain, bermatu egin beharko da jarduketa horrek ez dakarrela ingurua gainezkatzeko inolako arriskurik.

— Hiri-eremuak urpean geratzeko arriskuari erantzuteko orduan, ahalik eta errespeturik handiena gorde behar da ibaiko ekosistemarekiko, eta ahalegin berezia egin behar da oztopo artifizialak kentzeko (zubiak, betegarriak, estaldurak). Ibaiaren ibilgua bideratzeko, zuzentzeko eta zabaltzeko jarduketak teknikoki bideragarria den bestelako alternatiba arrazionalik ez dagoen zonaldetan egingo dira soilik.

— Ibiaren ibilgutik gertu egiten diren hiri-garapen berrien kasuan, ibaiak eta errekak hiri-paisaian integratzen dituzten diseinuak lehenetsiko dira, eta urpean geratzeko arriskua duten lekuetan onartzeko moduko eraikuntzak bultzatuko dira (eremu libreak, atari zabaleko kirol guneak, nekazaritza-eremuak ahal bada, eta abar); leku horietan guztietan, larrialdiko abisu-sistemak jarriko dira. Ibaitik hurbilen dauden eta, beraz, urpean geratzeko arriskurik handiena duten lekuetan, jatorrizko ekosistemak berreskuratzeko jarduketak lehenetsiko dira, baita kontrolpeko erabilera publikoa eta azpiegitura arinen eraikuntza ere.

— Baldintza honek jarduketa-eremu honetan duen eraginaren arabera, horren antolamendua gauza dadin, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak aurrez edo aldi berean bete beharko ditu hitzartutako programaren arabera hiri-garapenarekin lotura zuzena duten uholdeen aurkako jarduketa guztiak, «Urumea ibiaren ibilguaren Azterketa Hidraulikoa eta Antolamendu Azterketa, ibai-ahoaren eta Altzuetaren (Hernani) artean» deritzon azterketak edo ibai horri buruzko Azterketa Osagarri Zehatzak adierazitakoa oinarritzat hartuta.

— Ez dira baimenduko inolako jarduketarik 1 km^2-tik gorako arroa duten ibilguetan (bideratzeak, zuzenketak, aldaketak ibilbidean) hiri-garapen berriak sortzeko, gaiari buruz indarrean dagoen legeak ezarritako irizpideei jarraiki halako zerbait egiteko interes publikoko arrazoi eta helburu justifikagarriak aurkezten direnean izan ezik.

— Gainezkatze-arriskuari buruz esku artean dugun informazioa eta datuak Urumea ibaiko ibarrei eta Portu, Loidi eta Epele erreken bokaleei buruzkoak direla kontuan harturik, udalerriko ibaietatik hurbil dauden eremuetan hiri-garapenak egiteko orduan beharrezkoa izango da berariazko azterketak egitea, eremu horietan baldintza honetan aipatutako arazoak eraginik izan badezake behintzat.

4. «CS.2.d Lurzorua kutsa dezaketen jarduketak jasaten dituzten edo jasan izan dituzten eremuak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Euskal Autonomia Erkidegoko lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak argi zehazten du nola jokatu behar den kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen aurrean, kutsadura hori duela gutxikoa izan nahiz historikoa izan.

Agencia Vasca del Agua (URA) y del «Estudio Complementario de Detalle» redactado en 2009 por el Ayuntamiento de Hernani, como desarrollo del anterior.

— En el planeamiento de desarrollo referente a actuaciones urbanísticas a ubicar en zonas con riesgo de inundabilidad se deberá incorporar Estudios Hidráulicos de Detalle, en los que quede justificadas tanto las propuestas de ordenación y las medidas adoptadas para la resolución de tal problemática, como la ausencia de afecciones negativas a la inundabilidad del entorno.

— La respuesta a los problemas de inundabilidad en áreas urbanas existentes mediante la determinación de medidas que conlleven el máximo respeto posible hacia el ecosistema fluvial, procurando de forma expresa y prioritaria la eliminación de obstáculos artificiales como puentes, coberturas, rellenos, etc. Las actuaciones de encauzamiento, rectificación, ensanchamiento del cauce, etc. se reservarán para aquellas zonas en las que no exista otra alternativa racional y técnicamente viable.

— En los nuevos desarrollos urbanísticos que se realicen cerca de cauces fluviales se favorecerán diseños que integren los ríos y arroyos en el paisaje urbano, implantándose en sus márgenes usos admisibles en las zonas de riesgo de inundación, tales como espacios libres, zonas deportivas al aire libre, áreas agrícolas en el caso de que sea posible, etc. a los que se dotará de los adecuados sistemas de aviso de emergencia. Las zonas más cercanas al río y, consiguientemente, las de mayor riesgo de inundación, se reservarán preferentemente a la recuperación de los ecosistemas originales y al uso público controlado y con infraestructuras muy ligeras.

— En función de la afección de este condicionante de inundabilidad a cada ámbito de actuación, la ejecutividad de su ordenación quedará supeditada al cumplimiento previo, o simultáneo por parte de la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco de aquellas actuaciones contra las inundaciones, que según el programa de realizaciones comprometido, queden ligadas directamente al desarrollo urbano, en función de lo previsto por el citado «Estudio Hidráulico y de Ordenación del Cauce del Río Urumea entre su desembocadura y Altzueta (Hernani)», o por el Estudio Complementario de Detalle del mismo.

— No se autorizarán actuaciones sobre los cauces (encauzamientos, rectificaciones o cambios de trazado) de cuenca vertiente superior a 1 km^2 para favorecer la implantación de nuevos desarrollos urbanos, salvo en supuestos en los que, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente en la materia, se acredite la existencia de razones y objetivos de interés público superior que los justifique.

— Dado que la información y los datos existentes al respecto de riesgo de inundabilidad están referidos a las vegas del Urumea y desembocaduras de los arroyos Portu, Loidi y Epele, los desarrollos urbanísticos que se planteen en otras zonas inmediatas a otros cauces fluviales del municipio, serán objeto de estudios específicos, siempre que pudieran resultar afectados por dicha problemática.

4. «CS.2.d Emplazamientos que soportan, o hayan soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

La Ley 1/2005, de 4 de febrero, para prevención y corrección de la contaminación del suelo del País Vasco, delimita la forma de proceder ante la existencia de suelos potencialmente contaminados, sea ésta una contaminación reciente o de tipo histórico.

Horretarako, Eusko Jaurlaritzak, irailaren 30eko 165/2008 Dekretuaren bidez, onartu egin du lurzorua kutsa dezaketen jarduketak edo instalazioak jasaten ari diren edo jasan izan dituzten lurzoruen inbentarioa: Jarduketa eta instalazio horiek lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legearen II. Eranskinean ageri dira, baita urtarrilaren 14ko 9/2005 Errege Dekretuan ere: Azken horrek lotu egiten ditu lurzorua kutsa ditzaketen jarduketak eta lurrak kutsatutzat hartzeko irizpide eta estandarrak.

Hernaniko udalerriari dagokionez, lurra kutsa dezaketen instalazioak edo jarduketak jasaten ari diren edo jasan izan dituzten 168 eremu zehaztu ditu aipatutako inbentarioak. Eremu horien azalera 83,2 ha-koa da, guztira.

Aipatutako agiriaren edukia aztertu ondoren, nabarmentzekoa da zenbait zehazgabetasun hauteman direla inbentarioan sartutako elementu kopuru jakin baten kokalekuari, muga fisikoari edo izaerari dagokionez. Zehazgabetasun horiek zuzendu egin behar dira, dekretuak berak halako kasuetarako aurreikusten duen prozedurari jarraiki; izan ere, inbentarioa *«oso informazio-tresna erabilgarria da lurzoruaren kutsadura saihesten eta zuzentzen diharduten eragile guztientzat (...)», eta «komeni da gogora ekartzea, kasu gehienetan, arau horiekin lotutako betebeharrak lurzorua kutsa dezaketen instalazioak edo jarduketak izan badirelako ezartzen direla (...), eta ez onartutako inbentarioan kokaleku jakin bat ageri delako».*

Gaiaren inguruan indarrean dauden lege-xedapenak dira planeamendu orokor honek kontuan hartu beharreko oinarriak inbentarioan ageri diren kokalekuetan (eraikinak, lurzoruak) eragina izan dezaketen hirigintza-jarduketak arautzeko orduan (hirigintza- eta eraikuntza-lanak, erabilera berrien ezarpena, jarduketen aldaketa, hedapena edo itxiera, eta abar). Jakina denez, ordenantzari gainjarritako baldintza honek barne hartzen ditu aipatutako kokaleku horiek, eta hauxe da horren helburu generikoa: Lurzoruaren kutsadura saihestea eta zuzentzea.

1/2005 Legearen 17.1 artikuluan aurreikusitako egoeretan, nahitaezkoa izango da jomuga «lurzoruaren kalitatearen deklarazioa» delakoa duen administrazio-prozedurari jarraitzea. Deklarazio hori EAEko ingurumen-organoak ematen du, eta kasu bakoitzean lurzoruan nola dagoen erabakitzen du –kutsatuta, hondatuta, hondatu gabe–, aipatutako araudian adierazitakoa oinarritzat hartuta. Halaber, deklarazio horrek adierazi egiten du plan edo proiektu bakoitzean zer prebentzio- edo zuzenketa-neurri hartu behar diren.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Inbentarioan ageri diren kokalekuak faktore hori arautzen duten lege-xedapenen, planen eta proiektuen mende geratzen dira, bereziki EAEko lurzoruen kutsadura saihesteko eta zuzentzeko 2005eko otsailaren 4ko legearen mende.

Kutsadura jasan dezaketen lurzoruetan dauden partzeletarako planeamendu orokorrak finkatutako hirigintza-erregimen orokorra eta, dagokion kasuan, xehakatua, indarrean dauden lege-irizpide eta zehaztapenekin batera ulertu eta aplikatu behar da.

Aurreko atalean adierazitakoaren arabera, beharrezkoa eta egokia da egun indarrean dagoen inbentarioaren azterketa osagarria egitea, bertan ageri diren elementuak zorrotz aztertzeko eta, ondorioz, datu-basea berresteko eta/edo osatzeko.

A tal efecto, el Gobierno Vasco, mediante Decreto 165/2008, de 30 de setiembre, ha aprobado el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, y que corresponden a aquéllas que figuran en el anexo II de la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, y en el anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

Dicho inventario, en el municipio de Hernani, recoge la existencia de 168 emplazamientos que soportan o han soportado actividades o instalaciones que potencialmente han podido contaminar sus suelos. Estos emplazamientos ocupan una superficie total de 83,2 has.

Cabe señalar que del examen del contenido del citado documento, se han podido constatar determinadas inexactitudes en lo referente al emplazamiento, delimitación física, o a la naturaleza de un cierto número de elementos inventariados. Inexactitudes que deben ser corregidas, según el procedimiento previsto al efecto por el propio decreto, en función de que el inventario *«constituye un instrumento meramente informativo de gran utilidad para todos aquellos agentes implicados en la política de prevención y corrección de la contaminación del suelo (...)», y que «es conveniente recordar que las obligaciones derivadas de estas normas nacen, en la mayoría de los casos, de la existencia de una actividad o instalación potencialmente contaminante del suelo (...) y no del hecho de que un emplazamiento concreto figure en el inventario aprobado».*

Las disposiciones legales vigentes en la materia, constituyen la base en la que queda apoyado el régimen por el que este planeamiento general regulará las actuaciones urbanísticas (obras de urbanización y edificación, implantación de nuevos usos, modificación, ampliación, o clausura de actividades, etc.) que afecten a los emplazamientos inventariados, es decir, a las áreas, edificios, solares, etc. supeditados al presente condicionante superpuesto a la ordenación, cuyos objetivos genéricos van dirigidos a la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

En determinadas circunstancias, previstas el artículo 17.1.º de la Ley 1/2005, será obligado seguir un procedimiento administrativo que culmina en la denominada «declaración de calidad del suelo» que emite el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma. Esta declaración determinará si el suelo está contaminado, alterado, o en su caso, no alterado, de acuerdo con lo que se establece en la citada normativa, así como, en su caso, que medidas preventivas, o correctoras deben adoptarse en la ejecución de los correspondientes planes y proyectos.

2. Determinaciones reguladoras.

Los citados emplazamientos inventariados quedan sujetos a los criterios establecidos en el conjunto de disposiciones legales, planes y proyectos reguladores de este factor, y muy especialmente en la citada Ley de 4 de febrero de 2005, de prevención y corrección de la contaminación del suelo del País Vasco.

El régimen urbanístico global y, en su caso, pormenorizado establecido en este planeamiento general para los terrenos en los que se ubiquen los suelos potencialmente contaminados ha de entenderse complementado con la aplicación de las citados criterios y determinaciones legales vigentes.

Según lo expuesto en el apartado anterior, resulta necesario y oportuno llevar a cabo un estudio complementario del inventario actualmente en vigor, por el que se efectúe un chequeo riguroso de los elementos incluidos, en aras a reajustar, ratificar, y/o complementar la base de datos en la que se asienta.

5. «CS.2.e Jarduketa arriskutsuen segurtasun-eremua».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

SEVESO II Zuzentaraua (96/82 Europako Zuzentaraua) eta haren ondorengo xedapenak (1996ko abenduaren 9ko ebazpena, 1999ko uztailaren 16an Dekretu bidez Estatuko esparru juridikoan sartua, substantzia arriskutsuekin lotutako istripu larriek eragin ditzaketen arriskuak kontrolatzeko neurriak onartzen dituena, gerora 2005eko otsailaren 4ko eta uztailaren 29ko Errege Dekretuen bidez aldatua) substantzia arriskutsuekin lotutako istripu larriek eragin ditzaketen arriskuak kontrolatzeko neurriak zehazteko sustatu ziren.

Neurri horiek hartzeko beharra hirigintza-jarduketaren berariazko erregulazio batek bideratu behar du (erabileren eta eraikuntzen ezarpena), mugatu beharreko segurtasun-eremuan; behar hori, hain zuzen, lege bidez dago eskatuta (uztailaren 16ko 1254/1999 EDko 12. artikuluan), vinil monomero kloruroz betetako 2.000 m³-biltegia baitago Arkema SA enpresak EP.03 Epele Azpi-eremuan daukan partzelan.

Alde horretatik, Euskal Autonomia Erkidegoan ez dago inolako araudirik edo oinarrizko jarraibiderik «IL kokaleku» deritzen horien inguruan egindako hirigintza-jarduketak arautzeko. Hala ere, Eusko Jaurlaritzako Herrizaingo Saileko Larrialdiei Aurregiteko Zuzendaritzak, planeamendu orokor honen testuinguruan, arau-erreferentzia fidagarriak eman dizkio Hernaniko udalari, aipatutako lege-hutsunea nolabait gainditu ahal izateko. Erreferentzia horiek, aipatutako Zuzendaritzak erabiltzen dituenak, «8/2007 SIE Instrukzioa – Istripu Larrietarako legediak araututako kokalekuen inguruetako hirihazkuntzak» delakoan zehazten dira. Aipatutako instrukzio hori Kataluniako Generalitateko Industria eta Enpresa Idazkaritzak idatzi zuen.

Erreferentziazko irizpide horiek oinarritzat hartuta idatzi da, hain zuzen, antolamenduari gainjarritako baldintza honekin lotutako hirigintza-erregulaziorako proposamena.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Jarraian adierazitako zehaztapenak behin-behinekoak dira, eta aplikatu egingo dira Eusko Jaurlaritzako Herrizaingo Sailak IL kokalekuetako Segurtasun Eremuetan hirigintza-jarduketak arautzeko jarraibideak edo instrukzio teknikoak onartzen ez dituen bitartean. Haiek onartzean, berriz, dagozkion arauegokitzapen guztiak egin beharko dira.

— Baldintzatzaile honek eragindako lurraldearen barruan (ikus definizio grafikoa II.5.1 planoan), ondorengo bi Segurtasun Areak kokatzen dira:

a) Binil Kloruro Monomeroaren biltegiaren inguruko Segurtasun Area. Biltegia Arkema S.A. enpresarena da, eta Epela (UG) EP.03 Azpieremuko lur-zati batean dago. Areak 600 m-ko erradioa du, biltegi horren zentrotik marraztuta. Area horrek 113 Ha-ko azalera du guztira.

b) Kloro Likidoaren biltegiaren inguruko Segurtasun Area. Biltegia Electroquímica de Hernani S.A. EHER enpresarena da, eta Epela (UG) EP.03 Azpieremuko lur-zati batean dago. Areak 1.500 m-ko erradioa du, biltegi horren zentrotik marraztuta. Area horrek 706 Ha-ko azalera du guztira. Bi azalerak gainjarrita daude espazioan.

5. «CS.2.e Area de seguridad de actividad peligrosa».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

La Directiva SEVESO II (Directiva Europea 96/82) y las disposiciones promulgadas con posterioridad (resolución de 9 de diciembre de 1996, incorporada al marco jurídico estatal mediante Real Decreto de 16 de julio de 1999, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, modificado con posterioridad mediante los Reales Decretos de 4 de febrero y 29 de julio, ambos de 2005) fueron promovidas con el fin de determinar las medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

La adopción de tales medidas, que se deben sustanciar en una regulación específica de la actividad urbanística (implantación de usos y edificaciones) que pueda tener lugar en el correspondiente ámbito de seguridad a delimitar, queda legalmente reclamada (artículo 12 del citado R.D. 1254/1999 de 16 de julio) por la existencia del depósito de almacenamiento de 2000 m³ de Cloruro de Vinilo Monómero dentro de la parcela del Subámbito de Epela (UG) EP.03 en la queda emplazada la actividad de industrial de la empresa Arkema S.A.

Al efecto, en la comunidad Autónoma del País Vasco, no ha sido formulada, ni aprobada aún una reglamentación, o unas directrices básicas para efectuar la regulación de las actuaciones urbanísticas en el entorno de los denominados «establecimientos AG». No obstante, la Dirección de Detección de Emergencias del Departamento de Interior del Gobierno Vasco, en el contexto de la redacción del presente planeamiento general ha proporcionado al Ayuntamiento de Hernani referencias normativas fiables que pueden servir para superar el mencionado vacío legal. Tales referencias, que vienen siendo utilizadas por la citada Dirección, se concretan en la «Instrucción 8/2007 SIE – Crecimientos urbanos en los alrededores de establecimientos afectados por la legislación de accidentes graves existentes» redactada por la Secretaría de Industria y Empresa de la Generalitat de Catalunya.

A partir de tales criterios de referencia ha sido elaborada la propuesta de regulación urbanística relativa a este condicionante superpuesto a la ordenación.

2. Determinaciones reguladoras.

Las determinaciones siguientes se adoptan con carácter provisional, y serán de aplicación hasta que por parte del Departamento de Interior del Gobierno Vasco no se aprueben las instrucciones técnicas, o directrices reguladoras de la actividad urbanística en las Areas de Seguridad de establecimientos AG, en cuyo caso, se procederá a efectuar las adaptaciones normativas que correspondan.

— En el territorio afectado por el presente condicionante y que queda grafiado en el plano II.5.1, quedan integradas las dos Areas de Seguridad siguientes:

a) Area de Seguridad en torno al depósito existente de almacenamiento de Cloruro de Vinilo Monómero de la empresa Arkema S.A que queda ubicado en una parcela del Subámbito de Epela (UG) EP.03, que abarca un círculo de 600 m de radio, trazado desde el centro del citado depósito. En total dicha área ocupa una superficie de 113 Has.

b) Area de Seguridad en torno al depósito existente de almacenamiento de Cloro Líquido de la empresa Electroquímica de Hernani S.A. EHER que queda ubicado en una parcela del Subámbito de Epela (UG) EP.03, que abarca un círculo de 1.500 m de radio, trazado desde el centro del citado depósito. En total dicha área ocupa una superficie de 706 Has. Ambas supeficies quedan superpuestas espacialmente.

Bi biltegi horien ezaugarriak, edukiera edo kokalekua aldatu nahi izanez gero, dagokion Segurtasun Arearen mugak egokitu edo muga berriak adierazi beharko dira».

— Oro har, mugatutako Segurtasun Eremuan aplikatu behar den eraikuntza- eta erabilera-erregimena kasu bakoitzean eremu orokorrerako eta, dagokion kasuan, eremu xehakaturako finkatu den erregimen bera da, muga hauek kontuan hartuta:

Segurtasun-eremuaren barruan, finkatuta geratuko dira planeamendu orokor hau indarrean sartzean udal-lizentziaren babespean dauden erabilerak.

Aipatutako Segurtasun Eremuan elementu kalteberen edo oso kalteberen kategorietan sartuta ez dauden erabilerak edo eraikuntzak zabaldu daitezke, baita halako erabilera edo eraikuntza berriak jarri ere.

Aipatutako kategorietan sartuta dauden erabilerak edo eraikuntzak zabaldu edo halako berriak jarri ahal izateko, aldeko txostena eman beharko du aurrez Eusko Jaurlaritzako Herrizaingo Saileko Larrialdiak Aurreikusteko Zuzendaritzak.

Adierazitako ondorioetarako, honako kategoria hauek ezartzen dira:

Oso elementu kalteberak:

A. Hirugarrenen etxebizitzak, hektareako 5 etxebizitza baino gehiagoko dentsitatea duten eremuetan.

B. 5.000 m²(t)-tik gorako eraikinak eta bulegoak edo 500 lagunentzako baino gehiagorentzako lekua dutenak.

C. Biztanle ororentzako establezimenduak, 50 lagunentzako baino gehiagorentzako lekua dutenak (osasun-zentroak, laguntza-zentroak, ikastetxeak, etxebizitza kolektiboak, kanpinak).

D. Biztanle ororentzako establezimenduak, 5.000 m²-tik gorako azalera dutenak edo 500 lagunentzako baino gehiagorentzako lekua dutenak (kirol-instalazioak, merkataritza-zentroak, hotelak, jatetxeak edo aisialdi-eremuak).

E. Zerbitzu-instalazioak, balio estrategiko handikoak (esaterako, estazio transformatzaileak edo ur-araztegiak.

F. Aurrekoen antzeko ezaugarriak dituen beste edozein elementu, arriskuan jartzen diren pertsonen kopuruaren arabera.

Elementu kalteberak:

A. Hirugarrenen etxebizitzak, hektareako 3 etxebizitza baino gehiagoko eta 5 etxebizitza baino gutxiagoko dentsitatea duten eremuetan.

B. 150 m²(t)-tik gorako bulego-eraikinak edo 50 lagunentzako baino gehiagorentzako lekua duenak, oso elementu kalteberen kategorian sarturik ez daudenak.

C. Biztanle ororentzako establezimenduak, 150 m²-tik gorako azalera dutenak edo 50 lagunentzako baino gehiagorentzako lekua dutenak (kirol-instalazioak, merkataritza-zentroak, hotelak, jatetxeak, aisialdirako lekuak, gurtzarako eraikinak, gizarte- eta kultura-erabilerako lokalak, parkeak eta lorategiak).

D. Jenderik hartzen ez duten kirol-instalazioak.

E. Aurrekoen antzeko ezaugarriak dituen beste edozein elementu, arriskuan jartzen diren pertsonen kopuruaren arabera.

En el caso de que se pretendan variar las características de los citados depósitos existente, su capacidad, o emplazamiento, se deberá proceder al reajuste, o señalamiento de la nueva delimitación del Area de Seguridad correspondiente.

— Con carácter general, el régimen de edificación y uso aplicable en el Area de Seguridad delimitada es el establecido en cada caso para la zona global, y en su caso pormenorizada, en la que se integran los correspondientes terrenos, con las siguientes limitaciones:

Dentro del Area de Seguridad quedan consolidados aquellos usos que se vean amparados por la correspondiente licencia municipal, a la entrada en vigor de este planeamiento general.

Dentro de la citada Area de Seguridad se autoriza la ampliación, o nueva implantación de usos, o edificaciones que no queden incluidos en las categorías de elementos vulnerables, o muy vulnerables.

La autorización de ampliación, o nueva implantación de aquellos usos, o edificaciones que sí queden incluidos en las citadas categorías, queda a expensas de la obtención previa de informe favorable de la Dirección de Detección de Emergencias del Departamento de Interior del Gobierno Vasco.

A los efectos indicados, se establece la siguiente categorización:

Elementos muy vulnerables:

A. Viviendas de terceros en áreas con densidad superior a 5 viv/Ha.

B. Edificios e oficinas con más de 5.000 m²(t), o con capacidad para más de 500 personas.

C. Establecimientos de pública concurrencia, superior a 50 personas (centros sanitarios, asistenciales, escolares, residencia colectiva y campings).

D. Establecimientos de pública concurrencia, con superficie superior a 5.000 m², o capacidad superior a 500 personas (Instalaciones deportivas, centros comerciales, hoteles, restaurantes, o lugares de ocio).

E. Instalaciones de servicio, de alto valor estratégico, como estaciones transformadoras, y depuradoras de agua.

F. Cualquier otro elemento de características semejantes a los anteriores, en función del número de personas expuestas al riesgo y a la duración de la exposición al mismo.

Elementos vulnerables:

A. Viviendas de terceros en áreas con densidad superior a 3 viv/ha, e inferior a 5 viv/ha.

B. Edificios e oficinas con más de 150 m²(t), o con capacidad para más de 50 personas, que no estén incluidos en la categoría de elementos muy vulnerables.

C. Establecimientos de pública concurrencia, con superficie superior a 150 m², o capacidad superior a 50 personas que no estén incluidos en la categoría de elementos muy vulnerables.(Instalaciones deportivas, centros comerciales, hoteles, restaurantes, o lugares de ocio, edificios de culto, locales de uso socio-cultural, parques y jardines).

D. Instalaciones deportivas que no reciben público.

E. Cualquier otro elemento de características semejantes a los anteriores, en función del número de personas expuestas al riesgo y a la duración de la exposición al mismo.

Salbuespenak.

A. Besteren industria-establezimenduak ez dira oso elementu kalteberatzat edo elementu kalteberatzat hartuko, 500 lagunetik gorako lekua duten bulegoak edo 5.000 m^2(t)-tik gorako azalera duten bulegoak izan ezik.

B. Hirien bide-sarea ez dago sartuta elementu kalteberen kategorian.

C. Egunean 2.000 ibilgailu baino gehiago hartzen dituzten autobideak eta errepideak eta bidaiariek garraioa barne hartzen duten trenbideak banan-banan kategorizatuko dira, kasu bakoitzaren berariazko egoera kontuan harturik.

D. Elementuaren ezaugarriak direla eta elementua sailkatu gabe geratzen denean edo sailkapenaren inguruko zalantzak sortzen direnean, titularrak txosten bat aurkeztu ahal izango du bere interpretazioa justifikatzeko.

— Elementuen kategorizazioaren aplikazioan lortutako esperientzia baloratzen denean edo, dagokion kasuan, araudi autonomikoa indarrean sartzen denean, beharrezko eguneraketak eta moldaketak egin beharko dira.

— Erregimen arautzaile hau aplikatu ondoren hirugarrenen hirigintza-eskubideak deuseztatu edo mugatuko balira –finkatuta zeuden orain arte indarrean egon den hirigintza-planean, planeamendu orokor hau indarrean sartu baino lehen–, kalteordainak jasotzeko eskubidea izango dute, eta gastu hori hirigintza-zamatzat hartuko da. Zama edo gastu hori, gainera, Gainjarritako baldintza hau ezinbestean mugatu eta erregulatu beharra eragiten duen jarduketa dagoen partzelari egotziko zaio.

82. artikulua. «CS.3 babestutako eremu eta elementu naturalak» gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.

EAEko Natura babesteko 16/94 Legeak –1994ko ekainaren 30ean onartua–, EAEko naturagune interesgarriak babesteko oinarriak finkatzen ditu, eta, helburu horrekin, hiru babesmodalitate bereizi eta arautzen ditu: Hots, parke naturalak, biotopo babestuak eta zuhaitz bereziak.

Hernaniko udalerrian, hauek dira ezaugarri horietako natura guneak:

— Aiako Harria parke naturala.

— Zuhaitz bereziak.

1. «CS.3.a Aiako Harria parke naturala».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

16/94 Legearen babesean, hauxe dugu EAEn Naturaren Babeserako aitortu diren bederatzi parkeetako bat.

Eusko Jaurlaritzak Natura Baliabideen Antolamendurako Plana (NBAP) onartu zuen 240/1995 Dekretuaren bidez apirilaren 11ean (105 *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*, 1995eko ekainaren 5ekoa). Aldi berean, Eusko Jaurlaritzako Nekazaritza eta Arrantza Sailak Parke Natural izendatu zuen eremu hori, apirilaren 11ko 241/1995 Dekretuaren bidez, (105 *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*, 1995eko ekainaren 5ekoa).

NBAPk bere xedapen iragankorrean adierazten duenez, *«16/1994 Legearen 6.2. artikuluan xedatutakoaren arabera (...), Donostiako, Hernaniko, Irungo, Oiartzungo eta Errenteriako udalerriekin lotutako lurralde-antolamendurako tresnak Aiako Harria eremuko Natura Baliabideen Antolamendurako Planera egokituko dira».*

Excepciones.

A. Los establecimientos industriales ajenos no serán considerados como elementos vulnerables, o muy vulnerables, excepto en el caso de que dispongan de edificios de oficinas con capacidad para más de 500 personas, o con superficie superior a 5.000 m^2(t).

B. La red viaria urbana no queda incluida en ninguna de las categorías de elementos vulnerables.

C. Las autopistas y las carreteras con más de 2000 vehículos/día y las vías de ferrocarril con transporte de pasajeros, serán objeto de categorización individualizada, de acuerdo con las circunstancias específicas que concurran en cada caso.

D. En los casos en que las características del elemento no permitan clasificarlo, o existan dudas sobre la adecuación de la clasificación aplicable, el titular podrá presentar un informe en el que justifique su interpretación.

— En función de la experiencia en la aplicación de la categorización de elementos aquí adoptada, o en su caso, de la entrada en vigor de la correspondiente normativa autonómica, deberá procederse a su actualización y reajuste.

— Si como consecuencia de la aplicación del presente régimen regulador se derivara la supresión, o limitación de derechos urbanísticos de terceros, ya consolidados con anterioridad a la entrada en vigor del presente planeamiento general por el planeamiento urbanístico hasta ahora vigente, el resarcimiento, o indemnización de tales afecciones, deberá ser considerado como carga urbanística atribuible a la parcela en la que se ubica la actividad concreta que genera la obligación de la delimitación y regulación de este condicionante superpuesto.

Artículo 82. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «CS.3 Espacios y elementos naturales protegidos».

La Ley 16/94, de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, de 30 de junio de 1994, establece las bases para la preservación de los espacios naturales de interés de la Comunidad Autónoma del País Vasco y, con ese fin, diferencia y regula tres modalidades de protección diversas, denominadas respectivamente parques naturales, biotopos protegidos y árboles singulares.

En el término municipal de Hernani, los espacios naturales de esas características existentes se concretan en:

— Parque Natural Aiako Harria.

— Árboles singulares.

1. «CS.3.a Parque Natural Aiako Harria».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

Conforma uno de los nueve parques naturales declarados en la Comunidad Autónoma del País Vasco al amparo de la Ley 16/94, de Conservación de la Naturaleza del País Vasco.

El Gobierno Vasco aprobó el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.) mediante Decreto 240/1995, de 11 de abril (*Boletín Oficial del País Vasco* 105, de 5 de junio de 1995). Paralelamente, a instancias del Departamento de Agricultura y Pesca, el Gobierno Vasco declaró el Parque Natural, mediante Decreto 241/1995, de 11 de abril (*Boletín Oficial del País Vasco* 105, de 5 de junio de 1995).

El P.O.R.N. señala, en su Disposición Transitoria, que *«de conformidad con lo establecido en el artículo 6.2 de la Ley 16/1994 (...) se adaptarán los instrumentos de ordenación territorial o física que afecten a los municipios de Donostia-San Sebastián, Hernani, Irun, Oiartzun y Renteria a las determinaciones establecidas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del área Aiako Harria».*

NBAP delakoa onartu izanak hainbat ondorio ekarri ditu: Besteak beste, *«derrigortzea; izan ere, Plan honek mugak jartzen dizkie lurralde-antolamendurako edo antolamendu fisikorako beste tresna guztiei. Haietan guztietan ageri diren edukiek ezin izango dituzte aldatu Plan horretako xedapenak. Lurralde-antolamenduaren eta antolamendu fisikoaren inguruko tresna guztiak egokitu egin beharko dira Plan honetara (...)».*

«EAEko erakunde komunen eta Lurralde Historikoetako Organoen arteko harremanak» arautzen dituen 25eko 27/1983 Legeak xedatutakoaren arabera, Aiako Harria Parke Naturalaren administrazioa Gipuzkoako Lurralde Historikoan dagokion foru-organoren esku geratzen da. Gipuzkoako Foru Aldundiak maiatzaren 4ko 46/1999 Foru Dekretuaren bidez (1999ko maiatzaren 18ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA) arautu zuen parke horren administrazioa.

Ondoren, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Antolamendurako Sailak Erabilerak eta Jarduketak Kudeatzeko Planaren (EJKP) arauen atala onartu zuen, 2002ko apirilaren 16ko 87/2002 Dekretuaren bidez.

«Aiako Harria» Parke Naturalak 6.913 ha-ko azalera du, guztira. Jabari publikoa %83koa da. Azalera hori Irun, Oiartzun, Errenteria, Hernani eta Donostiako udalerrietan barna hedatzen da. Azalera horretatik, 620 ha Hernaniko udalerrian daude.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Planeamendu honek lurzoru ez-hiritargarrian (LEH.07) mugatu du hirigintza-eremu bat, eta Aiako Harria Parke Naturala bertan dago. Haren hirigintza-erregulazioa dagokion Arau bereziaren mende dago, baita indarrean dagoen araudiaren mende ere (aurreko atalean azalduta geratu da).

Gainera, eta garrantzi gutxiko salbuespenen bat izan ezik, Aiako Harria Garrantzi Komunitarioko Gune (GKG) da, parke naturala baino lehen. Egoera hori kontuan hartuz, eremu horretan kalifikazio hori arautzen duten lege, plan eta proiektu guztien xedapen guztiak aplikatuko dira.

Halaber, koherentzia geografikoari eta parkearen balio naturalistikoak hobeto babesteko interesari jarraiki, planeamendu orokor honek proposatzen du eremu babestuaren barruan sartzea gaur egun kanpo geratzen den eremu bat: Ursoko errekak (iparra), Urumea ibaiak (mendebalde eta hegoa) eta Udalerriak (ekialdea) mugatzen duen eremua, hain zuzen ere. Edozein kasutan, helburu hori lortzeko, nahitaezkoa da dagokion espedientea ireki eta izapidetzea.

Haren osagarri gisa, baldintza honek barne hartzen dituen partzelei dagokienez, zenbait erreserba mugatzea proposatzen da, lurzoruaren ondare publikoan sartzeko. Edozein kasutan, erreserba horien mugaketa eraginkor eta ofiziala indarrean dagoen legediak xedatutako irizpideei egokitutako espedienteen formulazioaren mende geratzen da (azaleraren mugaketa, partzelen jabeen zerrenda, eta abar):

2. «CS.3.b Zuhaitz bereziak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Zuhaitz bereziak ezaugarri ezohikoak edo nabarmenak direla-eta (tamaina, adina, historia, edertasuna, kokapena, eta abar) babes berezia merezi duten zuhaitzak dira.

La aprobación del P.O.R.N. tiene entre sus efectos la *«obligatoriedad, constituyendo un límite para cualesquiera otros instrumentos de ordenación territorial o física, cuyas determinaciones no podrán alterar o modificar sus disposiciones. Los instrumentos de ordenación territorial o física existentes que resulten contradictorios con el PORN deberán adaptarse a éste (...)».*

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 27/1983, de 25 de noviembre, de «Relaciones entre Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Organos de sus Territorios Históricos», la administración del Parque Natural Aiako Harria corresponde al órgano foral competente del Territorio Histórico de Gipuzkoa. La Diputación Foral de Gipuzkoa reguló la administración del Parque Natural mediante el Decreto Foral 46/1999, de 4 de mayo (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa de 18 de mayo de 1999).

Con posterioridad, el Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, mediante el Decreto 87/2002, de 16 de abril de 2002, aprobó la parte normativa del Plan Rector de Uso y Gestión (P.R.U.G.).

El Parque Natural «Aiako Harria» Tiene una superficie total de 6.913 has. La propiedad pública supone aproximadamente un 83% de la superficie total del Parque. Esta superficie se extiende en los términos municipales de Irun, Oiartzun, Renteria, Hernani y Donostia-San Sebastián. De dicha superficie 620 has quedan ubicadas dentro del término municipal de Hernani.

2. Determinaciones reguladoras.

El presente planeamiento general ha delimitado un ámbito urbanístico en suelo no urbanizable (LEH.07) en el que queda integrado el Parque Natural de Aiako Harria, cuya regulación urbanística queda determinada por la correspondiente Norma Particular y por la normativa vigente que le es de aplicación, y que ha quedado enunciada en el apartado anterior.

Además, y sin perjuicio de alguna salvedad de alcance menor en su delimitación, en el caso de Aiako Harria, a su condición de parque natural se superpone la de Lugar de Importancia Comunitaria (LIC). En atención a esas circunstancias, a este espacio le son también de aplicación los criterios y determinaciones del conjunto de disposiciones legales, planes y proyectos reguladores de tal calificación.

Asimismo, este planeamiento general por razones de coherencia geográfica y de mejor preservación de los valores naturalísticos del citado parque, propone la incorporación al espacio protegido de los ámbitos hoy día no incluidos dentro los límites, comprendidos entre el arroyo Usoko (al norte), el río Urumea (al oeste y sur) y el límite del término municipal (al este). En todo caso, la efectiva y real materialización de esa propuesta ha de entenderse supeditada a la incoación y tramitación del expediente que con ese fin resulte necesario.

Complementariamente, afectando a terrenos sujetos a este condicionante, se propone la delimitación de reservas para su incorporación al patrimonio público de suelo. En cualquier caso, la delimitación efectiva y oficial de dichas reservas ha de entenderse supeditada a la formulación de los correspondientes expedientes adaptados a los criterios establecidos en la legislación vigente (delimitación de la superficie afectada; relación de propietarios afectados; etc.).

2. «CS.3.b Arboles Singulares».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

Los árboles singulares son ejemplares de árboles que por sus características extraordinarias o destacables (tamaño, edad, historia, belleza, situación, etc.) merecen una protección especial.

EAEko Natura Gune Babestuen Sarean 25 zuhaitz berezi aipatzen dira. Haietako bat Hernanin dago: «Hernaniko Ginkgo» deritzona, hain zuzen ere. «Goiz Eguzki» izeneko udal-partzelan dago, eta Eusko Jaurlaritzako Industria, Nekazaritza eta Arrantza Sailak zuhaitz berezitzat hartu zen otsailaren 11ko 23/1997 Dekretuaren bidez (1997ko otsailaren 11ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

Ginkgo biloba espezieko ale honek 100 urte baino gehiago ditu, 21 metro luze da, eta horixe da, hain zuzen, bere bereizgarririk azpimarragarriena.

Bestalde, 2003ko maiatzaren 19an, Hernaniko Udalak Pinus Radiata espezieko zuhaitz bat ere berezitzat hartzea eskatu zion aipatutako Eusko Jaurlaritzako Sailari: 90 urteko ale hori 25 metro luze da, enborraren diametroa 1,30 metrokoa da eta adaburuarena, berriz, 17 metrokoa. «Nere Borda» udal parke botanikoan dago, «Villas» eremuan. Ale hori ere gainjarritako baldintza honen barruan geratzen da, bere ezaugarri bereziak direla-eta. Edonola ere, proposamen hori benetan gauzatu ahal izateko, deklarazio-espedientea irekitzeko egin beharreko eskaeraren ebazpen formala behar da.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Zuhaitz bereziei eta haien inguruko eremuari aplikatu beharreko berariazko babes-erregimena Eusko Jaurlaritzako Industria, Nekazaritza eta Arrantza Sailak maiatzaren 16an xedatutako 265/1995 Dekretuko 3. eta 4. artikuluetan zehaztutakoa da (1995eko ekainaren 8ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

Behin-behienean, eta bideratutako eskaeraren ebazpena eman bitartean, Nere Borda Parkeko PInus Radiata espezieko aleari ere aipatutako babes-erregimen bera aplikatuko zaio.

83. artikulua. «CS.4 interes naturalistikoa duten eremuak eta elementuak» gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.

Gainjarritako baldintza honek jarraian aipatzen diren eremu eta elementu guztiekin du lotura; elementu eta gune horiek guztiak zaindu eta babesteko modukoak dira, haien berezko balioagatik edo interes naturalistikoa duten espezieen habitatak direlako.

— Garrantzi Komunitarioko Guneak (GKG): Aiako Herria eta Urumea ibaia.

— Fauna-interesa duten eremuak.

— Natura aldetik interesa duten landaretzak.

— Desagertzeko arriskuan dagoen flora babesteko eremuak.

— Hiri-eremuko parkeak eta zuhaiztiak.

— Hezeguneak (Santa Barbarako urmaela).

— Interes geomorfologikoko eremuak.

— Paisaia babesteko eremuak.

— Konektibotasun ekologikoko korridoreak.

Artikulu honetako hurrengo ataletan, Hernaniko udalerrian hauteman diren interes naturalistikoko eremu eta elementuak identifikatzen dira, baita haietan esku hartzeko dauden eta planeamendu orokor honek bere egin dituen irizpideak eta proposamenak ere.

En la Red de Espacios Naturales Protegidos de la CAPV se encuentran actualmente declarados 25 árboles singulares. Uno de ellos se encuentra en Hernani. Se trata del denominado «Ginkgo de Hernani» emplazado en la finca municipal «Goiz Eguzki», declarado mediante Decreto 23/1997, de 11 de febrero, del Departamento de Industria, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco (*Boletín Oficial del País Vasco*, de 11 de febrero de 1997).

Se trata de un ejemplar de la especie Ginkgo biloba, de más de 100 años de edad, que cuenta con una altura de 21 m, motivo principal de su singularidad.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Hernani, con fecha 19 de mayo de 2003 solicitó al citado Departamento del Gobierno Vasco la declaración de árbol singular para un ejemplar de Pinus Radiata, de más de 90 años de edad, con altura 25 m, diámetro de tronco 1,30 m y de copa de 17 m, localizado en el parque botánico municipal «Nere Borda», ámbito de las «Villas». Ejemplar que queda incorporado a este condicionante superpuesto en función así mismo de su singularidad. En todo caso, la efectiva y real materialización de esta propuesta ha de entenderse supeditada a la resolución formal de la solicitud cursada para la incoación del expediente de declaración.

2. Determinaciones reguladoras.

El régimen específico de protección aplicable al árbol singular y la zona periférica de protección es el establecido en los artículos 3 y 4 del Decreto 265/1995, de 16 de mayo, del Departamento de Industria, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco (*Boletín Oficial del País Vasco*, de 8 de junio de 1995).

De forma provisional, y hasta que no se resuelva la solicitud de declaración cursada, el citado régimen de protección será de aplicación igualmente al ejemplar de Pinus Radiata del Parque Nere Borda.

Artículo 83. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «CS.4 Espacios y elementos de interés naturalístico».

Este condicionante superpuesto se refiere a aquellos espacios y elementos que a continuaciones enumeran, y que se estima necesario preservar y proteger, en atención a su propio e intrínseco valor, o a su condición de hábitats de especies de interés naturalístico:

— Lugares de Importancia Comunitaria (LIC): Aiako Harria y Río Urumea.

— Áreas de interés faunístico.

— Áreas de vegetación de interés naturalístico.

— Áreas de protección para la flora amenazada.

— Parques y arbolado en zona urbana.

— Zonas Húmedas: Charca Santa Bárbara.

— Áreas de interés geomorfológico.

— Ámbitos de protección paisajística (paisaje singular).

— Corredores de conectividad ecológica.

En los siguientes apartados del presente artículo quedan identificados los espacios y elementos de interés naturalístico que han sido localizados en el término municipal de Hernani, así como se exponen los criterios y propuestas de intervención relativas a los mismos, y que han sido adoptadas por este planeamiento general.

1. «CS.4.a Garrantzi komunitarioko guneak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Garrantzi Komunitarioko guneak (GKG) «babes bereziko eremuen Europa mailako sare ekologikoa» («Natura 2000 Sarea») delakoaren barruan daude. Haien erregulazioa eta deklarazioa 1992ko maiatzaren 21eko 92/43/CEE Habitat Zuzentarau delakoari dagokio, eta biodibertsitatea zaintzeko tresna nagusia dira, Europako habitat naturalen eta basoko floraren eta faunaren kontserbazioaren bidez.

Europako Batzordeak eremu bat GKG gisa deklaratzeak interes komunitarioko gune horretan dauden habitatak eta espezieak babesteko neurriak hartzeko konpromisoa dakar berekin. Neurri horien ondorioz, gune bakoitzerako berariazko kudeaketa-planak egin behar dira, gaur egun (2010. urtea) idaztefasean daudenak; plan horiek oinarritzat hartuta, leku horiek «Bereziki Babestu beharreko Eremu (BBE)» izendatuko dira.

EAEn proposatutako 52 IKGetatik (Europako Batzordearen hasierako zerrendan sartuta daude) bi Hernaniko udalerrian daude, guztiz edo partzialki.

A. Urumea Ibaia Garrantzi komunitarioko gunea (ES2120015 kodea).

Hasierako mugaketan, 74 ha ditu, eta horietatik 71 ha Hernaniko udalerrikoak dira. Urumea ibaiaren ertzak eta ibilgua hartzen ditu, Nafarroako Foru Erkidegotik barna Gipuzkoan sartzen denetik Hernaniko hiriguneraino heldu arte. 10 km-ko luzera du +50 eta +15 koten artean.

B. «Aiako Harria» Garrantzi komunitarioko gunea (ES2120016 kodea).

6.779 ha-ko azalera du, guztira, eta horietatik 620 ha Hernanin daude. Mendi-eremu zabal hori udalerriaren hegoekialdean dago.

Babestutako Naturagune ere bada (Aiako Arria Parke Naturala), eta hori GKG kalifikazioaren gainetik dago.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Eremu horiek «Kontserbazio Bereziko Eremutzat» hartzeko behar diren Kudeaketa Planak egiten diren bitartean, eremu horien mugaketa zehaztasun handiagoz egin beharko da, kasu bakoitzari dagokion Kudeaketa Planek proposatzen dituzten zehaztapenak kontuan hartuta. Udalerriaren planeamendu orokorrak barne hartu beharko ditu mugaketa horiek eta, kasuaren arabera, haiek ekar ditzaketen diren aldaketak edo moldaketak ere sartu beharko dituzte.

Bi eremu horietan, Garrantzi Komunitarioko Guneak (GKG) arautzeko lege-xedapenek, proiektuek eta planek finkatutako irizpideak aplikatuko dira; besteak beste, 92/43/CEE Zuzentarauaren («Habitatak») 6. artikuluko 2., 3. eta 4. artikuluetan xedatutakoa, abenduaren 7ko 1997/1995 Errege Dekretuaren bidez (abenduaren 1eko 1421/2006 Errege Dekretuak aldatutakoa) indarrean dagoen antolamendu juridikora transposatu zirenak. Ondorioz, «lekuaren kudeaketarekin harreman zuzenik izan gabe edo horretarako beharrezkoa izan gabe ere aipatutako lekuetan eragina izan dezakeen edozein plan edo proiektu (banaka edo beste plan eta proiektu batzuekin batera) zehatz-mehatz aztertu eta ebaluatuko da, lekuan zer eragin dituen jakiteko, bertako kontserbazio-helburuak kontuan harturik».

1. «CS.4.a Lugares de importancia comunitaria».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

Los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) forman parte de la «Red Ecológica a nivel europeo de zonas de especial conservación», denominada «Red Natura 2000'. Su regulación y declaración responde a la denominada Directiva Hábitat 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, y forman la principal herramienta para la conservación de la biodiversidad, mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres en el territorio europeo.

La declaración de LIC por parte de la Comisión Europea conlleva el compromiso de adoptar las medidas de conservación necesarias para proteger aquellos hábitats o especies de interés comunitario incluidos en dichos espacios. Estas medidas implican la elaboración de planes de gestión, específicos para cada Lugar, que actualmente se encuentran en fase de redacción (año 2010), de los que se derivará la designación de estos Lugares como «Zonas de Especial Conservación (ZEC)».

De los 52 LIC propuestos en la Comunidad Autónoma del País Vasco e incluidos en la lista inicial de LIC por parte de la Comisión Europea, dos Lugares, pertenecientes a la región biogeográfica atlántica, se encuentran, total o parcialmente, en el término municipal de Hernani.

A. Lugar de Importancia Comunitaria Urumea Ibaia (código ES2120015).

Cuenta, en su delimitación inicial, con una superficie de 74 has, de las que 71 has corresponden al término municipal de Hernani. Corresponde al cauce y márgenes del río Urumea desde su entrada en Gipuzkoa procedente de la Comunidad Foral Navarra hasta el núcleo de Hernani. Cuenta con un desarrollo longitudinal total de 10 km entre las cotas +50 y +15.

B. Lugar de Importancia Comunitaria «Aiako Harria» (código ES2120016).

Tiene una superficie total de 6.779 ha, de las que aproximadamente 620 has forman parte del término municipal de Hernani. Es un vasto ámbito montano situado en el extremo suroriental del municipio.

A su condición de LIC se superpone su designación como espacio natural protegido (Parque Natural de Aiako Arria).

2. Determinaciones reguladoras.

En el marco de la elaboración de los correspondientes Planes de Gestión requeridos para su designación como «Zonas de Especial Conservación», la delimitación de estos ámbitos deberá quedar establecida con un mayor grado de detalle y atendiendo a las determinaciones que al efecto se propongan por los correspondientes Planes de Gestión. El planeamiento general del municipio deberá incorporar dichas delimitaciones, y en su caso, efectuar las modificaciones, o reajustes que de las mismas se derivaran.

En estos dos ámbitos serán de aplicación los criterios establecidos en el conjunto de disposiciones legales, planes y proyectos reguladores de los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), entre otros, lo establecido en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE «Habitats», traspuestos al ordenamiento jurídico vigente mediante el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre (Modificado por el Real Decreto 1421/2006, de 1 de diciembre). De lo que se deriva que «cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes y proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar».

Aiako Harria IKGaren kasuan, Parke Naturala ere badela kontuan harturik, dagokion gainjarritako baldintzarekin lotutako («CS.3.a») aurreikuspenak ere aplikatuko dira, Arau Orokor hauetako 81. artikuluko 1. atalean arautzen dena.

Halaber, Urumea Ibaia IKGari dagokionez, ibaiertzetik hasita errespetatu beharreko eremuak Eusko Jaurlaritzako Biodibertsitate eta Ingurumen Partaidetzarako Zuzendaritzak «Urdaibaiko ibai-sarea» delako IKGan egindako azterketa pilotuan finkatutakoak izango dira; izan ere, azterketa horretan finkatutako zehaztapenak EAEko gainerako ibai-IKGetara hedatu dira (IV Kategoriako arroen kasuan, 35 m landa-eremuetan, 22 m eremu garatuetan, eta 26 m, berriz, garatzeko moduko eremuetan).

2. «CS.4.b Fauna-interesa duten eremuak.

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Hernaniko udalerriko zenbait eremutan, badira fauna interesgarria duten zenbait leku, eta haiek babestea oso komenigarria da, batzuetan animaliak ugaltzen direlako eta, beste batzuetan, berriz, haien biologiarako alderdi garrantzitsuak (larrean ibili, migratu) garatzen direlako.

Horretarako, bi eremu mota hartu dira kontuan:

A. Lehenengoa, Mehatxupean dauden Espezieen Euskal Katalogoan ageri diren animaliak hartzen dituena. Espezie horien kasuan, onartu dira dagoeneko bakoitzari dagokion kudeaketa-plana: Muturluze piriniarraz eta bisoi europarraz ari gara (Galiemys Pirenaicus eta Mustela Lutreola). Aipatutako Katalogoan, espezie horiek babes-mailarik altuenean daude kokatuta: Hau da, «desagertzeko arriskuan dauden» espezieen kategorian.

Aipatutako bi espezieei dagozkien Kudeaketa Planak 2004ko maiatzaren 12ko Foru Aginduaren bidez onartu ziren. Interes bereziko eremu berberak dituzte biek eta, Hernaniko udalerriari dagokionez, hauek dira: Urumea ibaia (Epele auzoaren eta Pagoaga auzoaren artean) eta Landarbaso (Epele ere esaten zaio), Latxe (Ursoko ere esaten zaio), Urruzuno eta Sagarreta errekak.

Beharrezko da eremu zabal hori guztia behar bezala babestea, espezie horiek babestea helburu nagusitzat hartuta. Haiek babestuz, gainera, beste espezie interesgarri batzuk ere babestu eta finkatuko dira: Esaterako, martin arrantzalea (Alcedo atthis), ur-zozoa (Cinclus cinclus) lepitzulia (Jynx torquilla), lertxun hauskara (Ardea cinerea), ubarroi handia (Phalacrocorax carbo) eta igaraba (Lutra lutra),

— B. Bestea, arrain-espezie migratorioekin lotutakoa.

Helburu horrekin, osatu egin da aurreko epigrafean identifikatutako eremua, Urumea ibaiko ibilguari eta ertzei dagokienez; hala, eremu hori zabaldu egin da, Osiñaga auzotik Antziola errekaren elkarguneraino (Landare), aipatutako arrain-espezie horientzat tarte horrek duen garrantzia kontuan hartuta (erruteeremuak, eta abar).

Definitutako bi eremuak eremu bakarra osatzen dute eta, gainera, babestutako beste eremu batzuei gainjarrita geratzen dira (Aiako Harria Parke Naturala, Urumea Ibaia IKGa, besteak beste).

En el caso del LIC de Aiako Harria, por su condición simultánea de Parque Natural, además le serán de aplicación las previsiones del condicionante superpuesto correspondiente («CS.3.a») regulado en el apartado 1 del artículo 81 de estas Normas Generales.

Así mismo, en lo que respecta al LIC fluvial de Urumea Ibaia, los retiros mínimos que deberán respetarse desde la orilla del río, son los del estudio piloto desarrollado por la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental del Gobierno Vasco en el LIC Red fluvial de Urdaibai, cuyas determinaciones se han hecho extensibles al resto de LIC fluviales de la CAPV (para cuencas de Categoría IV, 35 m. en ámbitos rurales, 22 m. en ámbitos desarrollados y 26 m. en ámbitos con desarrollo potencial).

2. «CS.4.b Areas de interés faunístico.

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

Existen en el término municipal de Hernani determinadas áreas que, dada la presencia en las mismas de comunidades o especies de fauna de interés, procede preservar y proteger dado que en las mismas se integran zonas de importancia para su reproducción, o para otros aspectos de su biología (campeo, migración, etc.).

Al efecto, se han tomado en consideración dos tipos de áreas, o espacios:

A. Una, específicamente vinculadas a especies animales incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas y que cuentan con planes de gestión aprobados. Se trata del desmán del pirineo y el visón europeo (Galiemys Pirenaicus y Mustela Lutreola). Estas especies, en el citado Catálogo, están incluidas en la máxima categoría de protección, denominada «en peligro de extinción».

Los Planes de Gestión correspondientes a las dos especies citadas fueron aprobados mediante la Orden Foral de 12 de mayo de 2004. Las áreas de interés especial para ambas especies son coincidentes, y en el término municipal de Hernani corresponden al río Urumea, entre el barrio de Epela y el límite municipal en el barrio Pagoaga, y a los arroyos Landarbaso (también denominado Epele), Latxe (también denominado Ursoko), Urruzuno y Sagarreta.

Se trata de un área, o espacio de significativa extensión que procede tratar y preservar en las condiciones adecuadas, con el objetivo prioritario de asegurar la protección de dichas especies. Su protección, además, generará condiciones favorables para el establecimiento y preservación de otras especies, así mismo, de interés, asociadas igualmente a estos ambientes fluviales, tales como el martín pescador (Alcedo atthis), el mirlo acuático (Cinclus cinclus) el torcecuello (Jynx torquilla), la garza real (Ardea cinerea) el cormorán grande (Phalacrocorax carbo) y la nutria (Lutra lutra),

B. Otra, específicamente vinculada a especies piscícolas migratorias.

Con este objetivo se ha complementado el área, o espacio, identificado en el epígrafe anterior, en lo que se refiere al cauce y riberas del río Urumea, prolongándolo desde el barrio de Osinaga hasta la confluencia del arroyo Antziola (zona de Landare), dado el valor que adquiere este tramo para las especies piscícolas mencionadas (zonas de freza, etc.).

Las dos áreas definidas conforman un ámbito espacial único, que además queda superpuesto a otros ámbitos protegidos por sus respectivos condicionantes (Parque Natural de Aiako Harria, LIC del Urumea Ibaia, entre otros).

2. Zehaztapen arautzaileak.

Oro har, gai honen inguruan indarrean dauden lege-xedapenetan zehaztutako aurreikuspenen mende geratzen dira (kasu bakoitzari dagokion fauna-espezien kudeaketa-planak barne), baita eremu horiek dauden zona orokorretarako xedatutako hirigintza-erregimenaren zehaztapen arautzaileen mende ere.

Zehaztapen horiek jarraian aipatutako hauekin moldatu eta/edo osatu beharko dira:

— Bisoi Europarraren eta Muturluze Piriniarraren kontserbazioan eragin zuzena edo zeharkakoa izan dezakeen edozein plan edo proiektuk (bai banaka edo beste plan edo proiektu batzuekin batera) justifikatu egin beharko du 2004ko maiatzaren 12an Foru Agindu bidez onartutako berariazko Kudeaketa Planean xedatutako zehaztapenak betetzen dituela. Edozein kasutan, plan edo proiektu horiek onartu ahal izateko, Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Garapenerako Sailak aldeko txosten bat aurkeztu beharko du aurrez.

— Aipatutako Foru Aginduaren 11. eta 12. artikuluen arabera, hurrenez hurren, hirigintza-planak bermatu egin beharko du bi espezie horien habitaten babesa eta mantentzea, haiek mugatzeko beharra behar bezala justifikatuz. Alde horretatik, baldintza honek identifikatutako eremuekin zerikusia duten edo haiekin mugatzen diren garapen-planak eta hirigintza-proiektuak diseinatzeko orduan, arreta berezia ipini beharko da ibaiertzeko ekosistema ez aldatzeko eta, are gehiago, hura berreskuratzen laguntzeko.

— Behar bezala justifikatu ondoren eremu horietako fauna kaltetu dezakeen jarduketaren bat egitea nahitaezkoa denean, ahalik eta babes-neurri gehienak hartuko dira, jarduketak eragin ditzakeen kalteak arintzeko.

— Urumea ibaiaren eta Epele, Ursoko, Urruzuno eta Sagarreta erreken uren kalitatea modu esanguratsuan alda dezaketen lur-mugimenduak direla-eta, dekantazio-baltsak jarriko dira isurketa-urak tratatzeko, berriz ere dagokien ibilgura isuri baino lehen.

— Hasierako irizpide gisa, ibilgu horiek ezin izango dira aldatu. Aldaketaren bat nahitaezkoa izango balitz, ez da inolaz ere ibaiertzaren ekosistema aldatuko: Beraz, ibilgu bikoitzeko formulak aztertuko dira. Formula horietan, hirigintza-kota zehazten duen harri-lubetaren oina ibaiertzeko egungo landaredi-egituratik haratago egongo da. Gainera, ingeniaritza biologikoko teknika erabiliko dira, eta harri-lubetetan bertako landareak (kantauriar haltzadia) landatuko dira berriz.

— Eremu horietan eragin dezaketen proiektuen diseinuan, ibaiertzetako landaredia berreskuratzeko jarduketak sartuko dira, halakorik ez dagoen edo landareak hondatuta dauden lekuetan.

— Arrain-faunaren migrazioa eragozten duten jarduketak saihestuko dira. Zehazki, ibilgu horien hondotik egin beharreko edozein jarduketa diketik egingo da. Dike horren diseinuak ez du inolaz ere ibilgu etengo.

— Ibilguari eragiten dioten obrak agorraldian (abuztua/iraila) egingo dira, ahal den neurrian, espezie hauen epealdi kritikoak saihesteko: Izokina (iraila eta martxoa bitarteko migrazioa), bisoi europarra (martxoaren erditik uztailaren amaierara) eta muturluze piriniarra (otsailaren erditik uztailaren amaierara).

— Bisoien eta muturluzeen babes bereziko eremuekin mugatzen diren zonalde hiritartuek luzetarako itxiturak izango dituzte, espezie horien harrapariei (adib. zakurrak) ibaiertzeko ekosisteman sartzen ez uzteko. Oinezkoentzako zonaldeetan eta ibaiertzeko pasealekuetan informazio-panelak jarriko dira, animalia horiek babestutako espezieei eragin diezaieketen arriskuaz ohartarazteko.

2. Determinaciones reguladoras.

Con carácter general, quedan sujetas a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los planes de gestión de las correspondientes especies de fauna, y a las determinaciones reguladores del régimen urbanístico establecido para las zonas globales en las que se integran.

Estas determinaciones deberán ser reajustadas y/o complementadas con las que se exponen a continuación:

— Cualquier plan o proyecto con repercusión apreciable, directa o indirecta sobre la conservación y recuperación del Visón Europeo y Desmán del Pirineo, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, deberá justificar el cumplimiento de las previsiones establecidas en los Planes de Gestión específicos aprobados mediante Orden Foral, de 12 de mayo de 2004, y en todo caso, su autorización quedará sometida al informe previo del Departamento para el Desarrollo Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

— Según los artículos 11 y 12, respectivamente, de la citada Orden Foral, el planeamiento urbanístico asegurará la preservación, mantenimiento o recuperación de los hábitats de estas dos especies, justificando los casos en que sea necesario limitarlos. En este sentido, en el diseño del planeamiento de desarrollo, así como en los proyectos de urbanización, de aquéllos ámbitos que limiten o incidan en las áreas identificadas por este condicionante, se deberá tener especial cuidado en no alterar el ecosistema de ribera e incluso potenciar su recuperación.

— En el caso de ser imprescindible llevar a cabo alguna actuación debidamente justificada, que pudiera producir afecciones negativas a la fauna en estas áreas, se extremarán las medidas protectoras y se preverán las acciones correctoras y compensatorias necesarias para paliar los posibles efectos adversos.

— Los movimientos de tierra que pudieran alterar de forma significativa la calidad de las aguas del río Urumea y de los arroyos Epele, Ursoko, Urruzuno y Sagarreta, se instalarán balsas de decantación para el tratamiento de las aguas de escorrentía previamente a su vertido al cauce.

— Como criterio de partida no debe plantearse modificaciones de estos cauces. Si fuera imprescindible realizar encauzamientos, no se deberá alterar el ecosistema de ribera, por lo que se estudiarán fórmulas de doble cauce en las que el pie de la escollera que determine la cota de urbanización se encuentre más allá de las formaciones actuales de vegetación de ribera. Además, se utilizarán técnicas de ingeniería biológica y las escolleras se revegetarán con especies pertenecientes a la vegetación potencial de la zona (aliseda cantábrica).

— En el diseño de los proyectos que puedan afectar a estas áreas, se incluirá la recuperación de la vegetación de ribera en las zonas en que ésta no exista o se encuentre degradada.

— Se evitarán operaciones que impidan la migración de la fauna piscícola. En concreto, cualquier operación que se deba realizar desde el lecho de estos cauces se efectuará desde una ataguía, cuyo diseño permitirá el paso continuo del caudal.

— Las obras que afecten al cauce se procurará realizar en época de estiaje (agosto-setiembre) evitando los periodos críticos para el salmón (migración entre setiembre-marzo), visón europeo (mediados de marzo a finales de julio) y desmán del pirineo (mediados de febrero a finales de julio).

— Las áreas urbanizadas limítrofes con las áreas de especial protección para el visón y desmán contarán con cerramientos longitudinales, que impidan el acceso de posibles depredadores de estas especies (ej: Perros, etc.) al ecosistema ribereño. En las áreas peatonales y paseos de borde de río se colocarán paneles informativos que alerten del peligro que estos animales de compañía pueden suponer para las especies protegidas.

— Halaber, abiadura gutxitzeko elementuak eta seinaleak jarriko dira bideetan, baso-fauna harrapatzeko arriskuaz oharta-razteko.

— Ilunabarreko eta gaueko iluminazioa ahalik eta txikiena izango da ibaiaren inguruko lekuetan, argi-kutsaduraren inguruan indarrean dagoen araudia betetze aldera.

— Faunari dagokion balioa emateko plan bat bultzatuko da herritar guztientzat oro har et atalde jakinentzat (ikasleak, erabiltzaileak, eta abar). Plan hori faunari buruzkoa izan daiteke soilik, baita zabalagoa ere, biodibertsitatearekin lotutako bestelako gaiak landuz.

— Gainera, zenbait erreserba ere mugatzea proposatzen da, haietan ere 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 119. eta hurrengo artikuluetan xedatutakoa aplika dadin. Edozein kasutan, erreserba horien mugaketa eraginkor eta ofiziala indarrean dagoen legediak xedatutako irizpideei egokitutako espedienteen formulazioaren mende geratzen da (azaleraren mugaketa, partzelen jabeen zerrenda, eta abar).

3. «CS.4.c Natura aldetik interesa duten landaretzak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Hernaniko udalerrian, badira landaredia interesgarria duten zenbait leku, eta haiek babestea oso komenigarria da, interes naturalistiko handikoak baitira, are gehiago gero eta hondatuago daudela ikusita. Udalerriko natura eta kultura ondare hori babestea oso faktore positiboa da ingurumena oro har eta, zehazki, biodibertsitatea zaintzeko, babesteko eta hobetzeko.

Hona hemen gainjarritako baldintza honetan identifikatu diren landaredi-unitateak:

— Bertako ibaiertzetako landaredia: Egitura linealak, aldetan gehiago edo gutxiago hedatzen direnak. Haltzak (Alnus glutinosa) eta lizarrak (Fraxinus excelsior) dira nagusi.

— Ibaiertz aloktonoetako landaredia: Ibilgu nagusietan dauden egitura linealak. Platanus sp. espezieko aleak ageri dira, bertan sor daitekeen landaredia ordezkatu dutenak. Hala ere, espezie horiek interesgarriak dira ibai-sareen egoera ekologiko egokiari eusteko.

— Hostozabalen basoak eta zuhaiztiak: Hariztiak, pagadiak, pagadi-hariztiak, baso misto atlantikoak.

— Zuhaixka-espeziez osatutako zuhaiztiak: Ameztiak.

— Harkaitz silizioetako landaredia eta kareharrizko gailur harritsuak.

— Interes komunitarioko habitat naturalak, behar bezala kontserbatzeko kontserbazio bereziko zonaldetzat hartu behar direnak eta Europako Habitatei buruzko Zuzentarauaren I. Eranskinean ageri direnak.

— Interes naturalistikoa duten beste habitat batzuk, aipatutako I: Eranskinean ez daudenak: Adibidez, baso azidofiloa, Quercus robur (G1.86 – Eunis) espeziea nagusi duena. Baso mota horrek gainjarritako baldintza honek identifikatutako azaleraren erdia baino gehiago hartzen du. Beste adibide bat harizti-pagadi azido atlantikoa da (G1.82 – Eunis).

— Beste eremu batzuk: Aurreko unitateetan sartzen ez diren beste zenbait eremu sartu dira, babestutako zenbait eremu elkarren artean lotzeko duten interesagatik. Hona hemen identifikatutako eremuetan sartzen diren beste zonalde batzuk: Hostozabalen zuhaizti gazteak, bertako espeziez osatutako hesiak, sasi atlantikoa eta hostozabal erorkorrez (Quercus rubra, nagusiki) betetako zonaldeak.

— Asimismo se colocarán elementos de amortiguación de la velocidad y señales en el sistema viario, a fin de alertar del peligro de atropello de la fauna silvestre.

— La iluminación crepuscular y nocturna deberá ser reducida al mínimo posible en las zonas próximas al río, cumpliéndose al efecto la normativa vigente sobre contaminación lumínica.

— Se acometerá un plan de puesta en valor de la fauna dirigida al público general y a colectivos específicos (escolares, usuarios, etc.), plan que puede ser específico para la protección de la fauna, o en su caso, asociado con otras materias relacionadas con la biodiversidad.

— Además, afectando a terrenos sujetos a este condicionante, se propone la delimitación de reservas para su incorporación al patrimonio público de suelo atendiendo a lo establecido en los artículos 119 y siguientes de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006. En todo caso, la delimitación efectiva y oficial de dichas reservas ha de entenderse supeditada a la formulación de los correspondientes expedientes adaptados a los criterios establecidos en la legislación vigente (delimitación de la superficie afectada; relación de propietarios afectados; etc.).

3. «CS.4.c Areas de vegetación de interés naturalístico».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

En el término de Hernani se localizan determinados hábitats que por su vegetación de interés naturalístico justifican la adopción de medidas de protección y preservación de sus valores, más aún cuando han venido experimentando una progresiva degradación y reducción superficial. La protección de este patrimonio natural y cultural del municipio, supone así mismo un factor positivo para la conservación, protección y mejora del medio ambiente en general, y de la biodiversidad en particular.

Las unidades de vegetación que han sido identificadas e incorporadas a este condicionante superpuesto son las siguientes:

— Vegetación de ribera autóctona: Formaciones lineales más o menos extensas lateralmente con predominio de alisos (Alnus glutinosa) y fresnos (Fraxinus excelsior).

— Vegetación de ribera autóctona: Formaciones lineales existentes en los márgenes de los cauces principales, con ejemplares de porte notable de Platanus sp., que han sustituido a la vegetación potencial, pero presentan un interés para el mantenimiento de un buen estado ecológico de la red fluvial.

— Bosques y bosquetes de frondosas autóctonas: Robledales, hayedos, hayedo-robledal, bosque mixto atlántico.

— Bosquetes de especies arbustivas: Marojales.

— Vegetación de roquedos silíceos y crestones calizos rocosos.

— Hábitats naturales de interés comunitario cuya conservación requiere la designación de zonas de especial conservación y que quedan recogidos en el Anexo I de la Directiva Europea Habitat.

— Otros hábitats de interés naturalístico que no forman parte del citado Anejo I, tales como el bosque acidófilo dominado por Quercus robur (G1.86 – Eunis), que constituye mas de la mitad de la superficie identificada por este condicionante superpuesto, y como el hayedo-robledal ácido atlántico (G1.82 – Eunis).

— Otros espacios: Se han incorporado también otros ámbitos no incluidos en las anteriores unidades por su interés conector entre diferentes áreas protegidas. En este sentido, también forman parte de las áreas identificadas superficies ocupadas por bosquetes jóvenes de frondosas, setos de especies autóctonas, matorral atlántico y algunas áreas ocupadas por plantaciones de frondosas caducas (Quercus rubra principalmente).

Babestu beharreko habitaten multzo horrek 183 orban osatzen ditu, eta 821,5 ha hartzen ditu, guztira. Baldintza honek hartzen duena zalera Hernaniko udalerriaren azaleraren %20 hartzen du, gutxi gorabehera.

Hala ere, plangintza xehatua eta urbanizazio-proiektuak egiteko orduan azterketa bat egin beharko da, garatu beharreko area eta sektoreetan, Testu Bategin honek interes naturalistikoko landareditzat esplizituki jotzen ez dituen arren, beren ezaugarriengatik halakotzat jo behar diren zuhaizti txikiak edo zuhaitz isolatuak dauden ikusteko. Horrela bada, aipatu elementuak hurrengo epigrafean adierazten den araudiaren mende geratuko dira (babes-araudia, neurri zuzentzaileak edo konpentsatzaileak ezartzekoa, eta abar).

2. Zehaztapen arautzaileak.

Oro har, eremu horien erregulazioa eta tratamendua planeamendu orokor honek eremu horiek dauden zona orokorretarako finkatu dituen zehaztapenen arabera gauzatuko da, jarraian azaldutako irizpideekin osaturik eta/edo moldaturik:

a) Berariazkoak:

Natura Gune Babestuetan (Aiako Harria Parke Naturala) edo Natura 2000 Sarean (Aiako Harriak GKG, Urumea GKG) dauden eremuetan, aipatutako eremu bakoitzari dagokion Antolamendu eta/edo Kudeaketa planetan xedatutakoa aplikatuko da.

b) Orokorrak:

— Eremu horien zaintza eta haien barruan dauden landare-egitura interesgarrien zaintza. Arreta berezia eskainiko zaie komunitate-mailan lehentasuna edo interesa duten habitatei. Halaber, haiek zaintzeko, mantentzeko eta/edo hobetzeko jarduketa positiboak ere bultzatuko dira.

— Aipatutako eremua babesteko zonaldea 10 metrora hedatuko da, eremu bakoitzaren kanpoko mugan dauden zuhaitzen adaburuetatik hasita. Zuhaitzak ez diren egituren kasua, babes-eremua zonaldearen kanpo-mugatik hasiko da.

— Babes-eremuan habitat horiek babesteko justifika daitezkeen erabilerak eta jarduketak baimenduko dira, baita biodibertsitateari dagokion balioa emateko egokitzat hartzen diren planak eta neurriak ere.

— Jarrian aipatutako salbuespenei kalterik egin gabe, landare-egitura interesgarriak zuzenean kaltetu ditzaketen jarduketak saihestuko dira eta, edozein kasutan, kalterik txikiena ekarriko dutenei emango zaie lehentasuna.

c) Salbuespenak:

— Aipatutako eremuetan dauden landare-egiturak desagerrarazi edo gutxitu ditzakeen jarduketak egin ahal izateko, hauxe beharko da:

* Jarduketa horiek landare-egiturak babestea baino interes publiko handiagoa dutela justifikatzea.

* Jarduketa horiek landare-egituretan duten eraginaren ebaluazioa. Ebaluazio horretan landare-egituren diagnostikoa egin beharko da, alderdi hauei erreperatuz: Haiekin lotutako lurzoruen azalera, kaltea jasan dezaketen aleen kopurua eta haien ezaugarri kualitatiboak eta interesgarria izan daitekeen beste edozein gai.

Este conjunto de hábitats a proteger constituyen 183 manchas, que ocupan una superficie total de 821,5 has. La superficie afectada por este condicionante supone aproximadamente un 20% de la superficie del término de Hernani.

No obstante, en la elaboración del planeamiento pormenorizado y de los proyectos de urbanización se deberá estudiar la posible existencia en las áreas y sectores de nuevo desarrollo de pequeños bosquetes, o de ejemplares aislados, que aunque no hayan quedado identificados explícitamente por este Texto Refundido como vegetación de interés naturalístico, reúnan las cualidades, o características aquí definidas para su consideración como tal. En estos casos, dichos elementos quedarán así mismo sometidos al régimen regulador (de protección, de aplicación de medidas correctoras, compensatorias, etc.) establecido en el epígrafe siguiente.

2. Determinaciones reguladoras.

Con carácter general la regulación y tratamiento de estas áreas se efectuará de conformidad con las determinaciones establecidas por este planeamiento general para las zonas globales en las que se integran, reajustadas y/o complementadas con los criterios que se exponen a continuación:

a) De carácter específico:

En las áreas que forman parte de los Espacios Naturales Protegidos (Parque Natural Aiako Harria) o de la Red Natura 2000 (LIC Aiako Harria, LIC Urumea) será de aplicación lo establecido en los correspondientes Planes de Ordenación y/o Gestión de los espacios citados.

b) De carácter general:

— Preservación de estas áreas y, dentro de ellas, de las formaciones vegetales de interés existentes, con particular atención a los hábitats de interés y/o prioritarios a nivel comunitario, así como determinación y ejecución de las actuaciones positivas que favorezcan su conservación, mantenimiento y/o mejora.

— La zona de protección de los citados ámbitos se extenderá a una extensión o banda de 10 metros contabilizada a partir de la copa de los árboles o grupos arbóreos situados en el límite exterior de los mismos, o en caso de otras formaciones no arbóreas a partir del límite exterior del ámbito.

— En la zona de protección se autorizan los usos y prácticas que se justifiquen desde la perspectiva de preservación de estos hábitats, así como los planes y medidas específicas que se estimen adecuadas para la puesta en valor de la biodiversidad.

— Sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, se evitarán las actuaciones que puedan afectar directamente a estas formaciones vegetales de interés, debiendo apostarse en todo caso por las alternativas menos impactantes.

c) De carácter excepcional:

— La autorización de las actuaciones que pudieran poner en riesgo su preservación y/o conllevar la eliminación, o disminución de las formaciones vegetales existentes en los citados ámbitos requerirá:

* La previa justificación del mayor interés público de las actuaciones planteadas, frente a la preservación de las formaciones vegetales afectadas.

* La evaluación de los impactos derivados de dichas actuaciones en las formaciones vegetales afectadas. Dicha evaluación incluirá la realización de un análisis y/o diagnóstico del ámbito y de las formaciones vegetales afectadas, referido a, entre otros, los siguientes aspectos: Superficie de los suelos vinculados a las mismas; número de ejemplares de interés afectados y características cualitativas de los mismos; cualesquiera otras circunstancias que se estimen de interés.

* Kasu bakoitzari dagokion babes-, zuzenketa- eta/edo konpentsazio-neurriak zehaztea.

— Konpentsazio-neurritzat hartuko dira kaltea jasaten duten azaleren eta landare-egituren ordez beste batzuk jartzea. Irizpide hauei jarraituko zaie:

* Irizpide orokor gisa, suntsituko diren azaleren eta/edo aleen pareko kopurua leheneratu edo landatuko da berriz. Landatutako ale berriek, gainera, suntsitutakoen antzeko ezaugarri kualitatiboak izango dituzte.

* Partzela berrien azalera suntsitutako partzelen pareko azalera izango dute, gutxienez.

* Salbuespen gisa, eta komenigarria eta ekonomikoki bideragarria hartzen denean, jatorrizko egituretako aleak beste leku batzuetan landatuko dira.

— Aipatutako neurri materialak espaziozko neurri hauetara egokituko dira:

* Posible eta komenigarria den guztietan, interbentzioeremu berean edo inguruetan gauzatuko dira.

* Aurreko aukera ezinezkoa dela justifikatzen bada, kasu bakoitzari dagokion landa-auzoan edo zona orokorrean dauden partzeletan landatuko dira. Halakorik ere ezinezkoa balitz, udalerriko beste partzelen batean landatuko dira.

— Jatorrizko alea partzela batean ala bestean landatu, haien sailkapen urbanistikoa, ordainketa eta, dagokion kasuan, gauzatzea zuhaitz-egiturak kendu eta haien ordez beste batzuk landatzea eskatzen duen hirigintza-jarduketaren zama gisa hartuko dira.

— Zama hori hauetako bide baten bidez gauza daiteke:

* Udalari neurri horiek duten koste ekonomikoa ordaintzen.

* Egungo zuhaitz-egituren suntsitzea justifikatzen duten jarduketen sustatzaileak berak neurriak gauzatzen eta haiek ordaintzen.

* Bitarteko irtenbideak, aurreko biak batera ditzaketenak.

— Konpentsazio-neurrien, kokapenaren eta lanak egiteko moduaren nondik norakoak neurri horiek eragin dituzten proiektuek eta planek proposatu beharko dituzte. Proposamen horiek kasu bakoitzari dagokion baimen- edo onespen-akordioek berretsi edo aldatuko dituzte. Halaber, zehaztapen horiek eskubide eta zama urbanistikoak berdin banatzeko proiektuetan azalduko dira, betiere halakoak beharrezkoak direnean.

— Aipatutako jarduketa horiek egingo diren partzelak hirilurrak ala lur hiritargarriak badira, aipatutako konpentsazio-neurriez gain hornidura publikoen inguruan legeak finkatutako xedapenak ere bete egin beharko dira.

— Konpentsazio-neurri horiek ekartzen dituzten partzela berriak interes naturalistikoko habitaten barruan geratuko dira. Beraz, partzela horietan ere artikulu honek gainerako habitatetarako xedatutako erregimen berbera aplikatuko da.

* Determinación de las correspondientes medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias.

— Serán consideradas como medidas compensatorias las que tengan como fin la sustitución de las superficies y formaciones vegetales afectadas por otras nuevas. Su determinación se adecuará a, entre otros, los criterios siguientes:

* Como criterio general se procederá a la restauración de, como mínimo, igual cantidad y/o superficie de hábitats de similares características cualitativas a los que vayan a ser eliminados.

* La superficie de los nuevos terrenos de sustitución vinculados a las nuevas formaciones vegetales será, como mínimo, igual a la de los terrenos afectados por las actuaciones planteadas.

* Excepcionalmente, y siempre que se estime conveniente, posible y económicamente razonable, se procederá al traslado y (re)plantación de los ejemplares singulares de las formaciones afectadas preexistentes.

— La ejecución de las citadas medidas materiales se adecuará a, entre otras, las siguientes medidas de carácter espacial:

* Preferentemente, y siempre que sea posible y conveniente, serán materializadas en el propio ámbito de intervención y/o en sus inmediaciones.

* Siempre que se justifique que la solución anterior no es posible y/o conveniente, serán materializadas en terrenos ubicados dentro del barrio rural, o zona global afectada en cada caso, o en último término, en otros terrenos del término municipal.

— Cualesquiera que sean los terrenos en los que se materialicen las medidas anteriores, así como su clasificación urbanística, su abono y, en su caso, su ejecución, serán considerados como cargas de urbanización propias de la actuación urbanística cuyo desarrollo requiera la eliminación, o disminución de las correspondientes formaciones arbóreas y su compensación por las nuevas sustitutorias.

— Dicha carga podrá ser ejecutada mediante alguna de las maneras siguientes:

* Abono al Ayuntamiento del coste económico de ejecución de las citadas medidas.

* Abono y ejecución de las mismas por parte del o de los promotores de las actuaciones que justifican la eliminación de formaciones vegetales actuales.

* Soluciones mixtas que compatibilicen las anteriores.

— La determinación del alcance de las medidas compensatorias así como de su emplazamiento y de la forma de ejecución, será propuesta por los proyectos y planes que motiven la adopción de tales medidas y ratificada, o en su caso, modificada, por los acuerdos de autorización, o aprobación correspondientes. Así mismo, dichas determinaciones quedarán recogidas por los proyectos de equidistribución de los derechos y de las cargas urbanísticas, siempre que éstos resulten necesarios.

— En los supuestos en los que los terrenos afectados por las referidas actuaciones estén clasificados como urbanos o urbanizables, las citadas medidas compensatorias se añadirán a las vinculadas al cumplimiento de los estándares legales en materia de dotaciones públicas.

— Los nuevos ámbitos resultantes de estas medidas compensatorias se considerarán integrados en el conjunto de hábitats de interés naturalístico, objeto del presente condicionante superpuesto, y el régimen y tratamiento a ellos aplicable será idéntico al establecido en este artículo para el resto de los hábitats existentes.

4. «CS.4.d Desagertzeko arriskuan dagoen landaretza babesteko eremuak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Desagertzeko arriskuan dauden espezieak, azpiespezieak edo populazioak «Desagertzeko arriskuan dauden Fauna eta Flora Espezieen Euskal Katalogoan» (1998ko uztailaren 10eko agindua.) ageri dira. Lurralde Antolamendu eta Ingurumen Sailburuak 2003ko maiatzaren 20an emandako Aginduak zabaldu eta aldatu egin zuen aipatutako Katalogoa. Bestalde, 2010. urtearen hasieran, EAEko Flora Baskularraren Zerrenda Gorria egiteko proposamena sortu zen: Zerrenda hori egiteko, goitik behera aztertu behar da EAEn bizi diren flora baskularreko baso-espezie guztien egoera, bakoitzak desagertzeko duen arriskua zein den jakiteko, betiere UICN (Naturaren Babeserako Nazioarteko Batasuna) erakundearen irizpideen eta kategorien arabera.

Hernaniko udalerrian, aipatutako espezieetako hamar identifikatu dira: 1x1 km-ko 29 lauki-saretan aurkitu dira, eta II.5.2. planoan –II. Gainjarritako baldintzak- ageri dira. Hona hemen aipatutako espezieak: Ophioglossum vulgatum, Stachys palustres, Dryopteris aemula, Soldanella villosa, Trichomanes speciosum, Hymenophyllum tunbrigense, Pinguicula lusitanica, Prunas lusitanica, Ilex aquifolium eta Veratrum album.

Desagertzeko arriskuan dauden espezieek izan behar dituzten ezaugarri ekologikoak kontuan harturik, hauek dira habitat interesgarrienak espezie horiek babestu ahal izateko:

— Material silizeoen gainean dauden sakanak eta errekak.

— Material silizeoen gainean dauden harkaitzak.

— Material silizeoen edo lurzoru azidotuen gainean dauden zohikaztegiak, iturbegiak eta bestelako hezeguneak.

Horren arabera, desagertzeko arriskuan dagoen espezie horiek babesteko, ezinbestekoa izango da aipatutako habitatetako landarediaren, lurzoruaren, ubideen eta hezeguneen baldintzak bere horretan uztea, aldatu gabe.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Espezie horiek babeste aldera, 1x1 km-ko lauki-sareak hartuko dira kontuan, baita flora-espezie zehatzak eta haietako bakoitzari dagokion habitata ere. Horrez gain, identifikatutako kokalekuak ere kontuan hartuko dira, EAEn desagertzeko arriskuan dagoen florari buruzko katalogoan identifikatzen direnak.

Oro har, eremu horien erregulazioa planeamendu orokor honek eremu horiek dauden zona orokorretarako ezarri dituen xedapenen arabera gauzatuko da, betiere jarraian azaldutako irizpideen bidez moldatuz eta/edo osatuz::

a) Berariazkoak:

Laukietan, edo haien zati batzuetan –Natura Gune Babestuetan (Aiako Harria Parke Naturala) edo 2000 Natura Sarean (Aiako Harria GKG, Urumea GKG) ageri dira– aipatutako eremuak Kudeatzeko eta/edo antolatzeko planetan xedatutako aplikatuko da.

b) Orokorrak:

— Desagertzeko arriskuan dauden espezieak koka daitezkeen habitatak babestuko dira, kalteberen kategorian dauden espeziei dagozkien habitatei bereziki erreparatuz. Alde horretatik, sakanak, mehartutako errekak eta, or ohar, ibilgu eta zonalde mugakideak gordeko dira, baita aipatutako laukietan dauden zonalde higroturbotsuak ere.

4. «CS.4.d Areas de interés para la flora amenazada».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

Las especies, subespecies o poblaciones de flora amenazada quedan registradas en el «Catálogo Vasco de Especies Amenazadas de la Fauna y la Flora» (Orden de 10 julio 1998.), por la Orden de 20 de mayo de 2003 del Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, por que se amplía y modifica dicho Catálogo y por la propuesta, efectuada a principios de 2010 de Lista Roja de la Flora Vascular de la CAPV, que supone una revisión completa del grado de amenaza de las especies silvestres de flora vascular que viven en la CAPV, según los criterios y categorías de la UICN (Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza).

En el término municipal de Hernani se han identificado diez de las citadas especies, que han sido localizadas en 28 cuadrículas de 1x1 km, recogidas en el plano II.5.2 – Condicionantes Superpuestos-II. Dichas especies son: Ophioglossum vulgatum, Stachys palustres, Dryopteris aemula, Soldanella villosa, Trichomanes speciosum, Hymenophyllum tunbrigense, Pinguicula lusitanica, Prunas lusitanica, Ilex aquifolium, y Veratrum album.

De la lectura de las características ecológicas requeridas por las especies amenazadas mencionadas se deduce que los hábitats de mayor interés para la conservación de estas especies son:

— Barrancos y arroyos sobre materiales silíceos.

— Roquedos sobre materiales silíceos.

— Turberas, manantiales y otros lugares húmedos sobre materiales silíceos o suelos acidificados.

En función de lo cual, la preservación de estas especies amenazadas deberá residir en la no alteración de las condiciones de la vegetación, del suelo, de los cauces y zonas húmedas presentes en los citados hábitats.

2. Determinaciones reguladoras.

A efectos de regulación de las intervenciones y de preservación de estas especies, se tendrán en cuenta las cuadrículas 1x1 km, las especies concretas de la flora afectada, los hábitat correspondientes a cada una de ellas, así como las localizaciones identificadas, adoptadas en el catálogo de la flora amenazada vigente en la CAPV.

Con carácter general la regulación y tratamiento de estas áreas se efectuará de conformidad con las determinaciones establecidas por este planeamiento general para las zonas globales en las que se integran, reajustadas y/o complementadas con los criterios que se exponen a continuación:

a) De carácter específico:

En las cuadrículas, o parte de las mismas, incluidas en los Espacios Naturales Protegidos (Parque Natural Aiako Harria) o de la Red Natura 2000 (LIC Aiako Harria, LIC Urumea) será de aplicación lo establecido en los correspondientes Planes de Ordenación y/o Gestión de los espacios citados.

b) De carácter general:

— Se preservarán los hábitats donde se pueden ubicar las especias amenazadas, con particular atención a los correspondientes a las especies incluidas en la categoría de vulnerables. A este respecto se preservarán los barrancos, arroyos encajonados, y en general, cauces y zonas limítrofes, así como las zonas higroturbosas presentes en las cuadrículas citadas.

— Halaber, material silizeotan dauden harkaiztiak babes-kategoria batean jartzea proposatzen da, haiek babeste aldera. Babes-kategoria hori banakako (interes geomorfologikoko) gainjarritako baldintza gisa arautuko da berariaz.

— Esparru horietan, bereziki baso-ustiapena kontu handiz egin beharko da ibilguen eta haien erriberako landarediaren baldintza ekologikoak ez aldatzeko. Hori dela-eta, debekaturik egongo dira baso-soiltzeak, eta baita sakanak erabiltzea ere adarrak eta mozketen hondakinak uzteko.

— Aipatutako eremuen babes-eremua 10 metroko kanpozerrenda batera zabalduko da, haien kanpo-mugatik kontatzen hasita. Kasuan-kasuan, eta babestu beharreko eremuetan egin nahi diren jarduketen izaera eta ondorioak kontuan hartuta, dagokion baimenak zabaldu ahal izango du babes-eremuaren azalera.

— Babes-eremu horretan debekatuta dago bertako landaredia kalte dezakeen edozein jarduketa, lurzorua mugitzea eta hezeguneak eta ibilguak lehortzea edo aldatzea ekar dezakeena.

— Babes-eremuan, habitat horien hobekuntzaren eta mantentzearen ikuspegitik justifikatzen diren erabilerak eta jarduketak baimenduko dira.

— 1 x 1 km-ko lauki horietako batean garatu nahi diren jarduketek, planek edo proiektuek behar bezala justifikatu beharko dute ez dagoela inolako jarduketarik edo elementurik desagertzeko arriskuan dauden espezieak edo haien habitatak zuzenean edo zeharka kaltetuko dutenik.

c) Salbuespenak:

— Desagertzeko arriskuan dauden espezieak kalte dezaketen, haien desagerpena eragin dezaketen edo haien habitata honda dezaketen jarduketak egin ahal izateko:

* Jarduketa horiek espezie edo habitat horiek babestea baino interes publiko handiagoa dutela justifikatzea.

* Jarduketa horiek aipatutako espezietan eta habitatetan duten eraginaren ebaluazioa. Ebaluazio horretan desagertzeko arriskuan dagoen flora-espezieen eta haien kokalekuen diagnostikoa egin beharko da.

5. «CS.4.e Hiri-eremuko parkeak eta zuhaiztiak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Kategoria honetan hirietako parkeak daude: Hau da, landaredi interesgarria duten eremu askeak, neurri batean gizakien esku hartzearen ondorioz sortuak eta hirigintza-prozesuekin lotutakoak eta, beste neurri batean, hirigunean geratu diren baso naturalez osatuak.

Eremu horiek babestu egin behar dira, nabarmentzekoak baitira haien elementu botanikoak, paisaiak eta hiri-esanahia. Halaber, parke horiek udalerriko ekipamendu publikoaren funtsezko elementuak dira.

Kategoria honetan 10 eremu sartu dira (Ezkien Pasealekua, Atzieta Parkea, San Antonio Parkea, Carrero Parkea, Agur Maria Parkea, Mendi-Mendian Parkea, Nere Borda Parke Botanikoa, Iturmendi Parkea eta Politena Parkea), eta 19,4 Ha hartzen dituzte, guztira.

— A efectos de preservación, así mismo, se propone la inclusión de los roquedos sobre materiales silíceos en una categoría protectora, que queda regulada de una forma específica como condicionante superpuesto individualizado (de interés geomorfológico).

— En particular la explotación forestal en estos ámbitos deberá ser especialmente cuidadosa en no alterar las condiciones ecológicas de los cauces ni de su vegetación riparia. Por ello se prohiben las prácticas de «matarrasa» y la utilización de los barrancos como depósito de cramas y desechos de cortas.

— La zona de protección de los citados ámbitos se extenderá a una extensión o banda de 10 metros contabilizada a partir del límite exterior de los mismos. En su caso, y en función de la naturaleza y alcance de las intervenciones que se pretendan llevar a cabo en el entorno de estos ámbitos a preservar, la correspondiente autorización podrá ampliar la superficie de la zona de protección de los mismos.

— En esta zona de protección queda prohibida toda actuación que afecte a la vegetación existente, que conlleve la remoción del suelo, o la desecación, o alteración de zonas húmedas y cauces.

— En la zona de protección se autorizan los usos y prácticas que se justifiquen desde la perspectiva de preservación, mantenimiento y mejora de estos hábitats.

— Las actuaciones, planes, o proyectos que pretendan desarrollarse dentro del ámbito de cualquiera de estas cuadrículas 1 x 1 km, deberán justificar debidamente la inexistencia de afecciones directas, o indirectas a las especies amenazadas, o a los hábitats de soporte de las mismas.

c) De carácter excepcional:

— La autorización de las actuaciones que pudieran poner en riesgo su preservación y/o conllevar la eliminación de especies de flora amenazada existentes en los citados ámbitos, o el deterioro de los hábitats a los que están asociadas, requerirá:

* La previa justificación del mayor interés público de las actuaciones planteadas, frente a la preservación de dichas especies, o de los hábitats donde se desarrollan.

* La evaluación de los impactos derivados de dichas actuaciones en las especies y hábitats afectados. Dicha evaluación incluirá la realización de un análisis y/o diagnóstico del ámbito y de la situación de las especies de la flora amenazada localizada en el mismo.

5. «CS.4.e Parques y arbolado en zona urbana».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

Se incluyen en esta categoría de parques urbanos, aquellos espacios libres, dotados de vegetación de interés, que proceden en parte de intervenciones humanas, asociadas a procesos de urbanización, y en parte de masas boscosas naturales con ubicación periurbana, que han quedado incorporadas al desarrollo del casco.

Son ámbitos que deben ser objeto de espacial protección, por sus valores botánicos, paisajísticos, por sus dimensiones y significado urbano, y por constituirse en piezas fundamentales del sistema de equipamiento público del municipio. Protección que este planeamiento general establece, por medio de las regulaciones adoptadas en el presente condicionado superpuesto, en las correspondientes Normas Particulares, y en el Catálogo.

En esta categoría se han integrado 10 áreas (Paseo de los Tilos, Parque Atzieta, Parque San Antonio, Parque Carrero, Parque Atarrabio, Parque Ave María, Parque Mendi-Mendian, Parque botánico Nere Borda, Parque Iturmendi, Parque Politena) que ocupan una superficie total aproximada de 19,4 Has.

2. Zehaztapen arautzaileak.

— Baldintza honetan sartutako parkeak planeamendu orokor honetako Katalogoan daude, «Udal-babeseko ondasun eta elementu naturalak – hiri-parkeak» atalaren barruan.

— Parke horietan hirigintza-jarduketa bat gauzatu ahal izateko, justifikatu egin beharko da jarduketa horrek errespetatu eta babestu egiten dituela bertako zuhaitzak, paisaiak eta kultura elementuak.

— Oro har, parke horien erregulazioa eta tratamendua planeamendu orokor honek haiek dauden zona orokorretarako finkatu dituen zehaztapenen eta kasu bakoitzari dagokion sektorearen Arau berezien arabera gauzatuko da.

— Parkeen antolamenduarekin, hirigintzarekin eta eraikuntzarekin lotutako planetan eta proiektuetan eragin txikiena duten sistemak eta irtenbideak lehenetsiko dira eta, kasuaren arabera, beharrezko neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak ere zehaztuko dira, aurreikusitako jarduketak babestutako elementuetan izan dezakeen eragina nolabait orekatu ahal izateko.

— Aipatutako konpentsazio-neurriak irizpide hauen arabera zehaztuko dira:

Interbentzio-eremuaren barruan gauzatu beharko dira.

Suntsituko den landare-egituraren pareko kopurua lehenetsi edo landatuko da berriz. Landatutako ale berriek, gainera, suntsitutakoen antzeko ezaugarri kualitatiboak izango dituzte.

Komenigarria eta bideragarria denean, aipatutako eremuetan aurretik zeuden ale interesgarriak beste leku batzuetan landatuko dira.

— Planeamendu orokor honen osagarri gisa eta Hiri Parkeen Sarea behar bezala antolatzeko eta babesteko helburuarekin, Plan Berezi bat edo gehiago egin eta onartu ahal izango dira, atal honetan proposatutako irizpideak garatze aldera.

6. «CS.4.f Hezeguneak (Santa Barbarako urmaela)».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

EAEko Hezeguneei buruzko Sektoreko Lurralde Planak (2004ko uztailaren 27ko 19/11/2004 *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria* Dekretuaren bidez behin betiko onartua) hezeguneen bilakaera ezagutzea eta haiek babesteko neurriak finkatzea du helburu.

Hernaniko udalerriari dagokionez, «EAEko Hezeguneen Inbentarioan» Santa Barbarako urmaela aipatzen da (B2G2)», «Kareharriekin lotutako urmaelen (B2)» Urmael horren jatorria substratu buztintsuz iragazgaiztutako dolina bat da, Santa Barbara mendiaren oinean dagoena.

II. taldeko hezeguneei dagokien babes-erregimena (hor kokatzen da aipatutako urmaela) SLPeko araudiaren zuzeneko aplikazioan zehazten da, eta loteslea da udalerriko hirigintza-planerako.

2. Determinaciones reguladoras.

— Los parques incluidos en este condicionante quedan incluidos a efectos de protección en el Catálogo del presente planeamiento general, dentro del apartado «Bienes y elementos naturales de protección municipal – parques urbanos».

— En estos parques exclusivamente serán autorizables los usos, prácticas y actuaciones urbanísticas que se justifiquen debidamente desde la perspectiva de la preservación y mejora del arbolado de interés naturalístico existente y de los valores paisajísticos y culturales que concurren en los mismos, así como desde las necesidades de su acondicionamiento al uso público.

— Con carácter general la regulación y tratamiento de estos parques se efectuará de conformidad con las determinaciones establecidas por este planeamiento general para las zonas globales en las que se integran (Sistema General de Espacios Libres), y por las Normas Particulares de las correspondientes áreas, o sectores.

— En los planes y proyectos destinados a la ordenación, urbanización, y edificación, de los parques se estudiarán y adoptarán las soluciones y sistemas de ejecución de menor impacto y, en su caso, la adopción de las medidas correctoras, y/ó compensatorias, cuya naturaleza y alcance sea equiparable a las posibles afecciones que para los elementos protegidos se puedan deriva de la actuación prevista.

— La determinación de las citadas medidas compensatorias se adecuará a, entre otros, los criterios siguientes:

Deberán ser materializadas en todo caso, dentro del propio ámbito de intervención.

Se procederá a la reposición de, como mínimo, igual cantidad y/o superficie de formaciones vegetales de interés, de similares características cualitativas a las que deban ser eliminadas.

Siempre que se estime conveniente, y si fuera viable, se procederá al traslado y (re)plantación de los ejemplares singulares preexistentes de las formaciones afectadas.

— Como complemento de este planeamiento general y con el objetivo de lograr una adecuada y efectiva ordenación, protección y mejora de la Red de Parques Urbanos, se podrá proceder a la elaboración y aprobación de uno, o varios Planes Especiales, y/ó de las Ordenazas por las que se desarrollen los criterios propuestos en este apartado.

6. «CS.4.f Zonas húmedas (Charca Santa Barbara)».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

El Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente mediante Decreto el 27 de julio de 2.004 (*Boletín Oficial del País Vasco* 19/11/2004), básicamente tiene como objeto conocer la evolución de las zonas húmedas, e indicar las necesarias medidas de protección de las mismas.

En el «Inventario de Zonas Húmedas de la CAPV» incluido en dicho PTS, y en lo que se refiere al municipio de Hernani, queda incluida la «Charca de Santa Bárbara (B2G2)», en la categoría de «Lagunas y Charcas asociadas a calizas (B2)». Su origen es el de una dolina impermeabilizada por substrato arcilloso, localizada en el pie del monte Santa Bárbara.

El régimen de protección correspondiente a los humedales del Grupo II (entre los que se encuentra la citada Charca) se concreta en la aplicación directa de la normativa contenida en el PTS, y que resulta vinculante para el planeamiento urbanístico municipal.

2. Zehaztapen arautzaileak.

«Santa Barbara urmaelarekin» lotutako hirigintza-jarduketak babesteko, antolatzeko eta babesteko erregimena EAEko Hezeguneei buruzko Sektoreko Lurralde planak (2004ko uztailaren 27an Dekretu bidez behin betiko onartua) finkatutakoa da.

Oro har, babes-elementu honekin lotutako zonaldean egiten diren jarduketa guztiek behar bezala justifikatu beharko dute errespetatu eta babestu egiten dutela hezegunean.

Halaber, SLPak mugatu egiten du erregimen horrekin lotutako eremua, eta bereizitako hiru zonaldetan kokatuta dago:

— 1. zonaldea. Ur-xafla eta ertzak: Dolinaren hondoa eta ertzaren ezponda.

— 2. zonaldea. Hurbileko zerrenda. 65 metroko sestra-kurbak mugatua, hegoaldean errepidearen ertzetik doana.

— 3. zonaldea. Ingurua. 100 m-ko erradioa duen zerrenda perimetrala, ertzaren mugatik hasita. Lurzoruaren egungo topografiara eta okupaziora moldatzeko gai da.

Aipatutako zonalde horietako lurzorua bost kategoriaren arabera antolatzen da. Kategoria horietako bakoitzari berariazko erabilera- eta jarduketa-erregulazioa aplikatzen zaio, aipatutako SLPeko «Antolamendua» kapituluko 12. artikuluari erantsitako matrizean finkatuta dagoenez.

Bestalde, planeamendu orokor honek beharrezkotzat eta egokitzat jotzen du aipatutako SLPeko orientazio-gomendioak ere kontuan hartze, aipatutako hezegunean jarduketa-proposamen hauek gauzatu ahal izateko:

— Lehen larrialdi maila duten jarduketak (hezegunean egoera kritikoa kontuan harturik), beharrezkoak, ekosistemak irauteko eta konponbiderik gabeko hondatze-prozesuak saihesteko:

* Hezegunearen garbiketa orokorra.

— Bigarren larrialdi maila duten jarduketak, ekosistemak leheneratzeko, berreskuratzeko eta pixkanaka hobetzeko.

* Landaredi naturalaren leheneratzea (ertzak eta ingurua).

* Habitaten hobekuntza.

* Jolaserako presioaren kontrola.

* Baliabideak berreskuratzeko eta antolatzeko plana edo, dagokion kasuan, Santa Barbarako Landa Parkea berreskuratze- eta antolamendu-plan batean integratzea.

— Hirugarren larrialdi maila duten jarduketak, hezeguneen erabilera haren babesarekin uztartzeko:

* Jabari partikularreko lurzoruak udalaren esku jartzea, gutxienez 1. eta 2. zonaldeetakoak.

* Ingurumen-hezkuntzarako programa.

7. «CS.3.g Interes geomorfologikoa duten eremuak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Hernaniko udalerrian badira babestu beharreko hainbat eremu eta elementu, haien berezitasun geomorfologikoa dela eta. Izan ere, elementu horiek interes nabarmena dute, bai zien-

2. Determinaciones reguladoras.

El régimen de protección, ordenación y regulación de usos y actuaciones urbanísticas relativo a la «Charca de Santa Bárbara» es el establecido por el citado Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente mediante Decreto el 27 de julio de 2.004.

Con carácter general, la regulación de usos y actividades, así como las propuestas de desarrollo que se aprueben en las zonas afectadas por esta figura de protección, deberán contribuir a la preservación de los valores que las han llevado a la catalogación de esta zona húmeda.

El ámbito espacial sometido a dicho régimen queda así mismo determinado por el citado PTS y está integrado por tres zonas espacialmente diferenciadas:

— Zona 1. Lámina de agua y orillas: Fondo de la cubeta de la dolina y talud de la orilla.

— Zona 2. Banda próxima. Limitada por la curva de nivel de 65 m, bordeando la carretera en su zona sur.

— Zona 3. Entorno. Franja perimetral de 100 m de radio, desde el límite de la orilla, que es adaptable a la topografía y ocupación actual del suelo.

El suelo de dichas Zonas queda a su vez ordenado según cinco categorías diferentes a las que se les atribuye una específica regulación de usos y actividades, según queda establecido en la matriz aneja al artículo 12 del capítulo «Ordenación» del citado PTS.

Por otra parte, este planeamiento general considera necesario y oportuno incorporar también las recomendaciones orientativas del citado PTS, en orden a la ejecución de las siguientes propuestas de actuación en el ámbito ordenado:

— Actuaciones de primer nivel, consideradas de urgencia debido a la situación crítica del humedal y necesarias para mantener unas mínimas condiciones del ecosistema y evitar deterioros irreparables:

* Limpieza general del enclave.

— Actuaciones de segundo nivel de urgencia, encaminadas a la recuperación, restauración y mejora progresiva de los ecosistemas, al conocimiento de su funcionamiento y al establecimiento de figuras de protección:

* Restauración de la vegetación natural (orillas y entorno).

* Mejora de hábitats.

* Control de la presión recreativa.

* Plan de recuperación y ordenación de recursos, o en su caso, integración en un Plan de recuperación y ordenación del Parque Rural de Santa Bárbara.

— Actuaciones de tercer nivel de urgencia, destinadas a compaginar el uso y disfrute de las zonas húmedas con la garantís de su conservación:

* Adquisición del suelo de propiedad particular, al menos el incluido en las zonas 1 y 2.

* Programa de educación ambiental.

7. «CS.3.g Areas de interés geomorfológico».

1. Identificación. Criterios generales de intervención.

En el término de Hernani quedan localizadas diversas áreas y elementos que deben ser preservados por su singularidad geomorfológica en la que reside un notable interés de carácter cien-

tzia aldetik, baita alderdi didaktikotik ere. Haiek guztiek, gainera, bestelako balio batzuk ere badituzte, haiek ere dagozkien gainjarritako baldintzen bidez babestuak: Esaterako, paisaia, fauna, botanika, ibaiak, eta abar.

Honela daude klasifikatuta identifikatutako eremuak:

— Harkaiztiak.

Hiru harkaizti silizeo, Onddi (+ 547), Irumugarrieta (+ 613) eta Zaburu (+ 782) mendietako gailur inguruetan daudenak. Haietan, interes geomorfologikoaz gain, nabarmentzekoak dira paisaiak eta desagertzeko arriskua duten flora-espeziez osatutako habitatak.

— Dolinak.

Sei dolina (ingerada zirkularreko sakonunea, hainbat tamainatakoak eta jatorri karstikoa dutenak) Santa Barbara eta Oriamendi (Galarreta-Antziola zonaldea) mendi inguruetan daudenak. Haietan, interes geomorfologikoaz gain, nabarmentzekoak dira paisaiak, eta interes naturalistikoa duten habitatak. Eremu kalteberatzat har daiteke, bertako akuiferoek kutsatzeko arriskua baitute.

— Lapiazak.

Lapiazez osatutako hainbat zerrenda daude Santa Barbara eta Oriamendi (Galarreta-Antziola zonaldea) mendi inguruetan, haiek ere jatorri karstikokoak. Gehienak estalita daude, baina zenbait kasutan egitura karstikoen azaleratzeak hauteman daitezke. Oso iragazkorrak direnez, aipatutako zerrendak akuiferoen kutsaduragatik kalteberak diren eremuetan ere sartzen dira.

2. Zehaztapen arautzaileak.

— Eremu horien erregimen arautzailea haietako bakoitza dagoen zonalde orokorrerako finkatutako erregimen bera izango da, betiere beharrezko moldaketak eginez, haien balio geomorfologikoak eta bestelakoak babesteko. Horretarako, eremu horiekin zerikusia izan ditzaketen gainjarritako baldintza guztiekin lotutako zehaztapen guztiak batera aplikatuko dira, babestu beharreko elementuaren izaera kontuan harturik.

— Harkaiztiak, dolinak eta lapiaz-azaleratzeak dituzten eremuen babes-eremua elementu horien kanpoko perimetrotik hasita 10 metrora egindako lerro batek mugatutako azalera izango da. Dagokion kasuan, eta babestu beharreko eremuan egin nahi diren jarduketen ezaugarriaren arabera, lortu beharreko baimenak zabaldu ahal izango du elementu horien babes-eremuaren azalera.

— Babes-eremu horretan debekatuta dago babestutako elementuen morfologia edo bertako landaredia kaltetuko duen edozein jarduketa, lur-mugimenduak edo betelanak ekarriko dituena.

— Babes-eremuan, interes geomorfologikoko elementu horien hobekuntzaren eta mantentzearen ikuspegitik justifikatzen diren erabilerak eta jarduketak baimenduko dira soilik.

— Eremu eta elementu horiek hirietan daudenean (hirilurrak eta lur hiritargarriak), beharrezko neurriak zehaztuko dira bertan dauden edo egin nahi diren hiri-garapenak aipatutako balioen babesarekin bateragarriak izan daitezen.

— Egokitzat hartzen diren berariazko ikerlanak egitea proposatzen da, eremu horien barruan bereziki babestu behar diren zonaldeak mugatzeko eta identifikatzeko, haien balio zientifikoak eta didaktikoak kontuan hartuta.

tífico, didáctico y/o divulgativo. Todos ellos llevan además asociados otros valores así mismo protegidos por los correspondientes condicionantes superpuestos, tales como paisajísticos, faunísticos, botánicos, hidrológicos, etc.

Las áreas identificadas quedan clasificadas a continuación:

— Roquedos.

Cuatro roquedos silíceos, localizados respectivamente en las zonas cimeras de los montes Onddi (+ 547), Irumugarrieta (+ 613) Zaburu (+ 782) y Sta Bárbara (+240). En ellos, al propio interés geomorfológico se añade su valor paisajístico y la presencia de hábitats de especies de flora amenazada.

— Dolinas.

Seis dolinas (depresiones de contornos circulares y de diverso tamaño, de origen kárstico) emplazadas en las estribaciones de los montes Santa Bárbara y Oriamendi (zona Galarreta-Antziola). Al interés geomorfológico se añade su valor paisajístico, la presencia de hábitats de interés naturalístico y el riesgo como área vulnerable a la contaminación de acuíferos.

— Lapiaces.

Varias franjas de lapiaz ubicadas en las estribaciones de los montes Santa Bárbara y Oriamendi (zona Galarreta-Antziola), también de origen kárstico. En su mayor parte, se trata de lapiaces cubiertos, aunque en algún caso presentan afloramientos de las formaciones kársticas. Dada su alta permeabilidad estas franjas quedan también integradas en áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.

2. Determinaciones reguladoras.

— El régimen regulador de estás áreas es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran, reajustando en la medida necesaria para garantizar la preservación de los valores geomorfológicos, y de cualquier otra naturaleza, que caracterizan estos espacios y elementos. A tal efecto serán de aplicación simultánea las determinaciones relativas a todos los condicionantes superpuestos que queden implicados, en función de la naturaza del elemento a proteger.

— La zona de protección de las áreas relativas a roquedos, dolinas y afloramientos de lapiaz es la superficie delimitada por una línea trazada a 10 metros a partir del perímetro exterior de estos elementos. En su caso, y en función de la naturaleza y alcance de las intervenciones que se pretendan llevar a cabo en el entorno de estos elementos a preservar, la correspondiente autorización podrá ampliar la superficie de la zona de protección de los mismos.

— En esta zona de protección queda prohibida toda actuación que afecte a la morfología de los elementos protegidos, a la vegetación existente, que conlleve la remoción del suelo, o actuaciones de relleno, etc.

— En la zona de protección se autorizan exclusivamente usos y prácticas que se justifiquen desde la perspectiva de preservación, mantenimiento y mejora de los elementos de interés geomorfológico incluidos en la misma.

— En los supuestos en los que esos espacios y elementos se sitúen en el medio urbano (conjunto formado por los suelos urbano y urbanizable), se determinarán las medidas necesarias para compatibilizar los desarrollos urbanos existentes y/o proyectados con la preservación de los indicados valores.

— Se propone la realización de los estudios específicos que se estimen adecuados para la identificación y delimitación de los espacios que, dentro de esas áreas, deban ser objeto de tratamiento singular a los efectos de preservar sus valores científicos, didácticos y/o divulgativos, a modo de muestra y/o representación del conjunto de ese tipo de áreas.

8. «CS.4.h Paisaia babesteko eremuak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

EAEko Natura Babesteko 16/94 Legearen arabera, beharrezkoa da udalerri bakoitzeko paisaian bereizgarriak diren balioak identifikatzea, baita gaur egun paisaiaren aldetik dauden alderdi negatiboak zuzentzeko neurriak hartzea ere. Halaber, beharrezkoa da balio horiek kalte ditzaketen hirigintza-jarduketekin lotutako paisaia-inpaktuak desagerraraztea eta/edo gutxitzea ere.

Aipatutako erreferentziak oinarritzat hartuta, eta gainjarritako baldintza hau definitze aldera, plan oroko honek errealitate eta alderdi hauek hartu ditu erreferentzia gisa:

— Paisaia-balio berezia duten landa-eremuko zonaldeak, udalerriaren eta bertako hiri-garapenaren berdeguneak eta eremu naturalak barne hartzen dituenak. Inguru horiek babeseremu hauek hartzen dituzte.

* Udalerriaren iparraldean eremu horietako bi identifikatu dira: Oriamendi-Arizmendi eta Santa Barbara mendietako gailurrak eta inguruak hiri-eremuarekin muga egiten duten lekuetaraino. Hiri-eremuak eta eremu naturalek topo egiten duten lekua dira.

* Lurraldearen hegoaldean beste eremuak identifikatu dira, ikuspegi bisualetik aurrekoak baino hauskorragoak direnak. Urdao Txiki eta Izurtegi eta udalerriaren hego-ekialdeko mugaren arteko gailurrak eta inguruak dira, baita Onddi mendiaren gailurra eta inguruak ere.

— Hartzen duten inguruaren paisaia eratzen, baldintzatzen edo zeharkatzen duten lurralde-elementuak, ibai-sarearekin lotura duenak, bereziki Urumea ibaiaren eta haren adarreni bilguak eta ertzak. Lurralde-elementu horiek protagonista aktibo eta positibotzat hartu behar dira, eta integratu egin behar dira, bai landa-inguruan (haien ezaugarri naturalak zainduz), bai hiriinguruetan (neurri egokiak bultzatuz, batez ere hornidura publikoen sarean sartuz):

— Hiri-inguruan, antolatu beharreko eremuak edo hirigintza- eta/edo eraikuntza-lanak hartu behar dituzten eremuak arreta bereziz zaindu behar dira. Haietan guztietan, justifikatu egin beharko da kalitatezko hiri-paisaia bermatzeko beharrezkoak diren antolamendu- eta diseinu-planak gauzatuko direla, kasuan kasuko hirigintza- edo eraikuntza-lana modu egokian integratuko dela udalerriaren paisaian eta ez dituela inolaz ere kaltetuko bereziki babestutako eremuak.

2. Zehaztapen arautzaileak.

— Paisaiari buruzko berariazko azterlana egingo da, besteak beste baldintza honetan sartu beharreko eremuak zehatzmehatz identifikatzeko. Horrekin batera, komenigarritzat hartzen denean, planeamendu orokorrean gai horri buruz egindako proposamenak moldatu eta egokitu ahal izango dira, aipatutako helburua lortuko dela bermatzeko.

— Oro har, baldintza honekin lotutako partzelen eraikuntza eta erabilera erregimena haiek dauden zona orokorrei dagokie erregimen bera izango dela, betiere beharrezko neurriak moldatuz paisaia ahalik eta gutxien kaltetzeko.

8. «CS.4.h Ambitos de protección paisajística».

1. Identificación. Criterios generales de intervención.

De la Ley 16/94 de Conservación de la Naturaleza del País Vasco se deduce la necesidad de identificación de los valores que caracterizan el paisaje del territorio municipal, así como de proponer la corrección de los aspectos paisajísticos negativos existentes, y de garantizar la eliminación y/o minimización de los impactos paisajísticos asociados a las intervenciones urbanísticas, que puedan afectar a dichos valores, y a los ámbitos, o elementos concretos de la realidad física en que quedan sustentados.

Con las citadas referencias, el presente planeamiento general, de cara a la definición de este condicionante superpuesto ha tomado como referencia las siguientes realidades y cuestiones:

— Los entornos del medio rural caracterizados por su particular valor paisajístico, por su fragilidad y por su visibilidad, que conforman el marco, o panorama verde/natural/visual tanto del municipio en general, como del desarrollo urbano en él contenido. Estos entornos constituyen los siguientes ámbitos de protección paisajística adoptados a los efectos de este condicionante superpuesto:

* En la mitad septentrional del municipio se han identificado dos de estas áreas, y corresponden a las crestas y entornos de Oriamendi-Arizmendi, Santa Bárbara, hasta su límite con el medio urbano. Constituyen el ámbito de encuentro entre el medio urbano y el medio natural.

* En la mitad meridional del territorio se han identificado las otras áreas, de mayor fragilidad visual que las anteriores. Corresponden a las crestas y sus correspondientes entornos, que se extienden entre Urdao Txiki e Izurtegi y el límite municipal suroriental, así como a la cima y estribaciones del monte Onddi.

— Los elementos territoriales que conforman y condicionan el paisaje del entorno que ocupan, o atraviesan, y que corresponden a los entornos de la red hídrica, principalmente el cauce y márgenes del río Urumea y de sus afluentes. Estos elementos territoriales deben ser tratados como protagonistas activos y positivos mediante su integración tanto en el medio rural, (preservando sus características naturales), como en el medio urbano (adoptando medidas adecuadas, y especialmente con su inserción en la red de dotaciones públicas.).

— En el medio urbano, aquellos ámbitos que deben ser ordenados, o que deben experimentar actuaciones de urbanización y/o construcción, han de ser objeto de particular atención y cuidado a ese respecto. En ellos se deberá justificar la adopción de los planteamientos de ordenación y diseño necesarios para garantizar un paisaje urbano de calidad, su correcta integración en el panorama paisajístico del territorio municipal y la no afección a sus ámbitos de especial protección.

2. Determinaciones reguladoras.

— Se procederá a la elaboración de un estudio específico referido al paisaje con el fin de, entre otros objetivos, de identificar con precisión los ámbitos que deban vincularse a este condicionante, pudiendo reajustar y/o complementar, siempre que se estime conveniente, las propuestas planteadas a ese respecto en este planeamiento general, y de determinar las medidas de intervención que se estimen adecuadas con el fin de garantizar la consecución del referido objetivo.

— Se ha de entender con carácter general que el régimen de edificación y uso de los terrenos vinculados a este condicionante es el establecido en cada caso en las correspondientes zonas de uso global en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar la eliminación y/o minimización de las afecciones o impactos paisajísticos.

— Eremu horietan edozein hirigintza- edo eraikuntza-jarduketa gauzatzeko, haiek bertako paisaian izango dituzten ondorioei buruzko ebaluazioa egin beharko da, eta beharrezko neurriak hartu beharko dira paisaian ahalik eta eragin txikiena izateko.

Horretarako, interbentzio horiek gauzatzeko planak eta proiektuak moldatu egin beharko dira aurreko paragrafoan aipatutako ebaluazioan, hirigintza-planean eta planeamendu orokor hau garatzeko sustatutako udal-ordenantzetan finkatutako irizpideei eta neurriei, paisaiaren kalitatea bermatze aldera.

Helburu horrekin, plan eta proiektu horiek gainerako elementuei emandako garrantzi berbera emango diote paisaiari eta hark jasan ditzakeen kalteei, proposamenak egiteko orduan.

— Arreta berezia eskainiko zaio Urumea ibaiari, haren paisaiaren egungo balioak babestek ohartu behar diren neurri orokorra keta zehatzak finkatzeko eta ibian eragiten duten inpaktu negatiboak desagerrarazteko, zuzentzeko eta/edo saihesteko.

— Ibai-ibilguetan (Urumea ibaia, Antziola, Portu errekak eta abar) eragina duten hirigintza-proiektuetan (garapen-plana) haiek paisaian izan dezaketen eraginaren ebaluazio osagarria egin beharko da, eta eragin horiek desagerrarazteko eta/edo gutxitzeko neurriak ere zehaztu egin beharko dira.

— Halaber, errepide- eta tren-sareko azpiegiturekin lotutako proiektuak eta inpaktu negatiboak ekar ditzaketen hirizerbitzuen azpiegiturekin (antenak, eguzki-plakak, instalazio eta sare elektrikoak) lotutako proiektuetan haiek paisaian izan dezaketen eraginaren ebaluazio osagarria egin beharko da, eta eragin horiek desagerrarazteko eta/edo gutxitzeko neurriak ere zehaztu egin beharko dira.

9. «CS.4.i Konektibotasun ekologikoa duten korridoreak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Korridore Sarearen helburu nagusia Natura 2000 Sarearen koherentzia eta konexio ekologikoa sustatzea da, Kontseiluak adostutako 92/43/CEE Zuzentarauaren (Habitat naturalak eta basoko fauna eta flora babesteko onartua) 10. artikuluak xedatzen duenez.

Eusko Jaurlaritzako Biodibertsitate Zuzendaritzak EAEko Korridore Ekologikoen Sareari buruzko azterketa bat egin zuen 2005ean. Azterketa hori oraindik onartu ez den arren, arrazoizkoa da erreferente gisa erabiltzea, gainjarritako baldintza hau formulatzeko orduan.

Hernaniko udalerriari dagokionez, aipatutako azterketak konektibotasun ekologikoko korridore hauek hauteman ditu:

— Aiako Harria IKGko gunea. Hernaniko 616 ha hartzen ditu, Landarbaso, Ursoko eta Aparrain erreka eremuetan hedatuta.

— «Aralar-Aiako Harria» lotura-korridorea. «Eskualde mailako» garrantzia du, Aiako Harriko eta Aralarreko guneak lotu egiten baititu. Udalerriaren 1 km-ko zerrenda hartzen du, Landarbaso bailaratik Onddi mendiaren inguruetaraino, Larragaingo Lepotik, Urumea ibaiaren bailaratik eta Pardiolako Gainetik igaroz. 238 ha-ko azalera du, gutxi gorabehera.

— Las intervenciones urbanísticas y edificatorias que se pretendan llevar a cabo en estos ámbitos deberán incorporar la correspondiente evaluación de las afecciones paisajísticas asociadas a las mismas y de su incidencia en la consecución del indicado objetivo de protección paisajística, y la determinación de las adecuadas medidas protectoras y/o correctoras de los impactos resultantes.

Para ello, los planes y proyectos (tanto de obras de urbanización como de edificación) que se elaboren a los efectos de la ordenación y ejecución de dichas intervenciones deberán adecuarse a los criterios y medidas que, a los efectos de garantizar la consecución de la correspondiente calidad paisajística, se determinen tanto en el estudio específico mencionado en este epígrafe, como en el planeamiento urbanístico y en las ordenanzas municipales que se promuevan en desarrollo de este planeamiento general.

Con ese fin, dichos planes y proyectos serán elaborados a partir de la expresa consideración del paisaje y de las afecciones de los mismos en éste como uno más de los presupuestos de determinación de las correspondientes propuestas.

— Se prestará atención específica al río Urumea a fin de determinar las medidas generales y específicas que se estimen adecuadas para preservar sus actuales valores paisajísticos y para eliminar, corregir y /o evitar los impactos negativos que inciden en el mismo. Procede la determinación de esas medidas bien en el estudio al que se ha hecho referencia en este epígrafe, bien en proyectos específicos que con ese fin se estime conveniente promover.

— Los proyectos urbanísticos (planeamiento de desarrollo) con incidencia en los cauces fluviales (río Urumea, arroyos Antziola, Portu, etc.) se complementarán con la consiguiente evaluación de las afecciones paisajísticas derivadas de aquellos en el entorno afectado, así como con la determinación de las medidas a ejecutar para eliminar y/o minimizar dichos impactos.

— Así mismo, los proyectos de ordenación y ejecución de las infraestructuras de comunicación viaria y ferroviaria, y los relativos a la ejecución de infraestructuras de servicios urbanos que puedan conllevar impactos negativos (antenas, placas solares, instalaciones y redes eléctricas) se complementarán con la consiguiente evaluación de las afecciones paisajísticas que las mismas conllevan en su entorno, así como con la determinación de las medidas a ejecutar para eliminar y/o minimizar dichos impactos.

9. «CS.4.i Corredores de conectividad ecológica».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

La Red de Corredores tiene como objetivo principal fomentar la conexión y la coherencia ecológica de la Red Natura 2000, tal y como establece el artículo 10 de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

La Dirección de Biodiversidad del Gobierno Vasco ha redactado en 2005 un estudio sobre la Red de Corredores Ecológicos a escala de la CAPV. Si bien no ha sido aún tramitación y aprobación, resulta razonable su consideración como referente para la formulación del presente condicionado superpuesto.

El citado estudio, en el término municipal de Hernani, identifica los siguientes corredores de conectividad ecológica:

— Área-núcleo del LIC Aiako Harria. Cuenta en Hernani con aproximadamente 616 has distribuidas entre el valle del Landarbaso, Ursoko y Aparrain erreka.

— Corredor de enlace «Aralar-Aiako Harria». Es de importancia «regional» al enlazar las áreas-núcleo de Aiako Harria y Aralar. Ocupa en el término municipal una franja de aproximadamente 1 km de extensión lateral desde el valle de Landarbaso hasta las estribaciones del monte Onddi, pasando por Larragaingo Lepoa, valle del Urumea y Pardiolako Gaina. Tiene una extensión aproximada de 238 has.

— «Urumea Goia-Urumea ibaia» ibai-korridoreak. «Ursoko» eta «Landarbaso», aurretik aipatutako elementuen lotura errazten dutena.

— Indargetze-eremua, udalerriaren hegoaldeko zerrendaren gainerako azaleran hedatzen dena. 1.877 ha-ko azalera du.

Planeamendu orokor honen ikuspegitik eta proposamenaren gomendioei jarraiki, koherentetzat hartu da eremu horiek ondoren identifikatutako tokiko mailako elementuekin osatzea:

— Babes bereziko eremuak zabaltzea Elorrabi eta Portu ibarrean, Urumea ibaiaren ibai-korridore izateko eginkizuna Osiñagatik Karabeleraino zabalduz.

— Udalerrian zehar aurki daitezkeen elementu hauek CS.4.c «Intereseko landaredia duten eremuak» baldintzan sartzea: Baso-unadak eta bertako zuhaiztiak, zuhaixkak eta azpizuhaixkak.

— Hezeguneetako bertako landare-egiturak (Santa Barbarako urmaela) CS.4.f «Hezeguneak» baldintzan sartzea.

Elementu horiek guztiak batera harturik, egiturazko helburu eta interbentzio-irizpide desberdinak bereizi beharko dira, finkatutako zonifikazioaren arabera:

— Eremu-guneetan: Haien integritate ekologikoari eustea edo, dagokionean, hobetzea. Halaber, haien funtzioa ere zaintzea, habitaten eta helburu diren espezieen gordailu diren aldetik.

— Lotura-korridorean eta indargetze-eremuetan: Inpaktuen prebentzioa eta, dagokion kasuan, nekazaritza-aprobetxamenduen ustiapen iraunkorreko edo landaredi naturaleko elementuak leheneratzea. Babes-mailak handiagoa izan behar du lotura-korridoreetan «tanpoi» eremuetan baino.

— Ibai-korridoreetan: Ibilguak eta, bereziki ibai-ertzak zaintzea eta hobetzea, ibai-tarteen integritatea eta haien lotura-eginkizuna hobetze aldera.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Eremu horietan dauden partzeletan eraikitzeko edo haiek erabiltzeko erregimena haiek dauden erabilera orokorrerako zonei dagokien erregimen bera izango da, honelako moldaketak eginez.

— Eremu-gunean: Kasu bakoitzari dagozkion zehaztapenak «Aiako-Harria» IKGari dagokion Kudeaketa Planak finkatuko ditu (egiten ari dira gaur egun).

— Ibai-korridoreetan: Kasu bakoitzari dagozkion zehaztapenak «Urumea Ibaia» IKGari dagokion Kudeaketa Planak finkatuko ditu (egiten ari dira gaur egun).

— Baldintza honen barruan dauden baina aurreko bi eremuetatik kanpo geratzen diren gainerako eremuen kasuan, erabilera orokorreko zonaldeei dagokien erregulazioez gain, eremu horietan eragin dezaketen planetan proiektuetan inpaktuak saihesteko irizpide hauek ere errespetatuko dira:

* Errepide eta azpiegitura hidrologiko berriak konektibotasun ekologikoko eremuetatik kanpo egingo dira, mehatze-erauzketetarako eremuak eta hiri- eta industria-jarduketetarako eremuak bezalaxe. Interes publikoko lehen mailako arrazoiengatik (gizarte- edo ekonomia-arloko arrazoiak barne) halakorik egin beharko balitz, sarearen koherentzia orokorra erabat babestuta geratzeko behar diren konpentsazio-neurri guztiak hartzen direla bermatu beharko da.

— Corredores fluviales de «Alto Urumea-Río Urumea», «Ursoko» y «Landarbaso», que propician la conexión de los elementos anteriormente citados.

— Área de amortiguación que se extiende en el resto de la mitad meridional del término municipal, no incluida en los anteriores elementos. Cuenta con una superficie de aproximadamente 1.877 has.

Desde la perspectiva de este planeamiento general y siguiendo las recomendaciones de la propuesta, se ha estimado coherente complementar estos espacios con los elementos de nivel local que a continuación de identifican:

— Ampliación de las áreas de especial protección en la vega de Elorrabi y Portu, extendiendo la función de corredor fluvial del río Urumea desde Osinaga hasta la zona de Karabel.

— Incorporación al condicionante CS.4.c «Áreas de vegetación de interés» de rodales de bosque y bosquetes autóctonos, formaciones vegetales de interés en áreas de ribera, formaciones arbustivas y subarbustivas autóctonas, etc. repartidos en todo el término municipal.

— Incorporación al condicionante CS.4.f «Zonas húmedas» de formaciones vegetales autóctonas en humedales (charca Santa Bárbara).

A partir de la consideración conjunta de todos estos elementos, cabe diferenciar distintos objetivos estructurales y criterios de intervención, según la zonificación establecida:

— En los espacios-núcleo: Mantener y, en su caso, mejorar su integridad ecológica y su función como reservorio de hábitats y especies-objetivo.

— En el corredor de enlace y en las áreas de amortiguación: Prevención de impactos, o conservación y, en su caso, restauración de elementos de vegetación natural o explotación sostenible de los aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos y cinegéticos. El grado de protección ha de ser comparativamente mayor en los corredores de enlace que en las zonas «tampón».

— En los corredores fluviales: Conservar y mejorar los cauces y en especial las riberas, con el fin de favorecer la integridad de los tramos y su función conectora.

2. Determinaciones reguladoras.

El régimen de edificación y uso de los terrenos integrados en esos ámbitos será el establecido en cada caso en las correspondientes zonas de uso global en las que se integren, complementado y/o reajustado en los siguientes extremos:

— En el espacio-núcleo: Las determinaciones correspondientes serán adoptadas por el Plan de Gestión, actualmente en elaboración, correspondiente al LIC «Aiako-Harria».

— En los corredores fluviales: Las determinaciones correspondientes serán adoptadas por el Plan de Gestión, actualmente en elaboración, correspondiente al LIC «Río Urumea».

— En el resto de espacios sujetos a este condicionante y no pertenecientes a los dos anteriores ámbitos, además de las regulaciones correspondientes a las zonas de uso global, se incorporarán a los planes y proyectos que puedan incidir en estos espacios, los criterios de prevención de impactos siguientes:

* La ubicación de nuevas infraestructuras viarias e hidrológicas, áreas de extracción minera y asentamientos urbanos e industriales se realizarán en el exterior de los espacios de conectividad ecológica. Si debieran realizarse por razones imperiosas de interés público de primer orden, incluidas razones de índole social o económica, el ayuntamiento establecerá la obligación de tomar cuantas medidas compensatorias sean necesarias para garantizar que la coherencia global de la red quede protegida.

* Debekatuta dago garraio-sareen diseinurik egitea babestutako eremu horietan, eremu horien kanpoaldean bestelako diseinu alternatiborik ez dagoenean izan ezik. Kanpo-diseinu horietan, babestutako eremuetatik igarotzen diren azpiegitura-atalak baimenduko dira, betiere tunelen bidez zeharkatzen badituzte.

* Bideak eta pista egiteko baimenen kasuan, lehentasuna emango zaie aurretik dauden bideak leheneratzeko eta hobetzeko lanei. Halaber, lehenetsi egingo dira dagoeneko badauden bide publikoetara iristeko bidexkak, ibilbide luzeko bide alternatiboen aurrean.

* Laboreak babesteko itxiturak basoko belarjaleek kalteak eragiten dituztela justifikatzen denean soilik baimenduko dira. Itxitura horien luzera ez da inoiz 1,40 metrotik gorakoa izango, eta ezin izango da haietan sare zinegetikorik jarri.

* Eraikinak birgaitzea lehenetsiko da, eraikuntza-lan berrien aurrean.

* Ingurumen organo eskudunak baimena eman beharko du jarduketa hauetako edozein egin ahal izateko: Nekazaritza-eta baso-bideen ibilbidea aldatzea edo zabaltzea; abelburuak kontrolatzeko edo onibarrak mugatzeko hesiak jartzea; eraikinak eraikitzea edo birgaitzea; errepide, bide edo pista berriak eraikitzea; errepideetako, bideetako eta pistetako bide-zorua egokitzeko, zabaltzeko edo hobetzeko lanak egitea; linea elektriko berriak jartzea edo dagoeneko badirenen mantentze-lanak egitea; oinezkoentzako bidexka berriak prestatzea eta haietan seinaleak jartzea; hondakinak pilatzeko instalazioak edo zabortegiak eraikitzea; lurrak mugitzea, agregakinak erauztea eta hondakinak isurtzea edo pilatzea; habitat naturaletan eraldaketak egitea; antolatutako jolas- edo kirol-jarduketak egitea.

— Eremu horietan sustatzen diren jarduketek babestu egin beharko dute konektibotasun ekologikoa. Horretarako, eta finkatutako helburua lortze aldera, beharrezko neurri guztiak hartuko dira lurzorua zaintzeko (faunaren mugimendurako egokienak direnak, bereziki: Esaterako, zuhaiztiak, hezi bizidunak, etab), ur-masak babesteko eta elementu artifizialak dituzten tentsio-tarteetan egon daitezkeen igarobideak (gainbideak, biaduktuak, faunarentzako berariazko pasabideak, eta abar) bere horretan mantentzeko.

— Konektibotasuna egoera ahulenean dagoen eremuetan leheneratzeko eta sustatzeko ahalegina egingo da, betiere teknikoki posible denean.

— Planeamendu orokor honetan grafikoki identifikatutako korridoreak intereseko eremuak mugatzeko beharrezkoak diren berariazko azterketetan eta/edo proiektuetan aztertuko dira, interbentzio-neurri egokiak finkatze aldera.

— Ahal den neurrian, hiri-garapen berrien antolamenduak ez du areagotuko aurretik dagoen zatiketa ekologikoa, eta zatiketa hori gutxitzeko neurriak ere bultzatuko ditu.

84. artikulua. «CS.5 Kultura Ondarea» gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.

Gainjarritako baldintza horretan sartzen dira jarraian aipatzen diren elementu eta eremu guztiak, bai hiri-eremuetan eta bai landa-eremuetan aurki daitezkeenak. Beharrezkoa da eremu eta elementu horiek babestea, duten balio arkeologiko, historiko edo arkitektonikoagatik; hala agintzen dute, gainera, Euskal Kultura Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legeak, kultura ondasunen aitorpenaren inguruko berariazko lege-xedapenek eta planeamendu orokor honi erantsitako Katalogoak:

* Los trazados de redes de transporte sólo se autorizarán cuando no exista posibilidad de trazado alternativo en el exterior de las áreas y corredores de enlace. Estos trazados externos podrán incluir tramos de estas infraestructuras que atraviesen las áreas y corredores de enlace a través de túnel.

* En las autorizaciones de caminos y pistas, se priorizará la recuperación o mejora de caminos previamente existentes, o abandonados, frente a la apertura de nuevos trazados, así como la construcción de ramales de acceso a partir de vías o caminos públicos existentes, antes que la de caminos alternativos de largo recorrido.

* Los cerramientos de protección de cultivos sólo se autorizarán mediante la justificación de daños por herbívoros silvestres. En ningún caso sobrepasarán los 1.40 m de altura ni podrán ser mallas cinegéticas.

* Se priorizará la rehabilitación de edificaciones existentes frente a las de nueva construcción.

* Se requerirá la autorización del órgano ambiental competente en actuaciones como la modificación del trazado y ampliación de caminos agrícolas y forestales; implantación de cercas y vallados para el manejo del ganado, o delimitación de fincas; construcción y rehabilitación de edificaciones; construcción de nuevas carreteras, caminos o pistas; obras de acondicionamiento, ensanche y mejora del firme de las carreteras, caminos y pistas existentes; instalación de nuevas líneas eléctricas, así como trabajos de mantenimiento y mejora de las existentes; puesta en valor de nuevos senderos peatonales y su señalización; construcción de vertederos o instalaciones de almacenaje de residuos; movimientos de tierras, extracción de áridos y vertido o almacenamiento de residuos; transformaciones del hábitat natural; realización de actividades recreativas y deportivas organizadas.

— Las actuaciones que se promuevan en estos ámbitos preservarán la conectividad ecológica. Para ello, los usos del suelo, especialmente los más favorables para el movimiento de la fauna, como bosquetes, setos vivos, etc, la integridad de las masas de agua y los posibles pasos existentes en los tramos de tensión con elementos artificiales (pasos elevados, viaductos, pasos específicos de fauna en su caso, etc), se mantendrán en las condiciones más favorables posibles para la consecución del indicado objetivo.

— Se realizará una promoción activa de recuperación de la conectividad en los puntos o áreas en los que ésta esté más comprometida y técnicamente sea posible.

— Los corredores que se identifican gráficamente en este planeamiento general serán objeto de los estudios y/o proyectos específicos necesarios para una precisa delimitación de los ámbitos de interés, y para una concreta determinación de las medidas de intervención en los mismos.

— Con independecia de lo anterior, y como criterio general, la ordenación de los nuevos desarrollos urbanos, en lo posible, no incrementarán la fragmentación ecológica preexistente, y preverán medidas tendentes a reducirla, o minimizarla.

Artículo 84. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «CS.5 Patrimonio cultural».

Este condicionante superpuesto se refiere a aquellas áreas y elementos que a continuaciones enumeran, que quedan localizados tanto en el medio urbano, como en el rural, y que se estima necesario preservar y proteger, en atención a su valor arqueológico, o histórico-arquitectónico y a las determinaciones establecidas en la Ley 7/1990, de 3 de Julio, de Patrimonio Cultural Vasco, en las disposiciones legales específicas de declaración de bienes culturales y en el Catálogo adjunto al presente planeamiento general:

— Estazio megalitikoak.

— Eremu arkeologikoak.

— Interesa arkeologikoa izan dezaketen eremuak.

— Hirigintza-, arkitektura eta historiaren ikuspegitik interesgarriak diren elementuak.

1. «CS.5.a Estazio megalitikoak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

2003ko ekainaren 24ko 137/2003 Dekretuari jarraiki (2003ko uztailaren 8ko 133. *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*), kalifikazio-espedientea «Gipuzkoako Estazio Megalitikoen» alde itxi da, eta haiek babesteko erregimena finkatu da.

Estazio horietako bi (edo, zehatzago esanda, haien zati bat) udalerriaren barruan daude: Igoin-Akolakoa eta Onddi-Mandoegikoa, hain zuzen ere.

Igoin-Akolako estazioan katalogatutako 14 monumentu daude, eta haietako 7 Hernaniko udalerrian daude. Onddi-Mandoegiko estazio megalitikoan, berriz, katalogatutako 22 monumentu daude, eta haietatik 6 Hernaniko udalerrian daude.

Aipatutako 137/2003 Dekretuak «Kultura Ondare» gisa kalifikatu ditu estazio megalitiko horiek, «Monumentu Multzoa» kategoriaren barruan; halaber, aipatutako Monumentu Multzoaren mugaketan sartutako eremu, egitura eta eraikin guztiek ere babes-erregimen bat dute.

Estazio horien espazio-mugaketa eta bertan dauden monumentu megalitikoen kokapena eta zerrendatzea ekainaren 24ko 137/2003 Dekretuak finkatzen ditu, eta planeamendu orokor honen Katalogoan (C Agiria) eta III.1 eta III.2 planoetan ageri dira.

Dekretu horrek onartutako babes-erregimena planeamendu orokor honen araudia zehazteko erreferentzia loteslea da, Euskal Kultura Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 12. artikuluak agintzen duenez.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Gainjarritako baldintza honek barne hartzen dituen elementuen eta eremuen kasuan, planeamendu orokor honek eta, dagokion kasua, hura garatuko duen plan zehatzak finkatutako hirigintza-erregimen orokorra moldatua eta/edo osatua ulertu behar da, aurreko epigrafean aipatutako babes-erregimenaren aplikazioaren ondorioz.

Eremu eta elementu horiek Hernaniko Kultura Ondarearen Katalogoan sartu dira (agiri hori planeamendu orokor honen atal bat da). Eremu eta elementu horien babes-erregimena aipatutako Katalogoan eta Hirigintza Arau Orokorren agiri honetako Zortzigarren Tituluan adierazitakoa izango da.

Oro har, estazio megalitiko horiek dauden eremuetan garatu nahi diren lan, jarduketa, hirigintza-interbentzio edo bestelakoetarako baimenak 2003ko ekainaren 24ko 137/2003 Dekretuak (2003ko uztailaren 8ko 133. *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*) berariaz zehaztutako erregimenaren mende geratuko dira, monumentu megalitikoekin eta haiek dauden estazio megalitikoekin lotutako hiru Babes Zonei dagokienez (Babes Berezia, Babes Ertaina, Oinarrizko Babesa).

— Estaciones megalíticas.

— Zonas arqueológicas.

— Areas de presunción arqueológica.

— Elementos de interés urbanístico, arquitectónico e histórico.

1. «CS.5.a Estaciones Megalíticas».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

Por Decreto 137/2003, de 24 de junio de 2003, (*Boletín Oficial del País Vasco* n.º 133, de 8 de julio de 2003) se cierra el expediente de calificación a favor de las zonas arqueológicas de las «Estaciones Megalíticas de Gipuzkoa», estableciéndose su régimen de protección.

Dos de estas estaciones, o siendo precisos parte de las mismas, se ubican dentro de los límites del término municipal: La de Igoin-Akola y la de Onddi-Mandoegi.

La estación de Igoin-Akola cuenta con 14 monumentos megalíticos catalogados, de los que 7 se ubican en el término municipal de Hernani. La Estación megalítica de Onddi-Mandoegi cuenta con 22 monumentos megalíticos catalogados, de los que 6 se encuentran en el término municipal de Hernani.

Estas estaciones megalíticas han sido calificadas como «Bien Cultural» con la categoría de «Conjunto Monumental» por el citado Decreto 137/2003, y cuentan con un régimen de protección, para el conjunto de espacios, estructuras y edificaciones incluidas en la delimitación de dicho Conjunto Monumental.

La delimitación espacial de estas estaciones, así como la enumeración y localización de los monumentos megalíticos que contienen, quedan establecidas por el Decreto 137/2003 de 24 de junio, y recogidas en el Catálogo (Documento C) y en el planos n.º III.1 y III.2, que forman parte del presente planeamiento general.

El régimen de protección adoptado por dicho Decreto para estas áreas y elementos constituye una referencia vinculante para el establecimiento de la normativa de este planeamiento general, tal y como queda prescrito por el Artículo 12 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco.

2. Determinaciones reguladoras.

El régimen urbanístico global establecido por este planeamiento general, y en su caso, por el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, para los terrenos en los que se ubiquen los elementos y zonas objeto de este condicionante superpuesto, ha de entenderse reajustado y/o complementado como consecuencia de la aplicación del régimen de protección citado en el epígrafe anterior.

Estas áreas y elementos han quedado integrados en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Hernani, documento que forma parte del presente planeamiento general. El régimen de protección al que quedan sujetos es el establecido en el citado Catálogo y en el Título Octavo del presente documento de Normas Urbanísticas Generales.

Con carácter general, el régimen al que deben someterse las autorizaciones de uso, obras, actividades, o intervenciones urbanísticas, o de cualquier otra clase, que se pretendan desarrollar en los ámbitos adscritos a estas estaciones megalíticas, es el específicamente establecido por el Decreto 137/2003, de 24 de junio de 2003, (*Boletín Oficial del País Vasco* n.º 133, de 8 de julio de 2003) para cada una de las tres Zonas de Protección (de Especial Protección, de Protección Media y de Protección Básica) relativas a los monumentos megalíticos propiamente dichos y a la estación megalítica en que se emplazan.

2. «CS.5.b Eremu arkeologikoak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Hernaniko Hirigune Historikoko Eremu Arkeologikoa «Kultura Ondasun» gisa identifikatu eta kalifikatu zen, Monumentu Multzoen kategorian, 1998ko otsailaren 12ko Aginduaren bidez (1998ko martxoaren 31ko 61. *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

Aipatutako aginduaren ondorioz, Hernaniko Udalak nahitaez babestu behar du aipatutako Eremu Arkeologikoa, eta udalerriko hirigintza-planerako tresnaren barruan geratzen da.

Eremu horren espazio-mugaketa planeamendu orokor honen Katalogoan (C Agiria) eta III.1 eta III.2 planoetan ageri dira.

Dekretu horrek onartutako babes-erregimena planeamendu orokor honen araudia zehazteko erreferentzia loteslea da, Euskal Kultura Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 12. artikuluak agintzen duenez.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Eremu arkeologiko honek barne hartzen dituen elementuen eta eremuen kasuan, planeamendu orokor honek eta, dagokion kasuan, hura garatuko duen plan zehatzak finkatutako hirigintza-erregimen orokorra moldatua eta/edo osatua ulertu behar da, aurreko epigrafean aipatutako babes-erregimenaren aplikazioaren ondorioz.

Eremu arkeologiko hori Hernaniko Kultura Ondarearen Katalogoan dago (agiri hori planeamendu orokor honen atal bat da). Eremu horren babes-erregimena aipatutako Katalogoan eta Hirigintza Arau Orokorren agiri honetako Zortzigarren Tituluan adierazitakoa izango da.

Eremu Arkeologiko horretan egin beharreko jarduketa edo lan guztietarako Foru Aldundiaren baimena beharko da, proiektu proiektua aurrez aurkeztu ondoren. Halaxe dio 7/1990 Legearen 45.5. artikuluak.

3. «CS.5.c Interes arkeologikoa izan dezaketen eremuak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

«Interes arkeologikoa izan dezaketen eremuak» dira aztarnategi arkeologiko baten zantzu argiak dituzten zonaldeak, orubeak edo eraikinak, bai bertan material arkeologikoak aurkitu direlako, bai iturri dokumentalen eta/edo bibliografikoen arabera bertan historiako eta historiaurreko hainbat etapetako giza aztarnak daudelako.

Hala ere, ez da ezagutzen hondakin horien kontserbaziomaila, ezta estratigrafia eta kultura- nahiz kronologia-segida osoa ere. Izan ere, eremu horietan ez da indusketa sistematikorik egin; egin izatekotan ere, haiek oso puntualak izan dira.

1996ko azaroaren 11ko Ebazpenaren arabera (1997ko otsailaren 21eko 36. *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*), Hernaniko udalerrian «Interes arkeologikoa izan dezaketen» 21 eremu aurkitu dira, baita beste 4 ere, «Interes arkeologikoa duten» elementutzat hartzeko modukoak.

2. «CS.5.b Zonas arqueológicas».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

La Zona Arqueológica del Casco Histórico de Hernani fue identificada y calificada como «Bien Cultural», con la categoría de Conjunto Monumental, mediante Orden de 12 de febrero de 1998 (*Boletín Oficial del País Vasco* n.º 61, de 31 de marzo de 1998).

La citada Orden insta al Ayuntamiento de Hernani para que proceda a la protección de dicha Zona Arqueológica, contemplándola en su instrumento de planeamiento urbanístico municipal.

La delimitación espacial de esta zona, tal y como queda definida en la citada Orden, ha sido recogida en el Catálogo (Documento C) y en los planos n.º III.1 y III.2, que forman parte del presente planeamiento general.

Así mismo el régimen de protección adoptado específicamente por dicha Orden constituye una referencia vinculante para el establecimiento de la normativa de este planeamiento general, tal y como queda prescrito por el Artículo 12 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco.

2. Determinaciones reguladoras.

El régimen urbanístico global establecido por este planeamiento general, y en su caso, por el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, para los terrenos en los que se ubica esta zona arqueológica, ha de entenderse reajustado y/o complementado como consecuencia de la aplicación del régimen de protección citado en el epígrafe anterior.

Esta zona arqueológica ha quedado integrada en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Hernani, documento que forma parte del presente planeamiento general. El régimen de protección al que ha quedado sujeta es el establecido en el citado Catálogo y en el Título Octavo del presente documento de estas Normas Urbanísticas Generales.

Toda actuación u obra a ejecutar dentro de esta Zona Arqueológica deberá contar con autorización de la Diputación Foral, previa presentación del proyecto arqueológico, tal y como lo dispone el artículo 45.5 de la Ley 7/1990.

3. «CS.5.c Areas de presunción arqueológica».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

Se denominan «Zonas de Presunción Arqueológica» aquellas zonas, solares o edificaciones en las que se encuentran indicios claves que permiten pensar en la existencia de un yacimiento arqueológico, bien por la presencia de materiales arqueológicos, estructuras visibles en superficie, alteraciones características de acciones antrópicas en el terreno, o bien por noticias referidas en fuentes documentales y/o bibliográficas que señalan la ocupación humana en diferentes etapas históricas y prehistóricas.

Se desconoce, sin embargo, el grado de conservación de los restos, de la estratigrafía, de la secuencia cultural o cronológica completa, así como su potencia real, dado que éstas no han sido objeto de excavaciones sistemáticas, o en su caso, han sido puntuales.

Por Resolución de 11 de noviembre de 1996 (*Boletín Oficial del País Vasco* n.º 36, de 21 de febrero de 1997), en el término municipal de Hernani han quedado identificadas y declaradas 21 «Zonas de Presunción Arqueológica», y 4 «Elementos de Interés Arqueológico».

Eremu eta elementu horien espazio-mugaketak aipatutako Ebazpenean aipatzen dira, eta planeamendu orokor honetako Katalogoan (C Agiria) eta III.1 eta III.2 planoetan ere biltzen dira.

1996ko urriaren 8ko 234/1996 Dekretuak eremu eta elementu horitarako berariaz xedatutako babes-erregimena erreferentzia loteslea da, Euskal Kultura Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 12. artikuluak agintzen duenez.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Gainjarritako baldintza honek barne hartzen dituen elementuen eta eremuen kasuan, planeamendu orokor honek eta, dagokion kasua, hura garatuko duen plan zehatzak finkatutako hirigintza-erregimen orokorra moldatua eta/edo osatua ulertu behar da, aurreko epigrafean aipatutako babes-erregimenaren aplikazioaren ondorioz.

Eremu eta elementu horiek Hernaniko Kultura Ondarearen Katalogoan sartu dira (agiri hori planeamendu orokor honen atal bat da). Eremu eta elementu horien babes-erregimena aipatutako Katalogoan eta Hirigintza Arau Orokorren agiri honetako Zortzigarren Tituluan adierazitakoa izango da.

Edozein kasutan, eta 7/1990 Legearen 49. artikuluari eta 1996ko urriaren 8ko 234/1996 Dekretuari jarraiki, «Interes arkeologikoa izan dezaketen» eremuetan egin nahi diren lanen jabeak edo sustatzaileak azterlan bat aurkeztu beharko du nahitaez, eremuaren balio arkeologikoa zein den eta egin nahi diren eremu horretan zer eragin izango duten argitze aldera.

4. «CS.5.d Hirigintza, arkitektura eta historia aldetik interesa duten elementuak».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 6/2006 Legearen 76. artikuluak (besteak beste) finkatutakoaren arabera, udal-hirigintzako plan honen helburu nagusietako bat hirigintza-, arkitektura- eta historia-interesa duten ondasunak eta elementuak babestea da, baita bakoitzari dagokion babes-erregimena finkatzea ere.

Horretarako, planeamendu orokor honek Hernaniko Udalerriko Kultura Ondarearen Katalogo bat aurkezten du. Katalogo horretan, aipatutako elementu guztiak biltzen eta arautzen dira, eta honela bereizten dira, bakoitzaren izaeraren, balioaren eta babes-erregimenaren arabera:

— EAEko «Kultura Ondare Kalifikatu» gisa hartzen diren Monumentuak eta Monumentu Multzoak.

— EAEko monumentu edo monumentu-multzo gisa hartzeko proposatutako ondareak.

— Udal-babeserako elementuak.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Gainjarritako baldintza honek barne hartzen dituen elementuen eta eremuen kasuan, planeamendu orokor honek eta, dagokion kasua, hura garatuko duen plan zehatzak finkatutako hirigintza-erregimen orokorra moldatua eta/edo osatua ulertu behar da, aurreko epigrafean aipatutako babes-erregimenaren aplikazioaren ondorioz.

La delimitación espacial de estas zonas y elementos quedan establecidas en la citada Resolución y recogidas en el Catálogo (Documento C) y en los planos n.º III.1 y III.2, que forman parte del presente planeamiento general.

El régimen de protección adoptado específicamente por el Decreto 234/1996 de 8 de octubre de 1996 relativo a estas zonas y elementos constituye una referencia vinculante para el establecimiento de la normativa de este planeamiento general, tal y como queda prescrito por el Artículo 12 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco.

2. Determinaciones reguladoras.

El régimen urbanístico global establecido por este planeamiento general, y en su caso, por el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, para los terrenos en los que se ubiquen los elementos y zonas objeto de este condicionante superpuesto, ha de entenderse reajustado y/o complementado como consecuencia de la aplicación del régimen de protección citado en el epígrafe anterior.

Estas zonas y elementos han quedado integrados en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Hernani, documento que forma parte del presente planeamiento general. El régimen de protección al que quedan sujetos es el establecido en el citado Catálogo y en el Título Octavo del presente documento de estas Normas Urbanísticas Generales.

En todo caso, y a tenor de los artículos 49 de la Ley 7/1990 y 7 del Decreto 234/1996, de 8 de octubre de 1996, el propietario, o promotor de las obras que se pretendan realizar en las zonas declaradas como de «Presunción Arqueológica», estará obligado a aportar un estudio referente al valor arqueológico del área y a la incidencia que en dicho valor pueda tener en el proyecto de obras.

4. «CS.5.d Elementos de interés urbanístico, arquitectónico e histórico».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

A tenor de lo establecido a lo establecido en, entre otros, por el artículo 76 de la Ley 6/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, uno de los objetivos fundamentales a adoptar por este planeamiento urbanístico municipal es la preservación de los bienes y elementos de interés urbanístico, arquitectónico, e histórico, y la determinación del correspondiente régimen de protección.

Al efecto, el presente planeamiento general incorpora un Catálogo del Patrimonio Cultural del Municipio de Hernani, en el que quedan recogidos y reglamentados dichos elementos, que en función de su naturaleza y valores y de los criterios y alcance del régimen de protección al que quedan sometidos, quedan diferenciados como sigue:

— Monumentos y Conjuntos Monumentales declarados como «Bienes Culturales Calificados» de la CAPV.

— Bienes propuestos para su declaración como monumentos, o conjuntos monumentales de la CAPV.

— Elementos de protección municipal.

2. Determinaciones reguladoras.

El régimen urbanístico global establecido por este planeamiento general, y en su caso, por el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, en lo que se refiere a los elementos objeto de este condicionante superpuesto,, ha de entenderse reajustado y/o complementado como consecuencia de la aplicación del régimen de protección que le es, en cada caso, aplicable.

Eremu eta elementu horiek Hernaniko Kultura Ondarearen Katalogoan sartu dira (agiri hori planeamendu orokor honen atal bat da). Eremu eta elementu horien babes-erregimena aipatutako Katalogoan eta Hirigintza Arau Orokorren agiri honetako Zortzigarren Tituluan adierazitakoa izango da.

Oro har, elementu horiek 1990eko uztailaren 3ko Euskal Kultura Ondarearen Legeak bildutako aurreikuspenen mende geratzen dira, baita kultura-ondare gisa dagozkien berariazko lege-xedapenen mende eta planeamendu orokor honek haiek babesteko finkatutako araudiaren mende ere.

85. artikulua. «CS.6 Lege-zorrak» gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.

Gainjarritako baldintza honen helburua udalerriko eremu jakin batzuen antolamendua (zor-egoeran daudenak, eta berariazko hirigintza-mugak dituztenak) gauzatzeko jarraibideak identifikatzea da.

Planeamendu orokor honek honako eremu hauek hartu ditu kontuan:

— Itsasoko nahiz lurreko jabari publikoaren mugaketa.

— Lur gaineko uren eta ibai-bazterren ertzen babesa.

— Eraikinen zorrak (Gipuzkoako errepideak eta bideak).

— Trenbideetako zorra.

— ETSB-rako erreserba banda.

1. «CS.6.a Itsasoko nahiz lehorreko jabari publikoa».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Urumea ibaiarekin eta haren ertzekin lotutako hirigintza-erregulazioaren ondorioz indarrean dagoen legedia nahitaez bete beharreko erreferentea da planeamendu orokor honen lurralde-antolamenduan.

Aipatutako lege-xedapenak 1988ko uztailaren 28ko Kostaldeari buruzko Legean eta hura garatzeko sustatzen diren xedapenetan zehazten dira, baita EAEko kostaldea antolatzeko eta babesteko Sektoreko Lurralde planean ere (2007ko martxoaren 13ko Dekretuaren bidez onartua).

Zehazki, itsasoko nahiz lurreko jabeko publikoetan dauden partzelei eta ibilguei dagokienez, Kostaldeei buruzko Legearen II. eta III. Tituluek eta haren garapenean sustatutako Araudiak finkatutako zehaztapenak aplikatuko dira, eta, horien artean, bereziki hauek:

— Babes-zorreko eremuan, erabilerak Kostei buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokitu beharko dira, eta eremuan baimenduta dauden erabilerek autonomia-erkidegoan eskumena duen organoaren baimena izan beharko dute, Kostei buruzko Legearen Araudia zati batean aldatzen duen 1112/92 Errege Dekretuaren 48.1 eta 49. artikuluetan ezarritakoaren arabera.

— Bermatu beharko da itsasora iragaiteko eta heltzeko zorrak, hurrenez hurren Kostei buruzko Legearen 27. eta 28. artikuluetan ezarriak, errespetatuko direla, 30. artikuluan eragin-eremurako ezarritako baldintzak betez.

Todos estos elementos han quedado integrados en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Hernani, documento que forma parte del presente planeamiento general. El régimen de protección al que han quedado sujetos es el establecido en el citado Catálogo y en el Título Octavo de las presentes Normas Urbanísticas Generales.

Con carácter general, se ha de entender que estos elementos quedan sujetos a las previsiones contenidas en la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990. a las disposiciones legales específicas de declaración de los mismos como bienes culturales, y complementariamente, a la normativa adoptada para su protección en el presente planeamiento general.

Artículo 85. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «CS.6 Servidumbres legales».

El objeto del presente condicionante superpuesto es el de identificar y señalar las pautas a las deberá sujetarse la ordenación de determinados ámbitos del municipio, relativas a las áreas sometidas a servidumbres, o limitaciones urbanísticas específicas, derivadas de las disposiciones legales por las que se regulan diferentes elementos territoriales e infraestructurales.

Este planeamiento general ha tomado en consideración las siguientes:

— Dominio Público Marítimo-Terrestre.

— Protección de Aguas Superficiales y sus márgenes.

— Servidumbre de construcciones (según Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa).

— Servidumbre ferroviaria.

— Banda de reserva para la NRFPV.

1. «CS.6.a Dominio público marítimo terrestre».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

La legislación vigente de la que, entre otros aspectos, se derivan regulaciones urbanísticas relativas a la ría del Urumea y a sus márgenes, constituye un referente de obligado cumplimiento en la ordenación del territorio municipal adoptada por el presente planeamiento general.

Dichas disposiciones legales se concretan en Ley de Costas de 28 de julio de 1988 y en las disposiciones promovidas en su desarrollo, como en el también vigente Plan Territorial Sectorial de protección y ordenación del litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado mediante Decreto de 13 de marzo de 2007.

En concreto, tratándose tanto de terrenos y cauces integrados en el dominio público marítimo-terrestre como de las márgenes de los mismos, el régimen aplicable es el resultante de las previsiones establecidas en los Títulos II y III de la citada Ley de Costas y del Reglamento promovido en su desarrollo, y entre ellas, específicamente las siguientes:

— Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

— Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y en cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

— Kostei buruzko Legea indarrean sartzean jabari publikoko edo zorreko eremuan zeuden obrak edo instalazioak aipatu legearen Laugarren Xedapen Iragankorrean zehaztutakoari jarraiki arautuko dira.

— Saneamendu-sareko instalazioek Kostei buruzko Legearen 44.6 artikuluan eta haren Araudian horrekin bat datozenetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

Aipatutako araudiari dagokionez, bereziki garrantzitsua da honako elementu hauek identifikatzea: Itsasoko nahiz lurreko jabari publikoko mugaketa-lerroak, igarotze-eremua eta babes-zorraren mendeko eremuak. Horrekin batera, oso garrantzitsua irizpide horien eraginpean dauden eremuen erregulazio-erregimena finkatzea. Horretarako, planeamendu orokor honetan aipatutako zonaldeen mugaketa grafikoa aurkezten da, bai gainjarritako baldintza honi dagokionez, bai harekin lotutako eremuen Arau bereziei dagokienez. Mugaketa hori gaiaren inguruan indarrean dagoen legediak finkatutako irizpideen arabera egin da.

Horrekin batera, aipatutako Plan Sektorialean finkatutako aurreikuspenak kostaldeetako eta ibaiadarretako ertzetan dauden lurzoru ez-hiritargarrietan aplikatuko dira, besteak beste, «Azaleko Uren Babesa» kategorian dauden eremuetan izan ezik. Azken kasuko eremu horietako ertzak 1998ko abenduaren 22ko Dekretuaren bidez behin betiko onartutako Euskal Autonomia Erkidegoko ibai-bazterrak eta erreka-bazterrak antolatzeko Sektoreko Lurralde planak (Kantauri Isurialdea) finkatutako irizpideen arabera arautuko dira.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Baldintza honek barne hartzen dituen partzelen hirigintza-erregimen orokorra partzela horiek dauden eremu orokorrei dagokien planeamendu orokor berbera da, eta beharrezko neurri osagarriak hartuko dira lurreko nahiz itsasoko jabariak behar bezala zaintzeko eta gaiaren inguruan indarrean dauden legexedapen guztiak betetzeko.

Edozein kasutan, aipatutako jabari publikoa erabiltzeko edo «igarotze-eremuetan» eta «babes-zorraren mendeko eremuetan» edozein motako lanak egiteko, nahitaezkoa izango da 1988ko uztailaren 28ko Kostaldeei buruzko Legeak eta harekin lotutako Araudiak xedatutakoa betetzea. Aipatutako interbentzioak egiteko, Administrazio-organo eskudunaren baimena beharko da, aurrez udal-baimena lortu ondoren.

Gainjarritako baldintza honekin lotutako lurzoruetan erreserbak mugatzea proposatzen da, haiek ere jabari publikoan sartzeko. Jabari publikoko ondasun gisa hartzen diren partzelen eta elementuen kasuan ez dira aipatutako erreserbak hedatuko. Edozein kasutan, erreserba horien mugaketa eraginkor eta ofiziala indarrean dagoen legediak xedatutako irizpideei egokitutako espedienteen formulazioaren mende geratzen da (azaleraren mugaketa, partzelen jabeen zerrenda, eta abar).

2. «CS.6.b Lur gaineko uren eta ibai-bazterren babesa».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Ibai-ibilguekin eta haien ertzekin lotutako hirigintza-araudia nahitaez bete beharreko erreferentea da planeamendu orokor honen lurralde-antolamenduan.

— Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público, o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

— Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

En relación con la citada normativa, merece especial atención, por su incidencia en el término municipal de Hernani, la identificación de las líneas del deslinde del dominio público marítimo-terrestre, la zona de tránsito y la zona sujeta a servidumbre de protección, así como la determinación del régimen de regulación y tratamiento de los espacios afectados por dichos criterios. A tal fin, este planeamiento general, tanto en lo que se refiere al presente condicionante superpuesto, como a las Normas Particulares de los ámbitos que se ven afectados por el mismo, ha incorporado la delimitación gráfica de las citadas zonas, efectuada de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

A su vez, y de conformidad con lo previsto en el mismo, las previsiones establecidas en el citado Plan Territorial Sectorial son de aplicación en, entre otros, los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, integrados en las márgenes costeras y de las rías, salvo en las zonas incluidas en la categoría de «Protección de aguas superficiales», cuyas márgenes están sujetas a los criterios adoptados por el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente Cantábrica), aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1998.

2. Determinaciones reguladoras.

El régimen urbanístico general de los terrenos afectados por este condicionante es el establecido en este planeamiento general para las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar la preservación del dominio marítimo-terrestre y el cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en la materia.

En todo caso, la utilización del citado dominio público, así como toda intervención dirigida a ejecutar obras, o construcciones, o a implantar usos, o actividades en las zonas de «servidumbre de tránsito» y de «servidumbre de protección», se atendrán a lo dispuesto al efecto por la vigente Ley de Costas de 28 de julio de 1988 y por su Reglamento. Dichas intervenciones deberán contar con autorización, previa a la licencia municipal, del órgano de la Administración competente.

Se propone la delimitación de reservas de suelo, para su incorporación al patrimonio público, relativas a terrenos sujetos a este condicionante superpuesto. Con la excepción de los terrenos y elementos que tengan la naturaleza jurídica de bienes de dominio público, a los que no se extenderán dichas reservas. En todo caso, la delimitación efectiva y oficial de tales reservas ha de entenderse supeditada a la formulación de los correspondientes expedientes adaptados a los criterios establecidos en la legislación vigente (delimitación de la superficie afectada; relación de propietarios afectados; etc.).

2. «CS.6.b Protección de aguas superficiales y sus márgenes».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

La legislación vigente de la que, entre otros aspectos, se derivan regulaciones urbanísticas relativas a los cauces fluviales y a sus márgenes, constituye un referente de obligado cumplimiento en la ordenación del territorio municipal adoptada por el presente planeamiento general.

Aipatutako lege-xedapenak 2001eko uztailaren 20ko eta 2006ko uztailaren 23ko Urari buruzko Legeetan zehazten dira, baita 1998ko abenduaren 22ko Dekretuaren bidez behin betiko onartutako Euskal Autonomia Erkidegoko ibai-bazterrak eta erreka-bazterrak antolatzeko Sektoreko Lurralde Planean (Kantauri Isurialdea) ere.

EAEko ibai-bazterrak eta erreka-bazterrak antolatzeko SLPak aipatutako ibilgu eta ertzak babesteko araudia barne hartzen du, hiru alderdi oinarritzat hartuta: Ingurumena, hidraulika eta hirigintza.

Bestalde, Urari buruzko Zuzentarau Esparrua (Europako Parlamentuko eta Kontseiluko 2000/60/CE Esparru Zuzentaraua, ur-politiken eremuan jarduteko erkidego-esparru bat finkatzen duena) onartu ostean, gaur egun hura gauzatzeko lanak egiten ari dira eta, hari lotuta, zehaztapen arautzaile berriak aplikatuko dira.

Lurzoruaren zonifikazio orokorrari, lurzoru ez-hiritargarriarekin lotutako Arau Orokorrei eta gainjarritako baldintza honek hartzen dituen eremuen Arau bereziei dagokienez, planeamendu orokor honek gaiaren inguruan indarrean dagoen legediak finkatutako irizpideak eta zehaztapenak hartu ditu, egiturazko antolamendua eta antolamendu xehakatua eta haietan aurreikusitako hirigintza-jarduketak arautze aldera.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Baldintza honek barne hartzen dituen partzelen hirigintza-erregimen orokorra partzela horiek dauden eremu orokorrei dagokien planeamendu orokor berbera da, eta beharrezko neurri osagarriak hartuko dira aipatutako ibilguen eta haien ertzak behar bezala zaintzeko eta gaiaren inguruan indarrean dauden lege-xedapen guztiak betetzeko. Alde horretatik, Sektoreko Lurralde Planean eta Urari buruzko Legean xedatutakoari jarraitukoz aio, baita haien garapenean sustatutako bestekoa xedapenek zehaztutakoari ere.

Horrez gain, Europako Zuzentarau Esparruarekin lotutako bestelako zehaztapen osagarri batzuk ere aplikatuko dira, honako helburu hauek lortze aldera:

— Hirigintza-garapen guztiek ibilguetara egindako isuriak kontrolatzeko araudia betetzen dutela bermatzea. Horretarako, etxeetako hondar-ur edo pareko guztiak saneamendu-sistemetan bildu eta tratamendu- eta arazketa-guneetara eraman beharko dira. Halaber, euri-urak ere behar bezala kudeatuko dira, harguneetako uraren kalitatea ez hondatzeko. Azkenik, etxeko isurketen parekoak ez diren industria-isurketak ere behar bezala tratatu beharko dira.

— Hiri-hornikuntzarako bilketei beharrezko babes-maila ematea.

— Ura aurrezteko neurriak bultzatzea, ondare publiko honen kontsumoa mugatzeko (eraikuntzetan, urbanizazioetan, eremu libreetan).

— Hirigintza-proposamen berrietan ibai-morfologia errespetuz tratatzea, benetan beharrezkoak diren jarduketak soilik gauzatuz.

Dichas disposiciones legales se concretan en las Leyes de Aguas de 20 de julio de 2001 y 23 de junio de 2006 y en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, Vertiente Cantábrica, aprobado definitivamente mediante Decreto de 22 de diciembre de 1998.

El citado PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV adopta una normativa reguladora relativa a la protección de dichos cauces y márgenes y al control de las actuaciones que sobre ellos se puedan proponer, atendiendo a tres componentes: Medioambiental, hidráulica y urbanística.

Por otra parte, tras la aprobación de la Directiva Marco del Agua (Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas), en la actualidad se están llevando a cabo los trabajos para la puesta en práctica de la misma, que conllevarán la próxima implantación legal de nuevas determinaciones reguladoras.

Este planeamiento general en lo que se refiere a la zonificación global del suelo, a las Normas Generales, por las que se rige el régimen del suelo no urbanizable y a las Normas Particulares de los ámbitos que se ven afectados por este condicionado superpuesto, ha incorporado los criterios y determinaciones establecidas por la legislación vigente en la materia, en orden a regular la ordenación estructural y pormenorizada y las actuaciones urbanísticas previstas en las mismas.

2. Determinaciones reguladoras.

El régimen urbanístico general de los terrenos afectados por este condicionante es el establecido en este planeamiento general para las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar el debido tratamiento de los citados cauces y de sus márgenes y el cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en la materia. Se estará a ese respecto, a lo establecido tanto en el Plan Territorial Sectorial y en la Ley de Aguas, citadas en el epígrafe anterior, así como en aquellas otras disposiciones promovidas en su desarrollo.

Serán de aplicación además aquellas determinaciones complementarias de las ya definidas, que en desarrollo y aplicación de la referida Directiva Europea Marco, se adopten en orden a:

— Velar para que los nuevos desarrollos urbanísticos cumplan con todas las normas existentes y futuras sobre vertidos a cauces. Para ello se ha de procurar que la totalidad de las aguas residuales domésticas o asimilables se recojan en los sistemas de saneamiento y vayan a los puntos de tratamiento y depuración, que las aguas pluviales tengan su adecuada gestión incluyendo sistemas para evitar que deterioren la calidad del agua de los medios receptores, y que los vertidos industriales no asimilables a domésticos tengan su adecuado tratamiento.

— Otorgar el necesario nivel de protección a las captaciones de abastecimiento urbano.

— Favorecer las medidas de ahorro de agua para limitar el consumo de este bien público, tanto en edificaciones, urbanizaciones, espacios libres, etc.

— Promover un tratamiento respetuoso de la morfología fluvial en las nuevas propuestas urbanísticas, eliminando y/o limitando a lo verdaderamente imprescindibles, actuaciones generadoras de obstáculos para la permeabilidad, coberturas, rectificaciones de cauce, encauzamientos «preventivos» para ampliar o mejorar la superficie edificable en nuevos desarrollos, etc.

Gainjarritako baldintza honekin lotutako lurzoruetan erreserbak mugatzea proposatzen da, haiek ere jabari publikoan sartzeko. Jabari publikoko ondasun gisa hartzen diren partzelen eta elementuen kasuan ez dira aipatutako erreserbak hedatuko. Edozein kasutan, erreserba horien mugaketa eraginkor eta ofiziala indarrean dagoen legediak xedatutako irizpideei egokitutako espedienteen formulazioaren mende geratzen da (azaleraren mugaketa, partzelen jabeen zerrenda, eta abar).

3. «CS.6.c Eraikinen zorrak (Gipuzkoako errepideak eta bideak)».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Bide-sare publikoarekin lotutako hirigintza-araudia nahitaez bete beharreko erreferentea da planeamendu orokor honen lurralde-antolamenduan.

Titulartasunaren arabera, planeamendu orokor honek antolatutako bide-sarea bi multzotan sailkatzen da: «Gipuzkoako Foru Aldundiko Errepideak» eta «udal-errepideak eta -bideak».

Udalarenak diren bide-azpiegiturak Arau Orokor hauek eta hirigintza-eremuetako Arau bereziek barne hartzen dituzten antolamendu-zehaztapenen bidez babestuko dira.

Foru-titularitatea duten azpiegituretan egin nahi diren eraikuntza-lanak eta hiri-garapenak, berriz, ekainaren 6ko 1/2006 Foru Arauaren bidez («Gipuzkoako errepideak eta bideak») arautuko dira. Arau horrek ibilgailuentzako bideen ondoko lurzoruak erabiltzeko erregimena finkatzen du, baita haiekin lotutako zor-erregimena ere, bakoitzaren sailkapen funtzionala (Sare Gorria – Lehentasunezkoa, Sare Laranja– Oinarrizkoa, Sare Berdea – Eskualdekoa eta Sare Horia eta Grisa– Tokikoa) oinarritzat hartuta.

Arau horrek xedatutakoari jarraiki, eta baldintza hau oinarritzat hartuta, identifikatu egin dira Hernaniko udalerriaren barruan dauden errepide-atalak eta haien zor-eremuak. Halaber, plan honek, gainjarritako baldintza honek hartzen dituen eremuen antolamendu orokorrari eta Arau bereziei dagokienez, bere gain hartu ditu gaiaren inguruan indarrean dagoen legediak finkatutako irizpideak eta zehaztapenak, aipatutako eremuetan egin nahi diren hirigintza-jarduketak eta bertako egiturazko antolamendua eta antolamendu xehakatua arautze aldera.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Baldintza honek barne hartzen dituen partzelen hirigintza-erregimen orokorra partzela horiek dauden eremu orokorrei dagokien planeamendu orokor berbera da. Horrekin batera, ordea, beharrezko moldaketak egin beharko dira, aurreko epigrafean aipatutako Foru Arauak eta, zehazki, haren 57. artikuluak finkatutakoa kontuan harturik. Izan ere, aipatutako artikuluak edozein eraikuntza-lanek errepideetako kanpolerroarekiko gorde behar duen gutxieneko distantzia finkatzen du, betiere errepide bakoitzari dagokion sailkapenaren arabera.

4. «CS.6.d Trenbide-zorra».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Trenbide-sareen eta haien ertzekin lotutako hirigintza-araudia nahitaez bete beharreko erreferentea da planeamendu orokor honen lurralde-antolamenduan.

Se propone la delimitación de reservas de suelo, para su incorporación al patrimonio público, relativas a terrenos sujetos a este condicionante superpuesto. Con la excepción de los terrenos y elementos que tengan la naturaleza jurídica de bienes de dominio público, a los que no se extenderán dichas reservas. En todo caso, la delimitación efectiva y oficial de tales reservas ha de entenderse supeditada a la formulación de los correspondientes expedientes adaptados a los criterios establecidos en la legislación vigente (delimitación de la superficie afectada; relación de propietarios afectados; etc.).

3. «CS.6.c Servidumbre de construcciones (según norma foral de carreteras y caminos de Gipuzkoa)».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

La legislación vigente de la que, entre otros aspectos, se derivan regulaciones urbanísticas relativas a la red viaria pública, constituye un referente de obligado cumplimiento en la ordenación del territorio municipal adoptada por el presente planeamiento general.

En función de su titularidad la red viaria ordenada por este planeamiento general se clasifica en «carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa» y en «carreteras y caminos municipales».

La protección de las infraestructuras viarias de titularidad municipal queda regulada por las determinaciones de ordenación adoptadas bien por las presentes Normas Generales, bien por las Normas Particulares de los ámbitos urbanísticos.

La protección respecto de las edificaciones y desarrollos urbanos correspondiente a las infraestructuras viarias de titularidad foral, que es el objeto del presente condicionante superpuesto, queda regulada por la Norma Foral 1/2006 de 6 de junio, de «Carreteras y caminos de Gipuzkoa». Esta Norma establece, entre otros aspectos, el régimen de servidumbres y de edificación y uso en los suelos colindantes a las citadas vías rodadas, en base a su clasificación funcional (Red Roja - Interés Preferente, Red Naranja – Básica, Red Verde – Comarcal y Redes Amarilla y Gris – Local).

Atendiendo a lo establecido por dicha Norma, y a los efectos de este condicionante superpuesto, han quedado identificados los tramos de las carreteras y sus zonas de servidumbre ubicados dentro del término municipal de Hernani. Así mismo, este planeamiento general en lo que se refiere a la ordenación global y a las Normas Particulares de los ámbitos que se ven afectados por este condicionado superpuesto, ha incorporado los criterios y determinaciones establecidas por la legislación vigente en la materia, en orden a regular la ordenación estructural y pormenorizada y las actuaciones urbanísticas previstas en las mismas.

2. Determinaciones reguladoras.

El régimen urbanístico general de los terrenos afectados por este condicionante es el establecido en este planeamiento general para las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/ó reajustado con las determinaciones establecidas en el Decreto Foral citado en el epígrafe anterior y específicamente con lo previsto en el artículo 57 de dicha Norma, donde se establece la distancia mínima que debe cumplir toda construcción a la línea exterior de la calzada de las carreteras, según la clasificación atribuida a las mismas.

4. «CS.6.d Servidumbre ferroviaria».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

La legislación vigente de la que, entre otros aspectos, se derivan regulaciones urbanísticas relativas a la red ferroviaria y a sus márgenes, constituye un referente de obligado cumplimiento en la ordenación del territorio municipal adoptada por el presente planeamiento general.

Aipatutako lege-xedapen horiek EAEko Trenbide Sarearen Sektoreko Lurralde Planean zehazten dira. Plan hori 2001eko otsailaren 27an onartu zen behin betiko (2001eko apirilaren 9ko 69. *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

Babes-erregimena zehazte aldera, aipatutako SLPak mugatu egiten du trenbide-jabari publikoko eremua eta harekin lotutako zorra; halaber, Plan horrek lurzoruaren erabilerarekin, eraikuntza-lanekin eta abarrekin lotutako hirigintza-baldintzak ere finkatzen ditu.

Arau horrek xedatutakoari jarraiki, eta baldintza hau oinarritzat hartuta, identifikatu egin dira Hernaniko udalerriaren barruan dauden trenbide-sarearen atalak eta haien zor-eremuak. Halaber, plan honek, gainjarritako baldintza honek hartzen dituen eremuen antolamendu orokorrari eta Arau bereziei dagokienez, bere gain hartu ditu gaiaren inguruan indarrean dagoen legediak finkatutako irizpideak eta zehaztapenak, aipatutako eremuetan egin nahi diren hirigintza-jarduketak eta bertako egiturazko antolamendua eta antolamendu xehakatua arautze aldera. Zehazki, Arau Orokorretan berariaz dago araututa «C.20 Sistema Orokorra. Tren bidezko komunikazio-sarea» erabilera publikoko eremuan aplikatu beharreko erabilera- eta eraikuntza-erregimena.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Baldintza honek barne hartzen dituen partzelen hirigintza-erregimen orokorra partzela horiek dauden eremu orokorrei dagokien planeamendu orokor berbera da. Horrekin batera, ordea, beharrezko moldaketak egin beharko dira, aurreko epigrafean aipatutako Sektoreko Lurralde Planak eta, zehazki, haren VI. tituluak finkatutakoa kontuan harturik. Izan ere, aipatutako tituluak finkatu egiten ditu trenbidearen inguruan egin nahi diren jarduketa guztiekiko baldintzak.

5. «CS.6.e ETSB-rako erreserba banda».

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Trenbide-sare berri baten eraikuntzarekin lotutako hirigintza-araudia nahitaez bete beharreko erreferentea da planeamendu orokor honen lurralde-antolamenduan.

Aipatutako lege-xedapen horiek EAEko Trenbide Sarearen Sektoreko Lurralde Planean zehazten dira. Plan hori 2001eko otsailaren 27an onartu zen behin betiko (2001eko apirilaren 9ko 69. *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

Aipatutako SLPak diseinu berri bat proposatzen du «Trenbide Sare Berrirako» (AHT); izan ere, sare horretako ataletako bat Hernanitik igarotzen denez, SLPak erreserba-eremu bat proposatzen du sare hori egiten denerako, eremu hori eraikuntza- eta hiritartze-lanetatik salbu gera dadin. Erregimen honen operatibotasuna aldi batekoa da, sarea egin ondoren ohiko zor-erregimena indarrean jarri arte: Azken hori trenbide-azpiegituran orokorrean aplikatuko da.

Aipatutako SLPak xedatutakoari eta gainjarritako baldintza honen edukiei jarriki, planeamendu orokor honek «ETSB-rako erreserba banda» delakoaren mugaketa grafikoa zehaztu du, gaiaren inguruan indarrean dagoen legediak finkatutako irizpideei jarriki. Horrela, SLPak hasieran onartutako diseinuan, 50 metro utzi beharko dira trenbide-ardatzaren alde bakoitzean (guztira, 100 m): Kalifikazio xehakatuari dagokionez, eta SUE-26.6 Industria Sektore zaharretik (Akarregi) igarotzen den tren-

Dichas disposiciones legales se concretan en el Plan Territorial Sectorial del la Red Ferroviaria de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente el 27 de febrero del 2001 (*Boletín Oficial del País Vasco* n.º 69, de 9 de abril de 2001).

El citado PTS, a los efectos de determinación del régimen de protección, delimita la zona de dominio público ferroviario, la de servidumbre y la de afección, para las que establece, entre otras, las respectivas condiciones urbanísticas relativas al uso del suelo, edificación etc.

Atendiendo a lo establecido por dicho PTS, y a los efectos de este condicionante superpuesto, han quedado identificados los tramos de la red ferroviaria y sus zonas de servidumbre ubicados dentro del término municipal de Hernani. Así mismo, este planeamiento general en lo que se refiere a la ordenación global y a las Normas Particulares de los ámbitos que se ven afectados por este condicionado superpuesto, ha incorporado los criterios y determinaciones establecidas por la legislación vigente en la materia, en orden a regular la ordenación estructural y pormenorizada y las actuaciones urbanísticas previstas en las mismas. En concreto, en las Normas Generales queda regulado específicamente el régimen de uso y edificación a aplicar a la zona de uso global «C.20 Sistema General. Red de comunicación ferroviaria»,

2. Determinaciones reguladoras.

El régimen urbanístico general de los terrenos afectados por este condicionante es el establecido en este planeamiento general para las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/ó reajustado con las determinaciones establecidas en el Plan Territorial Sectorial citado en el epígrafe anterior y específicamente con lo previsto en el Título VI del mismo, en el que se establece el régimen de protección y condiciones de uso y edificación de las zonas inmediatas a la línea férrea.

5. «CS.6.e Banda de reserva para la NRFPV».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

La legislación vigente de la que, entre otros aspectos, se derivan regulaciones urbanísticas relativas a las previsiones de construcción de una nueva red ferroviaria, constituye un referente de obligado cumplimiento en la ordenación del territorio municipal adoptada por el presente planeamiento general.

Dichas disposiciones legales se concretan en el Plan Territorial Sectorial del la Red Ferroviaria de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente el 27 de febrero del 2001 (*Boletín Oficial del País Vasco* n.º 69, de 9 de abril de 2001).

El citado PTS propone un trazado para la «Nueva Red Ferroviaria» (TAV), uno de cuyos tramos se ubica en el municipio de Hernani y establece una banda de reserva espacial para su futura proyección y ejecución, a los efectos de determinación de un régimen de defensa de la misma respecto de los procesos de edificación y urbanización. La operatividad de este régimen es temporal, hasta que, una vez ejecutada la red, entre en vigor el régimen ordinario de servidumbre y afección aplicable con carácter general a la infraestructura ferroviaria.

Atendiendo a lo establecido por dicho PTS, y a los efectos de este condicionante superpuesto, este planeamiento general, ha incorporado la delimitación gráfica de la denominada «Banda de reserva para la NRFPV», efectuada de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia y el planeamiento aplicable. Así a cada lado del eje del trazado inicialmente adoptado por el PTS, se ha previsto una banda de terreno de 50 m, que totaliza una anchura de 100 m.

bide-atalaren kasuan, utzi beharreko tartea 40 metrokoa izango da, dagokion Plan Partzialak adostutakoaren arabera. Plan Partzial hori behin betiko onartu zuen Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak 2003ko maiatzaren 6an, Eusko Jaurlaritzako Garraio Kontseilaritzak aldeko txostena eman ondoren.

Halaber, plan honek, gainjarritako baldintza honek hartzen dituen eremuen antolamendu orokorrari eta Arau bereziei dagokienez, bere gain hartu ditu gaiaren inguruan indarrean dagoen legediak finkatutako irizpideak eta zehaztapenak, aipatutako eremuetan egin nahi diren hirigintza-jarduketak eta bertako egiturazko antolamendua eta antolamendu xehakatua arautze aldera. Zehazki, Arau Orokorretan berariaz arautzen da «C.30 Sistema orokorra. Trenbide-sarea. ETSB-rako erreserba banda» erabilera orokorreko eremuan aplikatu beharreko erabilera- eta eraikuntza-erregimena.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Baldintza honek barne hartzen dituen partzelen hirigintza-erregimen orokorra partzela horiek dauden eremu orokorrei dagokien planeamendu orokor berbera da. Horrekin batera, ordea, beharrezko moldaketak egin beharko dira, aurreko epigrafean aipatutako Sektoreko Lurralde Planak finkatutakoa kontuan harturik.

86. artikulua. «CS.7 Area akustikoak» gainjarritako baldintza arautzeko erregimen orokorra.

1. Identifikazioa. Esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak.

Gainjarritako baldintza honen helburua, alde batetik, ingurumen-zarata eragiten duten erabilera eta jarduketak udalerriko landa- eta hiri-eremuetako gainerako erabilera eta jarduketekin bateratzeko irizpideak finkatzea da; eta, bestetik, garraio-azpiegiturek (errepideak, trenbideak) edo inpaktu akustikoa eragiten duten bestelako jarduketek (industria, aisialdia, eta abar) eragiten duten zarata desagerrarazteko eta/edo gutxitzeko neurriak bultzatzea.

Hirigintza-kalifikazioarekin lotutako erregimena (orokorra eta xehakatua) arautzen duen araudiaren testuinguruan, udalerriko hainbat lekutan jarduketa, erabilera eta garapen jakin batzuk (bai banaka, bai batera) bultzatu ahal izateko, nahitaezkoa izango da ebaluazio bat egitea, jarduketa eta erabilera horiek inpaktu akustikoaren aldetik ere izango duten eragina aztertze aldera.

Neurri horiek osatze aldera, udaletik gorako administrazioei dagozkien beste neurri batzuk ere bultzatuko dira: Esaterako, errepide eta trenbide nagusiekin lotutako zarata-mapa estrategikoak, zor akustikoen mugaketa mapa horietan, eta aipatutako azpiegituren eraginpean eta eremu horien barruan dauden hiri-eremuetan sustatu beharreko ekintza-planak.

Baldintza honen eta beste neurri osagarri batzuen formulazio-esparrua gaiaren inguruan indarrean dauden lege-xedapenek osatzen dute. Hauek dira nabarmendu beharrekoak:

* Zaratari buruzko Legea, 2003ko azaroaren 17koa.

* 2005eko abenduaren 16ko Errege Dekretua, aipatutako Legea garatzen duena inguru-zarataren ebaluazioari eta kudeaketari dagokionez.

A efectos de calificación pormenorizada, este condicionante en lo que se refiere al tramo correspondiente al antiguo Sector Industrial SUE-26.6 (Akarregi) se reduce a una banda de anchura total de 40 m., según la ordenación adoptada por el Plan Parcial correspondiente, y que fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Diputados de Gipuzkoa de 6 de mayo de 2003, con el correspondiente informe favorable de la Consejería de Transportes del Gobierno Vasco.

Así mismo, este planeamiento general en lo que se refiere a la ordenación global, a las Normas Generales y a las Normas Particulares de los ámbitos que se ven afectados por este condicionado superpuesto, ha incorporado los criterios y determinaciones establecidas por la legislación vigente en la materia, en orden a regular la ordenación estructural y pormenorizada y las actuaciones urbanísticas previstas en las mismas. En concreto, en las Normas Generales queda regulado específicamente el régimen de uso y edificación a aplicar a la zona de uso global «C.30 Sistema general. Red de comunicación ferroviaria. Banda de reserva para la NRFPV», que queda integrada en el Sistema General de Comunicaciones previsto.

2. Determinaciones reguladoras.

El régimen urbanístico general de los terrenos afectados por este condicionante es el establecido en este planeamiento general para las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/ó reajustado con las determinaciones establecidas en el Plan Territorial Sectorial citado en el epígrafe anterior.

Artículo 86. Régimen general de regulación del condicionante superpuesto «CS.7 Areas acústicas».

1. Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

El objetivo último de este condicionante superpuesto es el determinar, por un lado, criterios compatibilizadotes de los usos y actividades generadores de ruido ambiental con el resto de los usos y actividades de las zonas rurales y urbanas del término municipal, y, por otro, determinar medidas de cara a eliminar y/o minimizar el ruido asociado, en particular, a las infraestructuras de transporte (viario y ferroviario), u otras actividades generadoras de impactos acústicos (industriales, recreativas, de ocio, etc.).

En el contexto de la normativa reguladora del régimen de calificación urbanística, tanto global como pormenorizada, las decisiones de implantar o no determinados desarrollos, usos y actividades en las correspondientes partes del término municipal, bien de forma aislada, bien en convivencia entre sí, han de ser objeto de la debida evaluación, también desde la perspectiva de las afecciones acústicas asociadas a las mismas.

Estas medidas se complementan con otras que corresponden a administraciones supramunicipales como la elaboración de los mapas de ruido estratégicos referidos a los grandes ejes viarios y ferroviarios, la delimitación en esos mapas de las correspondientes zonas de servidumbres acústicas, así como los planes de acción a promover en áreas urbanizadas existentes afectadas por las citadas infraestructuras e incluidas en estas zonas.

El marco de formulación tanto de este condicionante como de esas otras medidas complementarias está conformado por las disposiciones legales vigentes en la materia, entre las que merecen una particular atención las siguientes:

* Ley de ruido, de 17 de noviembre de 2003.

* Real Decreto de 16 de diciembre de 2005, de desarrollo de la citada Ley en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

* 2007ko urriaren 19ko Errege Dekretua, aipatutako Legea garatzen duena zonifikazio akustikoari, kalitate-helburuei eta isurketa akustikoei dagokienez.

* 2007ko urriaren 19ko Errege Dekretua, Eraikuntza Kode Teknikoko «DB-HR Babesa zarataren aurrean» oinarrizko agiriari dagokiona. Martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretuaren bidez Eraikuntzaren Kode Etikoa onartu zen, aurrekoa aldatuz.

Bestalde, kontuan hartu behar da «zaratek eta bibrazioek eragindako kutsadura akustikoaren aurrean udal-jarduketak araututako ordenantza» (Udalak 2000an sustatua) eta Hernaniko Zaraten Mapa (2004), Udalaren ekimenez.

2007ko urriaren 19ko Errege Dekretuak xedatutakoari jarraiki, eta gainjarritako baldintza hau betetze aldera, planeamendu orokor honek udalerriko area akustikoen mugaketa grafikoa barne hartzen du, horretarako aipatutako araudiak (2. eta 5. artikuluak) finkatutako irizpideak oinarritzat hartuta. Halaber, zonalde bakoitza area akustiko batean edo bestean sartzeko, planeamendu orokor honek gune global bakoitzari egotzitako erabilera nagusia hartu da erreferentzia nagusitzat, gune horietan besteko erabilerarik dagoen ala ez kontuan hartu gabe.

Testuinguru honetan, area akustikoen modalitate hauek bereizi dira:

— Bizitegi-erabilera duten areak.

— Industria-erabilera duten areak.

— Jolas-erabilera eta ikuskizunetarako erabilera (jolas-jarduketak eta ikuskizunak).

— Hirugarren sektoreko erabilera.

— Osasun- eta irakaskuntza-erabilera.

— Komunikazio-sistema orokorrak (errepideak eta trenbideak) eta harekin bateragarriak diren ekipamenduak.

— Eremu natural lasaiak.

2. Zehaztapen arautzaileak.

Area akustikoen ingurumen-kalitatearekin lotutako helburuak gaiaren inguruan indarrean dauden lege-xedapenek finkatutakoak dira; zehazki, 2007ko urriaren 19ko Errege Dekretuak eta, haren barruan, 14. artikulua eta hurrengoak, baita zor akustikoak arautzeko dekretuak (7. artikulua eta hurrengoak).

Halaber, gaiaren inguruan udalak sustatutako ordenantzak ere bete egin beharko dira.

Gaiaren inguruan indarrean dauden lege-xedapenek kalitate akustikoari dagokionez finkatu dituzten helburuak lortu ahal izateko, aipatutako area akustiko horien mugaketarekin batera neurri hauek ere bultzatu behar dira:

— Zaraten mapak egitea. Garraio-azpiegituren kasuan, eta haietako bakoitzari dagokion eskumenari/titulartasunari erreparatuz, mapa hauek erakunde hauek sustatu beharko dituzte:

* Hernaniko udalak, bere esku dauden errepideen kasuan.

* Gipuzkoako Foru Aldundiak, bere esku dauden errepideen kasuan.

* ADIF, bere esku dauden trenbide-zerbitzuen kasuan.

* Real Decreto de 19 de octubre de 2007, de desarrollo de la mencionada Ley en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

* Real Decreto de 19 de octubre de 2007, correspondiente al documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y modificado el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprobó el Código Técnico de la Edificación.

Por otra parte, deben tomarse en consideración en esta materia la «Ordenanza reguladora de la actuación municipal frente a la contaminación acústica por ruidos y vibraciones», promovida por el Ayuntamiento en 2000 y el Mapa de Ruido de Hernani, elaborado en 2004, también a iniciativa de dicho Ayuntamiento.

Atendiendo a lo establecido por el Real Decreto de 19 de octubre de 2007, y a los efectos de este condicionante superpuesto, este planeamiento general, ha incorporado la delimitación gráfica de las diferentes áreas acústicas efectuada de conformidad con los criterios establecidos al efecto en la citada normativa (específicamente en los artículos 2 y 5). Así mismo, para integrar los correspondientes terrenos en una u otra modalidad de área acústica se ha tomado como referencia el uso predominante en cada una de las zonas globales ordenadas por este planeamiento general, sin perjuicio de la existencia y/o autorización en la misma de otros usos diversos.

En ese contexto, se han diferenciado y delimitado las siguientes modalidades de áreas acústicas:

— Áreas acústicas de uso residencial.

— Áreas acústicas de uso industrial.

— Áreas acústicas de ocio (usos recreativos y de espectáculos).

— Áreas acústicas de uso terciario.

— Áreas acústicas de uso sanitario y docente.

— Sistema general de comunicaciones (viario y ferroviario) y equipamientos asimilables al mismo.

— Espacios naturales tranquilos.

2. Determinaciones reguladoras.

Los objetivos de calidad ambiental en las áreas acústicas son los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia y, en particular, en el Real Decreto de 19 de octubre de 2007, y dentro de éste, en los artículos 14 y siguientes, así como en los reguladores de las servidumbres acústicas (artículos 7 y siguientes).

Se estará, asimismo, a lo establecido en las Ordenanzas municipales vigentes y/o a promover en la materia.

Con el fin de posibilitar la efectiva y real consecución de los objetivos de calidad acústica establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, la delimitación de las citadas áreas acústicas ha de ser complementada con, entre otras, las siguientes medidas:

— Elaboración de mapas de ruido. En lo referente a las infraestructuras de transporte, en atención a la competencia–titularidad de las mismas, esos mapas deberían ser promovidos por:

* Ayuntamiento de Hernani, en lo referente al viario de su titularidad.

* Diputación Foral de Gipuzkoa, en lo referente a las carreteras de su titularidad.

* ADIF en lo referente a la línea–servicio ferroviario de su titularidad y/o competencia.

Bestalde, Udalak udalerriari buruzko zarata-mapa bat egin beharko du; aurrez halako maparik balego, mapa eguneratu egin beharko da.

Mapa horiek guztiak irizpide bateratu batzuetan oinarriturik egin behar dira, eta ahalik eta koordinazio-mailarik altuena lortu behar da gainera, komunikaziorik ezak eragin ditzakeen arazoak saiheste aldera.

— Aipatutako zarata-mapek zor akustikoko guneak mugatuko dituzte, gainaren inguruan indarrean dauden lege-xedapenetan (2003ko azaroaren 17ko Zarataren Legea, hura garatzeko sustatutako xedapenak, autonomia-mailakoak barne) finkatutakoaren arabera.

— Ekintza-planak egingo dira, kalitate akustikoko helburuak lortzeko behar diren neurriak zehazte aldera. Horretarako, igorle akustiko bakoitzari (kutsadura akustikoa eragiten duten azpiegiturak, jarduketak, makineria, eta abar) aplikatu beharreko neurri zuzentzaileak definituko dira.

— Egin beharreko zaraten mapek ekarriko dituzten ondorio zehatzen kalterik gabe, Udalak 2004. urtean egindako zarata-maparen edukiak agerian uzten du udalerriko hainbat lekutan kalitate akustikoaren helburuak gainditzen dituzten kutsadura mailak daudela. Leku horiek babes akustiko bereziko eremutzat hartu ahal izango lirateke eta, hala erabakiko balitz, berariazko planak aplikatu beharko lirateke bertan. Horixe izan daiteke, besteak beste, Zabalegi, Galarreta, Santa Barbara eta Portu auzoen edo bertako leku jakin batzuetan kasua.

— Beharrezko neurri zuzentzaileak zehaztu beharko dira, kalitate akustikoko helburuak betetzen ez diren eremuetan (adibidez, zor akustikoko zonetan, babes akustiko bereziko zonetan, eta abar) zehaztutako baldintzak eraikinen barruko eremu bizigarrietan aplikatu daitezen, gutxienez, 2007ko urriaren 19ko Errege Dekretuari jarraiki.

— Aurreko ataletan aipatutako lanak modu desberdinean egin beharko dira, bai planeamendu orokor honi dagokionez, bai hura garatuko duen hirigintza-planeamendu xehakatuari dagokionez. Hala ere, batetik, egin beharreko zarata-mapen ondorioz mugatutako zor akustikoko zonetan eta, bestetik, mapa horien beraien ondorioz emandako gainerako ondorioetan mugatutako area akustikoen gaineko gainjartzeak bidea emango du kasu bakoitzean dagoen arazo akustikoaren diagnostikoa egiteko eta/edo osatzeko. Diagnostiko hori osatze aldera, beharrezko neurriak hartu beharko dira hautemandako arazoa konpontzeko, bai kasu bakoitzari dagokion azpiegituren garapenarekin batera, bai kasu bakoitzari dagokion ekintza-planaren formulazioren bidez, bai hirigintza-planeamenduan, baita modu osagarrian ere, mekanismo horien guztien bidez.

87. artikulua. Gainjarritako baldintzen arau-lotura eta berraztertze-erregimena.

1. Hirigintza-planeamendu honen mailatik gorako lege-xedapenetan, lurralde-antolamendurako tresnetan eta abarretan oinarritutako gainjarritako baldintzek aipatutako xedapen eta tresna horiei dagokien arau- eta/edo orientazio-maila izango dute.

Aipatutako baldintza horien eraginpeko espazio-eremuak lege-xedapen eta tresna horiek beraiek finkatutakoak izango dira; alde horretatik, hirigintza-planeamenduan aipatzen diren eremuak haien adierazgarri hutsa izango dira.

Por su parte, el Ayuntamiento debe promover el mapa de ruido referido al conjunto del término municipal, o si así se estimara, a actualiza el mapa existente.

Debe preverse la elaboración de todos esos mapas a partir de unas mínimas premisas unitarias, y de la mayor coordinación posible entre ellos, en aras a evitar problemas que su incomunicación pudiera generar.

— Los citados mapas de ruido delimitarán las zonas de servidumbres acústicas, según lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley del ruido de 17 de noviembre de 2003, disposiciones promovidas en su desarrollo, incluidas las de carácter autonómico).

— Se elaborarán planes de acción para la determinación de las medidas necesarias a fin de conseguir los correspondientes objetivos de calidad acústica. Para ello se definirán las medidas correctoras que, en cada caso, deban aplicarse a los emisores acústicos (infraestructuras, actividades, maquinaria, etc., generadoras de contaminación acústica).

— Sin perjuicio de las conclusiones concretas que se deriven del conjunto de los mapas de ruido a elaborar, el contenido del mapa de ruido elaborado por el Ayuntamiento el año 2004 servirá como indicios de la existencia en el municipio de diversas áreas con niveles de contaminación acústica que superan los correspondientes objetivos de calidad acústica, y que justificarían la delimitación de zonas de protección acústica especial que, en caso de confirmarse su consideración como tal, deberían ser objeto de planes zonales específicos. Ese puede ser el caso del conjunto o de determinadas partes de Zabalegi, Galarreta, Santa Bárbara, Portu, etc.

— Se deberán determinar las medidas correctoras necesarias para que en los ámbitos en los que no se cumplan los objetivos de calidad acústica (como puede ser el caso de las zonas de servidumbre acústica, las zonas de protección acústica especial, etc.), se puedan alcanzar como mínimo las condiciones de aplicación en el espacio interior habitable de las correspondientes edificaciones, aplicando las determinaciones del Real Decreto de 19 de octubre de 2007, por el que fue aprobado el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación.

— Las tareas mencionadas en los anteriores apartados han de ser acometidas de forma diferenciada al presente planeamiento general y al planeamiento urbanístico pormenorizado que lo desarrolle. No obstante, la superposición sobre las áreas acústicas ahora delimitadas de, por un lado, las zonas de servidumbres acústicas resultantes de los mapas de ruido a elaborar, y, por otro, las restantes conclusiones resultantes de esos mismos mapas, permitirá realizar y/o completar el diagnóstico de la problemática acústica existente en cada caso. Diagnóstico que deberá complementarse con la determinación de las medidas necesarias para dar respuesta a la problemática detectada, bien paralelamente al desarrollo y ejecución de las correspondientes infraestructuras, bien mediante la formulación de los correspondientes planes de acción, bien en el planeamiento urbanístico, bien de forma complementaria mediante todos esos mecanismos.

Artículo 87. Vinculación normativa y régimen de reconsideración de los condicionantes superpuestos.

1. Los condicionantes superpuestos con origen en disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, etc. de rango superior al planeamiento urbanístico tendrán el rango normativo y/u orientativo establecido en dichas disposiciones e instrumentos para cada uno de ellos.

Los ámbitos espaciales afectados por los citados condicionantes serán, en cada caso, los establecidos y/o resultantes de esas mismas disposiciones e instrumentos, considerándose que los incluidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico son un mero reflejo de aquellos.

2. Hirigintza-planeamendua sorburu duten gainjarritako baldintzek planeamendu horrek haietako bakoitzarentzat finkatutako arau- eta/edo orientazio-maila izango dute.

Alde horretatik, Planeamendu orokor honek barne hartzen dituen ezaugarri horietako baldintzek antolamendu xehakatuaren maila izango dute, oro har, eta kasu bakoitzari dagokion garapen-planeamenduaren bidez osatu eta moldatu ahal izango dira.

SEIGARREN TITULUA (VI)

HIRIGINTZA-PLANEAMENDUA EXEKUTATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

VI.1 KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA

88. artikulua. Lurzoruaren Sailkapen Erregimena.

Planeamendu orokor honek, jarraian adierazten diren lurzoru motetan sailkatu du Hernaniko udal lurraldea. Lurzoru mota horiek, nomenklatura eta edukiari dagokionez, indarreko hirigintza-legerian aurreikusten direnak dira:

— Hiri-lurzorua.

— Lurzoru Hiritargarria.

— Lurzoru Ez-hiritargarria.

Sailkapen hori E – Planoak agiriko II.1.3 eta II.1.4 planoetan jasota eta grafikoki adierazita dago. Lurraldeko zatiek hiri-lurzoru edo lurzoru hiritargarriaren barruan duten sailkapen espezifikoa Arau berezien testuan eta hirigintza-eremu bakoitzari dagokion 1. planoan azaltzen da.

89. artikulua. Hiri-lurzorua eta kategoriak.

1. Irizpide orokorrak.

Hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira horrela hartuak izateko indarreko hirigintza-legerian ezarritako baldintzak betetzen dituzten lurrak. Gai honi dagokionez, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 11. artikuluan xedatutakoa kontuan hartu behar da.

Aipatu legean ezarritakoari jarraiki, hiri-lurzoruaren barruan honako bi kategoria hauek bereizten dira:

— Hiri-lurzoru finkatua.

— Hiri-lurzoru ez-finkatua.

Hiri-lurzoruak kategoria batean ala bestean sartzeak antolamendu xehakatua egitearen ondorio berberak izango ditu.

2. Hiri-lurzoru finkatua.

Lurzoru mota eta kategoria honen barruan sartzen dira, horri buruz indarreko legerian (besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 11.3.a artikuluan) ezarritako baldintzak betetzen dituzten lurrak.

Hiri-lurzoru finkatuaren behin betiko identifikazio grafikoa dagokion antolamendu xehakatuak zehazten duen hirigintza-planeamenduan islatuko da, edo bestela, hirigintza-antolamenduaren geroagoko exekuzio-fasean.

Azken kasuan, aipatu baldintza grafikoki zehaztuko da berdinbanaketa-proiektuan, edo hala badagokio, eraikuntza-proiektuan, hirigintza-planeamenduan ezarritako antolamendu-aurreikuspenetatik eta aipatu proiektuek exekuzio-fase horretan behar bezala egiaztatzen duten informazio eta datu osagarrietatik abiatuz.

2. Los condicionantes superpuestos con origen en el planeamiento urbanístico tendrán el rango normativo y/u orientativo establecido por dicho planeamiento para cada uno de ellos.

A ese respecto, los condicionantes de esa naturaleza incluidos en este Plan General tienen, con carácter general el rango propio de la ordenación pormenorizada, y podrán ser complementados y reajustados mediante la formulación del correspondiente planeamiento de desarrollo.

TITULO SEXTO (VI)

REGIMEN JURIDICO DE EJECUCION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO

CAPITULO VI.1. CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 88. Régimen de Clasificación del Suelo.

Este planeamiento general, ha diferenciado el territorio del término municipal de Hernani en las siguientes clases de suelo, las cuales responden en cuanto a nomenclatura y contenido a las previstas en la vigente legislación urbanística:

— Suelo Urbano.

— Suelo Urbanizable.

— Suelo No Urbanizable.

Esta clasificación queda recogida y representada gráficamente en los planos II.1.3 y II.1.4 del documento E –Planos. La adscripción específica de las partes del territorio a las clases de suelo urbano, o urbanizable, consta en el texto de las Normas Particulares y en el plano n.º 1 correspondiente a cada ámbito urbanístico.

Artículo 89. El suelo urbano y sus categorías.

1. Criterios generales.

Se clasifican como suelo urbano los terrenos que reúnen las condiciones establecidas en la legislación urbanística vigente para su consideración como tal clase de suelo. Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto, entre otros, en el artículo 11 de la Ley 2/2006.de Suelo y Urbanismo.

De conformidad con lo dispuesto en la citada legislación, se diferencian las dos categorías de suelo urbano siguientes:

— Suelo urbano consolidado.

— Suelo urbano no consolidado.

La integración de los suelos urbanos en una u otra categoría tiene, a todos los efectos, la naturaleza propia de una determinación de ordenación pormenorizada.

2. Suelo urbano consolidado.

Quedan incluidos en esta clase y categoría de suelo los terrenos que cumplen los requisitos establecidos al respecto en la legislación vigente (entre otros, el artículo 11.3.a de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006).

La definitiva identificación gráfica del suelo urbano consolidado, será la reflejada, bien en el planeamiento urbanístico que determine la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en la posterior fase de ejecución de la ordenación urbanística.

En ese último supuesto, la citada condición será determinada gráficamente por el proyecto de equidistribución, o en su caso, por el proyecto de edificación, a partir de las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico y de la información y los datos complementarios que debidamente se acrediten en dicha fase de ejecución por los mencionados proyectos.

Aipatu kategorizazioa hirigintza-planeamenduan berariaz jasota badago, bere behin betiko identifikazio grafikoa exekuzio-fase horretan egiaztatzen diren informazio eta datuetatik ateratako ondorioen mende dagoela ulertuko da. Informaziotik eta datuetatik ondorioztatzen den mugaketa desberdina baldin bada hirigintza-planeamenduan jasota dagoenetik, beren ezaugarriekin ongien egokitzen den hiri-lurzoruaren kategorian edo azpikategorian sartuko dira lur horiek; halere, horrek ez du aldaketarik eragingo egiturazko antolamenduari eta antolamendu xehakatuari buruz planeamenduan jasotako aurreikuspenetan. Doikuntza horiek, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen «53.1.h» artikuluan azaltzen diren irizpideekin bat datozela ulertuko da.

3. Hiri-lurzoru ez-finkatua.

Hiri-lurzoru ez-finkatutzat jotzen dira, hiri-lurzoru gisa sailkatuak izateko eta kategoria honetan sartuak izateko aipatu hirigintza-legerian ezarritako baldintzak betetzen dituzten lurrak.

Hiri-lurzoru ez-finkatuaren barruan honako bi azpikategoriak bereizten dira: Urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua, eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua.

A. Urbanizazioaren gabeziagatik edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua.

Urbanizazioaren gabeziagatik edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzorutzat jotzen dira, horri buruz indarreko hirigintza-legeriak (besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 11.3.b.1 artikuluak) ezartzen dituen baldintzak betetzeagatik, horrela berariaz identifikatzen diren edo identifikatu behar diren lurrak, dela planeamendu orokor honen Hirigintza Arau berezietako «1» planoetan, dela hori garatzeko sustatzen den antolamendu xehakatuan.

B. Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua.

Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzorutzat jotzen dira, horri buruz indarreko hirigintza-legeriak (besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 11.3.b.2 artikuluak) ezartzen dituen baldintzak betetzeagatik, horrela berariaz identifikatzen diren edo identifikatu behar diren lurrak, dela planeamendu orokor honen Hirigintza Arau berezietako «1» planoetan, dela hori garatzeko sustatzen den antolamendu xehakatuan.

Zehazki, aipatu baldintzen arabera, izaera hori dute aurreko kategoria eta azpikategorian sartuak izateko baldintzak betetzen ez dituzten hiri-lurzoruek, eta eraikigarritasun haztatua handitzea aurreikusten zaienek.

Hiri-lurzoru ez-finkatuaren behin betiko identifikazio grafikoa, 3. epigrafe honetan definitutako bi azpikategoriatan, dagokion antolamendu xehakatuak zehazten duen hirigintza-planeamenduan islatuko da, edo bestela, antolamenduaren geroagoko exekuzio-fasean.

Azken kasu horretan, aipatu baldintza grafikoki zehaztuko da berdinbanaketa-proiektuan, edo hala badagokio, eraikuntza-proiektuan, hirigintza-planeamenduan ezarritako antolamendu-aurreikuspenetatik eta aipatu proiektuek exekuzio-fase horretan behar bezala egiaztatzen duten informazio eta datu osagarrietatik abiatuz.

Aipatu kategorizazio eta azpikategorizazioa hirigintza-planeamenduan berariaz jasota badago, horren behin betiko identifikazio grafikoa exekuzio-fase horretan egiaztatzen diren informazio eta datuetatik ateratako ondorioen mende dagoela ulertuko da. Informaziotik eta datuetatik ondorioztatzen den mugaketa desberdina baldin bada hirigintza-planeamenduan

En los supuestos en los que la citada categorización esté expresamente establecida por el planeamiento urbanístico, la definitiva identificación gráfica de la misma se entenderá supeditada a las conclusiones que resulten de la información y de los datos que se acrediten en la citada fase de ejecución. En el caso de que éstos lleven a una delimitación diferente a la adoptada por el planeamiento urbanístico, la integración de los terrenos en la correspondiente categoría de suelo urbano será la que se estime acorde con los mismos, sin que ello implique una modificación de las previsiones de ordenación estructural y pormenorizada de dicho planeamiento. Tales reajustes se entenderán acordes con los criterios expuestos en, entre otros, el artículo «53.1.h» de la Ley de Suelo y Urbanismo, 2/2006.

3. Suelo urbano no consolidado.

Se consideran como suelos urbanos no consolidados los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la referida legislación urbanística tanto para su clasificación como suelo urbano, como para su integración en la presente categoría.

Dentro de esta categoría de suelo urbano se diferencian las dos subcategorías siguientes: Suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización y suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

A. Suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización.

Tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia, o insuficiencia de urbanización, los terrenos que, por cumplir los requisitos establecidos al respecto en la legislación urbanística vigente (entre otros, el artículo 11.3.b.1 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006), se identifican, o han de identificarse expresamente como tales, bien en los planos «1» de las Normas Urbanísticas Particulares de este planeamiento general, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

B. Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

Tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, los terrenos que, por cumplir los requisitos establecidos al respecto en la legislación urbanística vigente (entre otros, el artículo 11.3.b.2 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006), se identifican y/o han de identificarse expresamente como tales bien en los planos «1» de las Normas Urbanísticas Particulares de este planeamiento general, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

En concreto, de acuerdo con esos requisitos, tienen esa condición los suelos urbanos que no reúnen los requisitos para su integración en la categoría y subcategoría anterior, y en los que se prevé un incremento de la edificabilidad ponderada.

La definitiva identificación gráfica del suelo urbano no consolidado, en las dos subcategorías definidas en este epígrafe 3, será la reflejada, bien en el planeamiento urbanístico que determine la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en la posterior fase de ejecución de dicha ordenación.

En ese último supuesto, la citada condición será determinada gráficamente por el proyecto de equidistribución, o en su caso, por el proyecto de edificación, a partir de las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico y de la información y los datos complementarios que debidamente se acrediten en dicha fase de ejecución por los mencionados proyectos.

En los supuestos en los que la citada categorización y subcategorización esté expresamente establecida por el planeamiento urbanístico, la definitiva identificación gráfica de la misma se entenderá supeditada a las conclusiones que resulten de la información y de los datos que se acrediten en la citada fase de ejecución. En el caso de que éstos lleven a una delimi-

jasota dagoenetik, beren ezaugarriekin ongien egokitzen den hiri-lurzoruaren kategorian edo azpikategorian sartuko dira lur horiek; halere, horrek ez du aldaketarik eragingo egiturazko antolamenduari eta antolamendu xehakatuari buruz planeamenduan jasotako aurreikuspenetan. Doikuntza horiek, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen «53.1.h» artikuluan azaltzen diren irizpideekin bat datozela ulertuko da.

90. artikulua. Lurzoru hiritargarria.

Lurzoru hiritargarri gisa sailkatzen dira, hiri-lurzoru gisa sailkatuak izateko hirigintza-legeriak jasotzen dituen baldintzak betetzen ez dituzten lurrak, eta hirigintzaren aldetik egokiak eta kuantitatiboki haztatuak direnak udalerriko hiri-garapenaren premiei erantzun eraginkorra eta nahikoa emateko. Horretarako, iraunkortasun-printzipioak eta planeamendu orokor honetan ezarritako irizpide nahiz helburuak hartuko dira kontuan.

91. artikulua. Lurzoru ez-hiritargarria.

Lurzoru ez-hiritargarri gisa sailkatzen dira, indarreko legerian xedatutakoari jarraiki (besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 13. artikuluan), planeamendu orokor honetan hiri-garapenetik kanpo uzten diren lurrak, beren izaeragatik edo lur horiek berez dauzkaten eta babestu beharrekoak diren balioengatik.

92. artikulua. Hiri-lurzoru finkatuarekin loturiko eskubide eta betebeharrak.

Hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatutako lurren jabeen eskubide eta betebeharren erregimena indarreko legerian ezarrita dagoena da. Lur horiek ez badituzte betetzen orubetzat hartuak izateko baldintzak, lurren jabeek honako betebeharrak bete beharko dituzte, besteak beste:

— Indarreko hirigintza-antolamenduaren arabera, lur horiek orube-izaera har dezaten egin beharreko urbanizazio-obrak ordaindu eta exekutatu.

— Hala badagokio, jarduketarekin loturiko gainerako urbanizazio-kargak ordaindu.

— Zuzkidura publikoetarako xedatuta dauden eragindako lurrak Administrazioari doan laga.

Betebehar horiek udalaren obra-lizentzia jaso aurretik edo aldi berean zehaztu eta beteko dira, edo hala badagokio, obra gauzatzen ari den bitartean. Gai honi buruz, agiri honetako 5. artikuluan jasotako Udal Ordenantzetan xedatutakoa beteko da.

93. artikulua. Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruarekin loturiko eskubide eta betebeharrak.

1. Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako lurretan aurreikusten diren hirigintza-garapenekin loturiko eskubide eta betebeharren erregimena, indarreko legerian ezarrita dagoena da (besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.2 artikuluan xedatutakoa).

2. Aipatu lege-xedapenek diotenari kalterik egin gabe, horrelako betebehartzat hartuko dira, besteak beste, honako hauek:

A. Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetarako xedatutako lurrak Udalari lagatzea, aipatu lege-xedapenetan ezarritako baldintzetan eta norainokoarekin, betiere, betebehar hori ez baldin bada dagoeneko bete planeamendu orokorrean

tación diferente a la adoptada por el planeamiento urbanístico, la integración de los terrenos en la correspondiente categoría, o subcategoría de suelo urbano, será la que se estime acorde con los mismos, sin que ello implique una modificación de las previsiones de ordenación estructural y pormenorizada de dicho planeamiento. Tales reajustes se entenderán acordes con los criterios expuestos en, entre otros, el artículo «53.1.h» de la Ley de Suelo y Urbanismo, 2/2006.

Artículo 90. El suelo urbanizable.

Se clasifican como suelo urbanizable los terrenos que no reúnen las condiciones dispuestas por la legislación urbanística para su clasificación como suelo urbano y resultan urbanísticamente adecuados y cuantitativamente ponderados, para dar respuesta eficaz y suficiente a las necesidades de desarrollo urbano del municipio, atendiendo para ello a los principios de sostenibilidad y a los criterios y objetivos establecidos en este planeamiento general.

Artículo 91. El suelo no urbanizable.

Se clasifican como suelo no urbanizable, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente (entre otros, el artículo 13 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006), los terrenos que se preservan del desarrollo urbano por este planeamiento general, en atención a su naturaleza, o a los valores intrínsecos que en ellos concurren y que deben ser protegidos.

Artículo 92. Derechos y deberes asociados al suelo urbano consolidado.

El régimen de derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado es el establecido en la legislación vigente. En el caso de que dichos terrenos no reúnan las condiciones para su consideración como solar, los propietarios de los mismos deberán, entre otros extremos:

— Abonar y ejecutar las obras de urbanización que, de conformidad con la ordenación urbanística vigente, resulten necesarias para que dichos terrenos adquieran la citada condición de solar.

— Abonar, en su caso, las restantes cargas de urbanización vinculadas a la actuación.

— Ceder gratuitamente a la Administración los terrenos afectados destinados a dotaciones públicas.

Esos deberes serán determinados y cumplimentados previa, o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción, o en su caso, en el transcurso de la ejecución de ésta. Se estará a este respecto a lo establecido en las Ordenanzas municipales previstas en el artículo 5 de este documento.

Artículo 93. Derechos y deberes asociados al suelo urbano no consolidado, por atribución de mayor edificabilidad ponderada.

1. El régimen de derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por atribución de mayor edificabilidad ponderada, es el establecido en la legislación vigente (entre otros, lo previsto en el artículo 25.2 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006).

2. Sin perjuicio de lo que establezcan las citadas disposiciones legales se considerarán como tales deberes, entre otros, los siguientes:

A. Cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, en los términos y con el alcance establecidos en las citadas disposiciones legales, siempre que dicho deber no haya quedado ya cumpli-

ezarritako aurreikuspenen ondorioz. Hala badagokio, lagapenaren ordez, lur horiei dagokien balio ekonomikoa ordaindu ahal izango da, Udalak eskura ditzan.

B. Tokiko sistemen sareko zuzkiduretarako xedatutako lurrak lagatzea, indarreko hirigintza-legerian (Lege horren 79. artikuluan) araututako estandarren arabera. Hala badagokio, lagapenaren ordez, lur horiei dagokien balio ekonomikoa ordaindu ahal izango da, Udalak eskura ditzan.

C. Hirigintza-planeamenduan ezarritako irizpideen arabera, zuzkidura-jarduketaren eremuari egotz dakizkiokeen urbanizazio-obrak eta kargak ordaintzea eta, hala badagokio, exekutatzea.

D. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta planeamendu orokor honetan jasota dauden zehaztapenak betetzea, zuzkidura-jarduketaren dagokion eremuari eragiten diotenak.

E. Indarreko legerian ezarritako gainerako betebeharrak betetzea.

3. Urbanizazio-obren proiektuek eta birpartzelazio-proiektuek aurreko epigrafean adierazitako betebeharrak zehaztu eta formalizatuko dituzte, eta baita horiek gauzatzeko modua ere.

Aipatu proiektuen formulazioa ez baldin bada egokia, betebehar horiek eraikuntza-proiektuan hartuko dira kontuan, eta gauzatu eta formalizatu egin beharko dira dagokion udal-lizentzia jaso ahal izateko.

94. artikulua. Urbanizazioaren gabeziagatik edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruarekin loturiko eskubide eta betebeharrak.

1. Urbanizazioaren gabeziagatik edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako lurren jabeen eskubide eta betebeharren erregimena, indarreko legerian ezarrita dagoena da (besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.1 artikuluan xedatutakoa).

Zehazki, horrelako betebehartzat hartuko dira hirigintza-planeamenduan, Hirigintzako Jarduketa Prometan, Urbanizazio Proiektuetan eta berdinbanatzeko edo desjabetzeko proiektuetan ezarritako aurreikuspenetatik ondorioztatzen diren betebeharrak.

2. Testuinguru honetan, betebehartzat hartzen dira, besteak beste, honako hauek:

— Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta planeamendu orokor honetan jasota dauden zehaztapenak betetzea, jarduketa integratuaren dagokion eremuari eragiten diotenak. Betebehar horren barruan sartzen da eskagarriak izan daitezkeen konpentsazio-neurriak hartzea, hala badagokio, eta baita ere, neurri horiek gauzatzeko behar diren lurrak eskuratzeko kostuak ordaintzea.

— Hiriko sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetarako xedatutako lurren balio ekonomikoa lortzea eta/edo ordaintzea eta lur horien obrak exekutatzea, baldin eta betebehar horiek dagokion hirigintza-garapenari esleitzen bazaizkio, legerian ezarritako irizpideen arabera eta indarreko hirigintza-planeamenduaren zehaztapenak jarraituz. Betebehar hori hirigintza-planeamenduak, urbanizazio-proiektuek edo berdinbanaketa-proiektuek xede horretarako finkatzen duten ehunekoan aplikatuko da.

mentado como consecuencia de las previsiones establecidas en el planeamiento general. En su caso, dicha cesión podrá ser sustituida por el abono del valor económico correspondiente a dichos terrenos, al objeto de su adquisición por el Ayuntamiento.

B. Cesión de los terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales, de conformidad con los estándares regulados en la legislación urbanística vigente (artículo 79 de la referida Ley). En su caso, esta cesión podrá ser sustituida por el abono del valor económico correspondiente a dichos terrenos, al objeto de su adquisición por el Ayuntamiento.

C. Abono y, en su caso, ejecución de las obras y cargas de urbanización que, de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico, sean atribuibles al ámbito de la actuación de dotación.

D. Cumplimiento de las determinaciones reguladoras de aquellos condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística establecidas por este planeamiento general, que afecten al correspondiente ámbito de actuación de dotación.

E. Cumplimiento de los restantes deberes establecidos en la legislación vigente.

3. Los proyectos de obras de urbanización y los de reparcelación concretarán y formalizarán los deberes expuestos en el epígrafe anterior y su forma de ejecución.

Si la formulación de dichos proyectos no fuera procedente, dichos deberes serán tenidos en cuenta en el proyecto de edificación, y la concesión de la correspondiente licencia municipal quedará condicionada a su materialización y formalización.

Artículo 94. Derechos y deberes asociados al suelo urbano no consolidado, por carencia o insuficiencia de urbanización.

1. El régimen de derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por carencia, o insuficiencia de urbanización es el establecido en la legislación vigente (entre otros, lo previsto en el artículo 25.1 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006).

En concreto, se considerarán como tales deberes los que resulten de las previsiones establecidas, tanto en el planeamiento urbanístico, como en los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora, Proyectos de Urbanización y proyectos de equidistribución, o de expropiación.

2. En ese contexto, se consideran deberes asociados, entre otros, los relativos a:

— Cumplimiento de las determinaciones reguladoras de aquellos condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística establecidas por este planeamiento general, que afecten al correspondiente ámbito de actuación integrada. Dentro de esta obligación se entiende incluida la ejecución de las medidas compensatorias que, en su caso, pudieran ser exigibles, así como los costes de obtención de los terrenos que fueran necesarios para la materialización de las mismas.

— La obtención y/o abono del valor económico de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales de la ciudad y su correspondiente ejecución, siempre que tales deberes queden asignados al correspondiente desarrollo urbanístico, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación y con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente. Este deber se aplicará en el porcentaje establecido al efecto, bien por el planeamiento urbanístico, bien por los proyectos de urbanización, o de equidistribución.

— Unitatearen mugetatik kanpo exekutatu beharreko azpiegitura eta zerbitzuen obrak egitea, bere sareen funtzionaltasuna bermatzeko beharrezkoak direnak, eta Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 147.h artikuluan jasota daudenak, eta baita ere, horretarako okupatu behar diren lurren balio ekonomikoa lortzea eta/edo ordaintzea. Betebehar hori hirigintza-planeamenduak, urbanizazio-proiektuek edo berdinbanaketa-proiektuek xede horretarako finkatzen duten ehunekoan aplikatuko da.

3. Nolanahi ere, aipatu betebeharrak hirigintza-garapen bakar bati, garapen-multzo bati edo lur edo finken jabe jakin batzuei egozten bazaizkie, indarreko lege-xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideak jarraituko dira (besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legeko 147.3 artikuluan ezarritakoak).

95. artikulua. Lurzoru hiritargarriarekin loturiko eskubide eta betebeharrak.

1. Lurzoru hiritargarri gisa sailkatutako lurren jabeen eskubide eta betebeharren erregimena, indarreko legerian ezarrita dagoena da (besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.1 artikuluan xedatutakoa).

Zehazki, horrelako betebehartzat hartuko dira hirigintza-planeamenduan, Hirigintzako Jarduketa Programetan, Urbanizazio Proiektuetan eta berdinbanatzeko edo desjabetzeko proiektuetan ezarritako aurreikuspenetatik ondorioztatzen diren betebeharrak.

2. Testuinguru honetan, betebehartzat hartzen dira, besteak beste, honako hauek:

— Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta planeamendu orokor honetan jasota dauden zehaztapenak betetzea, jarduketa integratuaren dagokion eremuari eragiten diotenak. Betebehar horren barruan sartzen da eskagarriak izan daitezkeen konpentsazio-neurriak hartzea, hala badagokio, eta baita ere, neurri horiek gauzatzeko behar diren lurrak eskuratzeko kostuak ordaintzea.

— Hiriko sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetarako xedatutako lurren balio ekonomikoa lortzea eta/edo ordaintzea eta lur horien obrak exekutatzea, baldin eta betebehar horiek dagokion hirigintza-garapenari esleitzen bazaizkio, legerian ezarritako irizpideen arabera eta indarreko hirigintza-planeamenduaren zehaztapenak jarraituz. Betebehar hori hirigintza-planeamenduak, urbanizazio-proiektuek edo berdinbanaketa-proiektuek xede horretarako finkatzen duten ehunekoan aplikatuko da.

— Unitatearen mugetatik kanpo exekutatu beharreko azpiegitura eta zerbitzuen obrak egitea, bere sareen funtzionaltasuna bermatzeko beharrezkoak direnak, eta Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 147.h artikuluan jasota daudenak, eta baita ere, horretarako okupatu behar diren lurren balio ekonomikoa lortzea eta/edo ordaintzea. Betebehar hori hirigintza-planeamenduak, urbanizazio-proiektuek edo berdinbanaketa-proiektuek xede horretarako finkatzen duten ehunekoan aplikatuko da.

3. Nolanahi ere, aipatu betebeharrak hirigintza-garapen bakar bati, garapen-multzo bati edo lur edo finken jabe jakin batzuei egozten bazaizkie, indarreko lege-xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideak jarraituko dira (besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legeko 147.3 artikuluan ezarritakoak).

— Las obras de infraestructura y servicios a ejecutar fuera de los límites de la unidad, necesarias para garantizar la funcionalidad de sus redes, y que quedan previstas por el artículo 147.h de la Ley del Suelo y Urbanismo, así como la obtención y/o abono del valor económico de terrenos cuya ocupación resulte necesaria al efecto. Este deber se aplicará en el porcentaje establecido al efecto bien por el planeamiento urbanístico, bien por los proyectos de urbanización, o de equidistribución.

3. En todo caso, la atribución de esos deberes a un único desarrollo urbanístico, a un conjunto de desarrollos, o a unos titulares específicos de terrenos, o fincas, se adecuará a los criterios establecidos al respecto en las disposiciones legales vigentes. (entre otros al artículo 147.3 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

Artículo 95. Derechos y deberes asociados al suelo urbanizable.

1. El régimen de derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable es el establecido en la legislación vigente (entre otros, lo previsto en el artículo 25.1 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006).

En concreto, se considerarán como tales deberes los que resulten de las previsiones establecidas, tanto en el planeamiento urbanístico, como en los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora, Proyectos de Urbanización y proyectos de equidistribución o de expropiación.

2. En ese contexto, se consideran deberes asociados, entre otros, los relativos a:

— Cumplimiento de las determinaciones reguladoras de aquellos condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística establecidas por este planeamiento general, que afecten al correspondiente ámbito de actuación integrada. Dentro de esta obligación se entiende incluida la ejecución de las medidas compensatorias que, en su caso, pudieran ser exigibles, así como los costes de obtención de los terrenos que fueran necesarios para la materialización de las mismas.

— La obtención y/o abono del valor económico de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales de la ciudad y su correspondiente ejecución, siempre que tales deberes queden asignados al correspondiente desarrollo urbanístico, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación y con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente. Este deber se aplicará en el porcentaje establecido al efecto, bien por el planeamiento urbanístico, bien por los proyectos de urbanización, o de equidistribución.

— Las obras de infraestructura y servicios a ejecutar fuera de los límites de la unidad, necesarias para garantizar la funcionalidad de sus redes, y que quedan previstas por el artículo 147.h de la Ley del Suelo y Urbanismo, así como la obtención y/o abono del valor económico de terrenos cuya ocupación resulte necesaria al efecto. Este deber se aplicará en el porcentaje establecido al efecto bien por el planeamiento urbanístico, bien por los proyectos de urbanización, o de equidistribución.

3. En todo caso, la atribución de esos deberes a un único desarrollo urbanístico, a un conjunto de desarrollos, o a unos titulares específicos de terrenos, o fincas, se adecuará a los criterios establecidos al respecto en las disposiciones legales vigentes. (entre otros al artículo 147.3 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

VI.2 KAPITULUA. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN EXEKUZIO-ERREGIMENA

96. artikulua. Irizpide orokorrak.

1. Plan honetan nahiz berau garatzeko sustatzen den planeamenduan jasotako antolamendu-aurreikuspenak gauzatzerakoan, indarreko hirigintza-legerian eta plan horietan bertan xedatutakoa beteko da.

2. Hirigintza-antolamenduaren ondorioz, legezko bizilagunak eta jardunean dauden eta antolamendu horrekin bateraezinak diren eraikinetan kokatutako jarduketa ekonomikoak lekuz aldatu behar badira, horri buruz indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoa beteko da (besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legeko Bigarren Xedapen Gehigarrian ezarritakoa).

3. Lehendik zegoen eta orain finkatzen den planeamenduaren aurreikuspenak gauzatze aldera, eta zehazki, planeamendu orokor honetan nahiz aurrekoan zuzkidura publikoetarako xedatutako lurrak eskuratu eta jabari publikoan sartze aldera, planeamendu horretan nahiz indarreko legerian ezarritako irizpideak jarraituko dira, uztailaren 4ko 1093/97 Errege Dekretuan ezarritakoak barne.

97. artikulua. Hiri-lurzoruko hirigintza-antolamenduaren exekuzio-erregimena.

1. Hirigintza-antolamendua exekutatzeko modalitateak.

Hiri-lurzoruan aurreikusitako hirigintza-antolamenduaren exekuzioa, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legeko 136. artikulutik 139. artikulura arautzen diren jarduketa-motetako batera egokituko da (jarduketa isolatuak; zuzkidura-jarduketak; jarduketa integratuak; sistema orokorren eta tokiko sistemen sareetako zuzkidura publikoen jarduketak), finkatzen diren helburuak lortzeko egokiena denaren arabera.

2. Jarduketa isolatuak.

A. Jarduketa isolatuen erregimenaren mendekotzat hartuko dira honako hauek: Hiri-lurzoru finkatutzat hartuak izateko indarreko legerian ezarritako baldintzak betetzeagatik, jarduketa horiei atxikitzen zaizkien orube eta partzela eraikigarriak, dela Plan honetan, dela berau garatzeko sustatzen den planeamendu xehakatuan, dela hirigintza-antolamenduaren exekuzio-fasean (dagokion eraikuntza-proiektuaren izapidetzea barne).

B. Testuinguru horretan, eraikuntza-jarduketa osatzeko Udalari zuzkidura publikoetarako lurrak laga behar bazaizkio, lagapen hori honela formalizatuko da:

— Udalaren obra-lizentzia jaso aurretik, hala badagokio, sustatu eta onartu behar den birpartzelazio-proiektuaren bidez.

— Dagokion eraikuntza-proiektua izapidetu eta Udalaren nahitaezko lizentzia jaso aurretik edo aldi berean, helburu hori lortzeko egokitzat hartzen den legezko mekanismoaren bidez.

C. Modu berean jokatuko da, eraikuntza-jarduketaren osagarri moduan, eragindako lurrek orube-izaera har dezaten beharrezkoak diren obrak edo urbanizazio-kargak exekutatu eta ordaindu behar direnean.

Testuinguru horretan, eta komenigarritzat jotzen den guztietan, urbanizazio-obra osagarrien proiektua formulatzea exijituko da, eta baita beharrezko neurriak edo bermeak jartzea ere, obra horiek gauzatuko direla bermatzeko.

CAPITULO VI.2. REGIMEN DE EJECUCION DE LA ORDENACION URBANISTICA

Artículo 96. Criterios generales.

1. La ejecución de las previsiones de ordenación contenidas tanto en este Plan como en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, se ajustará a lo dispuesto, tanto en la legislación urbanística vigente, como en esos mismos planes.

2. Siempre que la ejecución de la ordenación urbanística requiera el desalojo de residentes legales y de actividades económicas en funcionamiento que ocupen, o se ubiquen en inmuebles incompatibles con aquélla, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente en dicha materia. (entre otras la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

3. A los efectos de la ejecución de las previsiones contenidas en el planeamiento preexistente y que ahora se consolida, y en concreto de la adquisición y transmisión al dominio público de los terrenos destinados a dotaciones públicas, tanto por este planeamiento general, como por el planeamiento anterior, se actuará de conformidad con los criterios establecidos, bien en ese planeamiento, bien en la legislación vigente, incluido el Real Decreto 1093/97, de 4 de julio.

Artículo 97. Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano.

1. Modalidades de ejecución de la ordenación urbanística.

La ejecución de la ordenación urbanística prevista en el suelo urbano se adecuará a alguno de los tipos de actuación regulados en los artículos 136 a 139 de la Ley del Suelo y Urbanismo de de 30 de junio de 2006 (actuaciones aisladas; actuaciones de dotación; actuaciones integradas; actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales), en función, en cada caso, de su idoneidad para la consecución de los objetivos que se planteen.

2. Actuaciones aisladas.

A. Se entenderán sujetos al régimen de las actuaciones aisladas los solares y parcelas susceptibles de edificación que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su consideración como suelo urbano consolidado, se vinculan a las mismas bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo, bien en la fase de ejecución de la ordenación urbanística, incluida la de tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

B. Siempre que, en ese contexto, la actuación edificatoria deba complementarse con la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas, dicha cesión será formalizada:

— Bien en el marco del proyecto de reparcelación que, en su caso, se deba promover y aprobar, previamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción.

— Bien previa, o simultáneamente a la tramitación del correspondiente proyecto de edificación y a la concesión de la preceptiva licencia municipal, mediante el mecanismo legal que se considere adecuado para la consecución de dicho fin.

C. Se actuará de igual manera en el supuesto de que la actuación edificatoria deba complementarse con la ejecución y abono de las obras, o cargas de urbanización que resulten necesarias para que los terrenos afectados adquieran la condición de solar.

En ese contexto y siempre que se estime conveniente, se exigirá la formulación del correspondiente proyecto de obras complementarias de urbanización, así como la fijación de las medidas o avales que para garantizar la ejecución de esas obras se consideren adecuados.

Urbanizazio-obra osagarri horiek Udalak egin baditu, jarduketaren sustatzaileak Udalari ordainduko dizkio obren kostuak.

3. Zuzkidura-jarduketak.

A. Zuzkidura-jarduketen erregimenaren mendekotzat hartuko dira honako hauek: Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzorutzat hartuak izateko indarreko legerian ezarritako baldintzak betetzeagatik, jarduketa horiei atxikitzen zaizkien orube eta partzela eraikigarriak, dela Plan honetan, dela berau garatzeko sustatzen den planeamendu xehakatuan, dela hirigintza-antolamenduaren exekuzio-fasean (dagokion eraikuntza-proiektuaren izapidetzea barne).

B. Proposatutako antolamendua gauzatze aldera, komenigarritzat hartzen bada birpartzelazio-proiektu bat egitea, aldez aurretik proiektu horren xede izan behar duen exekuzio-unitatea edo eremua zehaztuko da.

Birpartzelazio-proiektuaren eta, hala badagokio, urbanizazio-obren proiektuaren onespena, Udalaren obra-lizentzia jaso aurretik lortu beharko da.

Kasu horietan, birpartzelazio-proiektuak exekuzio-unitateari egozten zaizkion laga beharrak, urbanizazio-betebeharrak eta bestelakoak zehaztu eta formalizatuko ditu.

C. Birpartzelazio-proiektua eta urbanizazio-obren proiektua egitea eta onestea beharrezkoa ez bada, 93. artikuluan adierazitako betebeharrak Udalaren obra-lizentzia jaso aurretik edo aldi berean bete beharko dira, edo obrak gauzatzen ari diren bitartean.

Urbanizazio-obra osagarri horiek Udalak egin baditu, jarduketaren sustatzaileak Udalari ordainduko dizkio obren kostuak.

D. Aurreko idatz-zatietan adierazitako irizpideak, arrazoi egokiak emanez gero, egokitu eta garatu egin ahal izango dira agiri honetako 5. artikuluan aipatzen diren Udal Ordenantzetan.

4. Jarduketa integratuak.

A. Jarduketa integratuen erregimenaren mendekotzat hartuko dira honako hauek: Indarreko legerian ezarritako baldintzak betetzeagatik, jarduketa horietan sartzen diren lurrak edo jarduketa horiei atxikitzen zaizkienak, dela Plan honetan -bertan zehazten diren Hirigintza Eremuen Arau berezietan-, dela berau garatzeko sustatzen den planeamendu xehakatuan, edota Hirigintzako Jarduketa Programan bertan.

B. Horrelako jarduketen mende dauden eremu guztiak, eta baita eremu horiei atxikitako lurrak ere, dagokion Hirigintzako Jarduketa Programan sartuko dira.

C. Programa horrek, behar bezala justifikatu eta dokumentatutako arrazoiengatik, hirigintza-planeamenduan eremu horientzat egindako mugaketa egokitzea proposatu ahal izango du. Arrazoi horiek eragindako lurren datu fisiko berriekin, titulartasun-aldaketekin eta abarrekin lotuta egon behar dute, alegia, hasieran proposatutako mugaketa modu erabakigarrian baldintzatzen duten arrazoiekin.

Nolanahi ere, doikuntza hori egiteko baimena jaso aurretik, balorazio egokia egin beharko da, eta doikuntza hirigintza-planeamenduak eta indarreko legeriak ezarritako mugaketa-irizpideekin bat datorrela justifikatu beharko da.

D. Jarduketa integratuko eremuan sartuko dira, edo eremu horri atxikiko zaizkio, zuzkidura publikoetarako eremu horri atxikitzen zaizkion lurrak, indarreko legerian ezarritako irizpideen arabera, eta planeamendu orokor honen zehaztapenei (Arau bereziei) jarraiki.

En caso de que estas obras de urbanización complementaria hubieran sido ejecutadas por el Ayuntamiento, el promotor de la actuación resarcirá a dicha institución el costo de las mismas.

3. Actuaciones de dotación.

A. Se entenderán sujetos al régimen de las denominadas actuaciones de dotación los terrenos y parcelas que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, se vinculan a las mismas bien en este Plan, bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, bien en la fase de ejecución de la ordenación urbanística, incluida la de tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

B. Siempre que, con el fin de acometer la ejecución de la ordenación planteada, se estime conveniente la formulación de un proyecto de reparcelación, se procederá a la previa delimitación de la unidad de ejecución, o ámbito que deba ser objeto de ese proyecto.

Su aprobación, así como, en su caso, la del correspondiente proyecto de obras de urbanización, deberá ser previa a la concesión de la licencia municipal de edificación.

En esos casos, dicho proyecto de reparcelación concretará y formalizará los correspondientes deberes de cesión, urbanización, ú otros, atribuidos a la unidad de ejecución.

C. En el supuesto de que no resulte necesaria la elaboración y aprobación de los citados proyectos de reparcelación y de obras de urbanización, los deberes expuestos en el anterior artículo 93 deberán ser cumplidos previa, o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación, o en el transcurso de ejecución de la misma.

En caso de que estas obras de urbanización complementaria hubieran sido ejecutadas por el Ayuntamiento, el promotor de la actuación resarcirá a dicha institución el costo de las mismas.

D. Los criterios expuestos en el conjunto de los apartados anteriores, mediando la debida justificación, podrán ser reajustados y desarrollados por las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este documento.

4. Actuaciones integradas.

A. Se entenderán sujetos al régimen de las actuaciones integradas los terrenos que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente, se incluyan, o adscriban a las mismas bien en este Plan, concretamente en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos delimitados en él, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, o incluso en el propio Programa de Actuación Urbanizadora.

B. Cada uno de los ámbitos sujetos a ese tipo de actuaciones, y sus terrenos adscritos, será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

C. Dicho Programa, por razones debidamente justificadas y documentadas, podrá plantear el reajuste de la delimitación de dichos ámbitos adoptada por el planeamiento urbanístico. Esas razones estarán relacionadas con nuevos datos físicos, de titularidad, etc. de los terrenos afectados, que condicionan de una forma determinante la delimitación inicialmente propuesta.

En todo caso, la autorización de tal reajuste se entenderá supeditada a la debida valoración y justificación de su adecuación a los criterios de delimitación, establecidos por el planeamiento urbanístico y por la legislación vigentes.

D. Se incluirán o adscribirán al ámbito de actuación integrada los terrenos destinados a dotaciones públicas que se vinculen al mismo, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, y las determinaciones del presente planeamiento general (Normas Particulares).

E. Aipatu irizpideen aplikaziotik ondorioztatzen diren exekuzio-eremuak jarraituak edo etenak izan ahal izango dira.

F. Oro har, jarduketa integratuko eremuetako exekuzio-unitateak Hirigintzako Jarduketa Programan mugatuko dira. Mugaketa horrek lurren identifikazioa hartuko du barne, bai lur integratuena, bai aipatu unitateei atxikita daudenena. Era berean, Programak exekuzio-unitate bakoitzeko jarduketa-sistema bat zehaztuko du.

Edozein arrazoirengatik, erabaki horiek guztiak edo batzuk hirigintza-planeamenduan hartu badira, aipatu den Programaren bidez egokitu ahal izango dira, horretarako arrazoi egokiak emanez.

5. Desjabetze-jarduketak.

Zuzkidura publikoetarako xedatutako lurrak desjabetu egingo dira planeamendu orokor honetan aurreikusitako kasuetan, eta baita ere, justifikatutzat eta beharrezkotzat jotzen den gainerako kasuetan, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legeko 139-187 artikuluetan xedatutakoaren arabera; bereziki, zuzkidura horietarako xedatutako lurrak ez badira sartuta edo atxikita geratu lehen aipatutako jarduketa-motetako batean ere.

98. artikulua. Lurzoru hiritargarri sektorizatuko hirigintza-antolamenduaren exekuzio-erregimena.

1. Lurzoru hiritargarri sektorizatu gisa sailkatutako lurretan proposatzen den hirigintza-antolamendua, Plan honetako Arau berezietan eta horiek garatzeko sustatzen den planeamenduan ezarritakoaren arabera exekutatuko da.

Testuinguru horretan, eta beti antolamendu xehakatuaren berezko mailarekin, jarduketa integratuko dagokion eremuak mugatu eta identifikatuko dira.

Eremu horietako bakoitza osatuko dute bertan sartu beharreko lurrek, eta baita ere, hala badagokio, planeamendu orokor honen eta indarreko hirigintza-legeriaren aurreikuspenen arabera hari atxiki behar zaizkion eta, beren osotasunean, dagokion Hirigintzako Jarduketa Programan sartu behar diren lurrek.

2. Programa horrek, behar bezala justifikatu eta dokumentatutako arrazoiengatik, hirigintza-planeamenduan eremu horientzat egindako mugaketa egokitzea proposatu ahal izango du. Arrazoi horiek eragindako lurren datu fisiko berriekin, titulartasun-aldaketekin eta abarrekin lotuta egon behar dute, alegia, hasieran proposatutako mugaketa modu erabakigarrian baldintzatzen duten arrazoiekin.

Nolanahi ere, doikuntza egiteko baimena jaso aurretik, balorazio egokia egin beharko da, eta doikuntza hori hirigintza-planeamenduak eta indarreko legeriak ezarritako mugaketa-irizpideekin bat datorrela justifikatu beharko da.

3. Oro har, jarduketa integratuko eremuetako exekuzio-unitateak Hirigintzako Jarduketa Programan mugatuko dira. Mugaketa horrek lurren identifikazioa hartuko du barne, bai lur integratuena, bai aipatu unitateei atxikita daudenena. Era berean, Programak exekuzio-unitate bakoitzeko jarduketa-sistema zehaztuko du.

Edozein arrazoirengatik, erabaki horiek guztiak edo batzuk hirigintza-planeamenduan hartu badira, aipatu den Programaren bidez egokitu ahal izango dira, horretarako arrazoi egokiak emanez.

4. Aurreko idatz-zatian adierazitakoari kalterik egin gabe, zuzkidura publiko orokorretarako eta lokaletarako xedatutako lurrak lortze aldera, aipatu hirigintza-legerian ezarritakoa bete beharko da, eta desjabetzera joko da beharrezkotzat hartzen den guztietan, lur horiek jarduketa integratuko eremuetan sartuta-atxikita egon ala ez.

E. Los ámbitos de ejecución resultantes de la aplicación de los indicados criterios podrán ser, bien continuos, bien discontinuos.

F. Con carácter general, las unidades de ejecución de los ámbitos de actuación integrada serán delimitadas por el Programa de Actuación Urbanizadora. Esa delimitación incluirá la identificación de los terrenos, tanto integrados, como adscritos a las citadas unidades. De igual manera, el Programa determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución.

En el supuesto de que, por cualquier circunstancia, todas o alguna de esas decisiones hayan sido sean adoptadas por el planeamiento urbanístico, podrán ser reajustadas por el referido Programa, previa la debida justificación.

5. Actuaciones expropiatorias.

Se procederá a la expropiación de los terrenos destinados a dotaciones públicas en los casos en los que queda previsto por este planeamiento general y en aquellos otros que se estime justificado, y necesario, según lo determinado en los artículos 139 187 de la Ley del Suelo Y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en particular cuando los terrenos destinados a dichas dotaciones no hayan quedado integrados, o adscritos a ninguno de los anteriores tipos de actuación anteriormente mencionados.

Artículo 98. Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado.

1. La ejecución de la ordenación urbanística planteada en los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado se ajustará a lo dispuesto tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Plan, como en el planeamiento de desarrollo a promover en los mismos.

En ese contexto y siempre con el rango propio de la ordenación pormenorizada, se delimitarán e identificarán los correspondientes ámbitos de actuación integrada.

Cada uno de esos ámbitos estará conformado tanto por los terrenos que se deban integrar en él como por los que, en su caso, y según las previsiones del presente planeamiento general y de la legislación urbanística vigente, hayan de adscribirse al mismo, y que, en conjunto, deban ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

2. Dicho Programa, por razones debidamente justificadas y documentadas, podrá plantear el reajuste de la delimitación de dichos ámbitos adoptada por el planeamiento urbanístico. Esas razones estarán relacionadas con nuevos datos físicos, de titularidad, etc. de los terrenos afectados, que condicionan de una forma determinante la delimitación inicialmente propuesta.

En todo caso, la autorización de tal reajuste se entenderá supeditada a la debida valoración y justificación de su adecuación a los criterios de delimitación establecidos por el planeamiento urbanístico y por la legislación vigentes.

3. Con carácter general, las unidades de ejecución de los ámbitos de actuación integrada serán delimitadas por el Programa de Actuación Urbanizadora. Esa delimitación incluirá la identificación de los terrenos tanto integrados como adscritos a las citadas unidades. De igual manera, el Programa determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución.

En el supuesto de que, por cualquier circunstancia, todas o alguna de esas decisiones hayan sido sean adoptadas por el planeamiento urbanístico, podrán ser reajustadas por el referido Programa, previa la debida justificación.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, a los efectos de la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter general y local se estará a lo establecido en la citada legislación urbanística, y se actuará mediante expropiación siempre que se considere necesario, con independencia de que estén incluidos-adscritos, o no, en ámbitos de actuación integrada.

99. artikulua. Lurzoru ez-hiritargarriko hirigintza-antolamenduaren exekuzio-erregimena.

1. Zuzkidura publikoetarako xedatutako lurrak lortzea eta dagozkien obrak exekutatzea.

A. Oro har, eta hala badagokio eta indarreko legerian ezarritako irizpideen arabera, beste tratamendu mota bat izan dezaketen salbuespenei kalterik egin gabe, lurzoru ez-hiritargarri gisa sailkatuta dauden eta bai planeamendu orokor honetan, bai berau garatzeko formulatzen diren planeamendu eta proiektuetan zuzkidura nahiz azpiegitura publikoetarako xedatuta dauden lurrak, Administrazioak eskuratuko ditu desjabetze bidez.

B. Oro har eta dagokien salbuespenei kalterik egin gabe, aipatu zuzkidura eta azpiegitura publikoak gai horri buruz eskumenak dituen Administrazioak exekutatu eta ordainduko ditu.

C. Aurreko epigrafeetan ezarritakoari kalterik egin gabe, aipatu lurrak lortzeko, dagozkien obrak egiteko eta horien kostu ekonomikoa ordaintzeko betebeharrak hiri-lurzoruan eta lurzoru hiritargarrian aurreikusten diren hirigintza-garapenetan jasanarazi ahal izango dira, Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legeko 147.h artikuluan xedatutakoaren arabera, eta kasu bakoitzean bidezkoak diren ehunekoetan, baldin eta beharrezkoa bada garapen horiek dagozkien hiri-zerbitzuez hornitzeko.

2. Lurzoru ez-hiritargarrian lurrak zatitzea.

A. Oro har, lurzoru ez-hiritargarrian kokatzen diren finken lurrak zatitu edo banandu aurretik, dagokion udal-lizentzia eskuratu beharko da. Horretarako, indarrean dagoen arloko legerian (Euskal Autonomia Erkidegoan promulgatutako 1997ko uztailaren 8ko 168. Dekretuan, labore-unitate minimoa arautzekoan, eta dekretu hori aldatu, osatu edo ordezten duten xedapenetan) zein Plan honetan eta, hala badagokio, berau garatzeko sustatzen den planeamendu berezian ezarritako zatiketa-irizpideak eta gainerako baldintzak bete beharko dira.

B. Hurrengo idatz-zatietan aipatzen diren baldintzak betetzearen kalterik gabe, eta idatz-zati horietan azaldutako salbuespenekin, planeamendu orokor hau onartu ondoren lurzoru ez-hiritargarri gisa sailkatutako eremuetan egin nahi diren lurren zatiketek honako irizpide hauek bete beharko dituzte:

* 30.000 m²-tik beherako azalera duten finkak: Ezin izango dira zatitu.

* 30.000 m² eta 60.000 m² bitarteko azalera duten finkak: Lortuko diren finken gehieneko kopuruak ezingo du izan bitik gorakoa.

* 60.000 m² eta 120.000 m² bitarteko azalera duten finkak: Lortuko diren finken gehieneko kopuruak ezingo du izan hirutik gorakoa.

* 120.000 m² eta 200.000 m² bitarteko azalera duten finkak: Lortuko diren finken gehieneko kopuruak ezingo du izan lautik gorakoa.

200.000 m²-tik gorako azalera duten finkak: Lortuko diren finken gehieneko kopuruak ezingo du izan bostetik gorakoa.

Oro har, eta hurrengo idatz-zatian azaldutakoaren kalterik gabe, dagokien banantzearen ondorioz sortuko diren finken gutxieneko azalera ez da izango indarreko legeriak ezarritako labore-unitate minimoarena baino txikiagoa (10.000 m², 1997ko uztailaren 8ko 168. Dekretuaren arabera).

Artículo 99. Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo no urbanizable.

1. Obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas y ejecución de las correspondientes obras.

A. Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones que, en su caso, y de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, pudieran ser objeto de otro tipo de tratamiento, los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y destinados a dotaciones e infraestructuras públicas, tanto en este planeamiento general, como en el planeamiento y en los proyectos que se formulen en su desarrollo, serán obtenidos por la Administración mediante expropiación.

B. También con carácter general y sin perjuicio de las correspondientes excepciones, las citadas dotaciones e infraestructuras públicas serán ejecutadas y abonadas por la Administración competente en la materia.

C. Sin perjuicio de lo establecido en los anteriores epígrafes, las obligaciones de obtención de los citados terrenos, de ejecución de las correspondientes obras, y de abono de su coste económico, podrán ser repercutidas en los desarrollos urbanísticos planteados en suelo urbano y urbanizable, según lo previsto por el artículo 147.h de la Ley del Suelo y Urbanismo, y en los porcentajes procedentes en cada caso, siempre que resulte necesarias para que aquellos desarrollos cuenten con los correspondientes servicios urbanos.

2. Parcelaciones en suelo no urbanizable.

A. Con carácter general, las parcelaciones, o segregaciones de fincas situadas en suelo no urbanizable estarán sujetas a la obligación de la previa obtención de la correspondiente licencia municipal. Ésta deberá ajustarse a los criterios de división y demás condiciones establecidas, tanto en la legislación sectorial vigente en la materia (Decreto n.º 168, de 8 de julio de 1997, promulgado en la Comunidad Autónoma del País Vasco, mediante el que se regula la unidad mínima de cultivo y disposiciones que lo modifiquen, complementen o sustituyan), como en este Plan y en el planeamiento especial que, en su caso, se formule en su desarrollo.

B. Sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones a las que se hace referencia en los siguientes apartados, y con las salvedades expuestas en los mismos, la división de terrenos clasificados como suelo no urbanizable que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este planeamiento general, deberán adecuarse a los siguientes criterios:

* Fincas con superficie inferior a 30.000 m²: No podrán ser divididas.

* Fincas con superficie superior a 30.000 m², e inferior a 60.000 m²: El número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a dos.

* Fincas con superficie superior a 60.000 m², e inferior a 120.000 m²: El número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a tres.

* Fincas con superficie superior a 120.000 m², e inferior a 200.000 m²: El número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a cuatro.

* Fincas con superficie superior a 200.000 m²: El número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a cinco.

Con carácter general, y sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente apartado, la superficie mínima de las fincas resultantes de la segregación correspondiente, no será inferior a la de la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación vigente (10.000 m², según queda dispuesto en el citado Decreto n.º 168, de 8 de julio de 1997).

C. Salbuespen gisa, finkak aurreko idatz-zatian azaldutakoez bestelako irizpideen arabera zatitzea baimenduko da, baldin eta honako egoeretako batean edo gehiagotan kokatzen badira:

a) Gai horri buruz indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera, labore-unitate minimoarena baino azalera txikiagoa duten lurrak zatitzea justifika dezaketen jarduketak direnean (salbuespen horiek nekazaritza-ustiapenak modernizatzeko 1995eko uztailaren 4ko Legearen 25. artikuluan daude jasota).

b) Planeamendu orokor honetan hiri-lurzoru edo lurzoru hiritargarri gisa sailkatuta dauden finka baten lurrak –horien azalera edozein izanda ere- banantzeko xedatutako hirigintzako jarduketak direnean (hiri-garapenak, azpiegiturak eta hiri-zerbitzuak, etab.).

c) Gai horri buruz indarrean dauden lege-xedapenetan –lurraldea antolatzeko behin betiko onartutako tresnak barne– eta indarreko hirigintza-planeamenduan bertan jasotako aurreikuspenekin bat datozen jarduketak direnean (komunikazio-azpiegiturak; hiri-zerbitzuen azpiegiturak; lurzoru-ondare publikoari gehitzeko lur-erreserbak; nekazaritzarekin lotutako proposamenen exekuzioa; ingurumenarekin lotutako proposamenen exekuzioa; arriskuak –uholdeak, luiziak– saihesteko eta ezabatzeko neurrien exekuzioa; etab.), finkako lurren hirigintza-sailkapenaren aldaketekin lotuta egon ala ez.

d) Indarreko lege-xedapenetan zein hirigintza-planeamenduan ezarritako irizpide espezifikoak betetzen dituzten bananketak direnean, agiri honetako 76. eta 77. artikuluetan aurreikusitako erabilera, eraikin edo instalazioei atxikitako partzelei buruzkoak (lurzoru ez-hiritargarrian baimen daitezkeen titulartasun publiko nahiz pribatuko herri-lanei eta zerbitzu-azpiegiturak).

D. Zonetan eta lurretan baimentzen diren eraikinak eta erabilerak ezartzeko, kasu bakoitzean exijitzen den gutxieneko partzela emateko baldintza bete beharko da. Partzela hori, ondorio guztietarako –funtzionalak, erregistrokoak, etab.-, aipatu diren eraikin eta erabilerei atxikiko zaie.

E. Horien xedea edozein izanda ere, Plan hau onartu ondoren egin nahi diren bananketek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

a) Lurzoru ez-hiritargarrian baimenduta dauden berezko erabilerei atxikitako partzelak, espazioari dagokionez jarraituak ez diren lurrez osa daitezke, baldin eta dagokion zonari aplikagarri zaion hirigintza-erregimenak hori aurreikusten badu; aipatu erregimena planeamendu orokor honetan, berau garatzeko formulatzen den planeamenduan edo berariazko baimena jasotzen duen unean ezarriko da.

b) Aipatu erabilera, eraikin eta instalazioei atxikita dauden lurrak banantzeko baimena, indarreko hirigintza-planeamenduaren arabera eta hala badagokio, lur horiei exiji dakiekeen jarraitutasun espazialaren baldintza betetzen dela egiaztatzen denean baino ezingo da eman.

c) Ezin izango da baimendutako erabilerei edo eraikinei atxikitako finkarik banandu, baldin eta sortzen den finkaren azalera ez bada iristen planeamendu orokor honetan zein berau garatzeko sustatutako planeamenduan horiek ezartzeko eskatzen den gutxieneko azalerara.

C. Excepcionalmente, se autorizará la división de fincas que incumplan los criterios expuestos en el apartado anterior, siempre que se encuadre, al menos, en uno de los supuestos siguientes:

a) Cuando se trate de actuaciones que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, pueden justificar la división de terrenos con superficie inferior a la de la unidad mínima de cultivo (excepciones contempladas en el artículo 25 de la Ley de 4 de julio de 1995, de modernización de las explotaciones agrarias).

b) Cuando se trate de actuaciones urbanísticas (desarrollos urbanos; infraestructuras y servicios urbanos; etc.) dirigidas a la segregación de la parte de los terrenos de una finca, clasificados como suelo urbano, o urbanizable por este planeamiento general, cualquiera que sea su superficie.

c) Cuando se trate de actuaciones acordes con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación del territorio definitivamente aprobados, así como en el propio planeamiento urbanístico vigente (infraestructuras de comunicación; infraestructuras de servicios urbanos; reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio público de suelo; ejecución de propuestas de carácter agrario; ejecución de propuestas de carácter ambiental; ejecución de medidas para prevenir, eliminar, etc. riesgos –inundaciones, desprendimientos–, etc.), con independencia de que las mismas estén asociadas, o no, a cambios de la clasificación urbanística de los terrenos de la finca.

d) Cuando se trate de segregaciones que cumplimenten los criterios específicos, establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes como en el planeamiento urbanístico, relativas a parcelas vinculadas a usos, edificaciones, o instalaciones previstas en los artículos 76 y 77 de este mismo documento (obras públicas, e infraestructuras de servicios de titularidad tanto pública, como privada, autorizables en el suelo no urbanizable).

D. La implantación de las edificaciones y usos autorizados en las diversas zonas y terrenos, requerirá la cumplimentación de la condición de aportación de la parcela mínima exigida en cada caso. Dicha parcela quedará a todos los efectos –funcionales, registrales, etc. vinculada a las citadas edificaciones y usos.

E. Cualquiera que sea el fin de las mismas, las segregaciones que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este Plan, deberán cumplimentar y ajustarse a los siguientes requisitos:

a) Las parcelas vinculadas a los usos propios, y autorizados en el suelo no urbanizable, podrán estar configuradas por terrenos espacialmente discontinuos, siempre que así quede contemplado en el régimen urbanístico aplicable a la correspondiente zona, establecido, bien por este planeamiento general, bien en el planeamiento que se formule en su desarrollo, bien en el momento de su específica autorización.

b) La segregación de terrenos vinculados a los citados usos, edificaciones e instalaciones, sólo será autorizable cuando se acredite que no es contraria al requisito de continuidad espacial de los citados terrenos que, en su caso, les puedan ser exigibles en virtud del planeamiento urbanístico vigente.

c) No se autorizarán segregaciones de fincas, vinculadas a usos, o edificaciones autorizados, que impliquen la reducción de su superficie por debajo del límite de superficie mínima exigible a los efectos de su implantación, establecidos tanto en este planeamiento general como en el promovido en su desarrollo.

d) Erabilerei edo eraikinei atxikitako finkak murriztea dakarren bananketarik ere ezingo da egin, baldin eta bere garaian, planeamendu orokor honetan ezarritako gutxienekoak baino lur-azalera handiagoak ematearen baldintzapean eman bazen erabilera edo eraikin horien baimena.

e) Ezingo da finkarik banandu edo elkartu, baldin eta horren ondorioz «saroi»en (perimetro-zirkuluak) eta «zilegi»en (gailurretik haranera bitartean aurrez ezarritako zabalera ertaineko zerrendak) berezko partzela-egitura aldatzen bada. Izan ere, elementu horiek «interes etnologikoko partzela-egitura» gisa daude katalogatuta, eta planeamendu orokor honetan ezarritako babes-erregimenaren pean daude.

f) Jatorrizko finka bi lur-zati edo gehiagotan banandu ondoren (30.000 m^2-tik gora baldin baditu), artikulu honetako 2.B idatz-zatian ezarritakoaren arabera, banantze horretatik sortzen diren finkak zatiezintzat joko dira eta ezingo dira berriro banandu, nahiz eta bakoitzaren azalerak 2.B idatz-zatian adierazitako gutxienekoak gainditu.

F. Planeamendu orokor hau onartu aurretik baimendutako finkak finkatzen dira, eta baita horiek atxikita dauzkaten erabilera eta eraikinak ere, Planeamendu honetan orain ezarri diren baldintzak betetzen ez dituztenak, atxikitako partzelaren gutxieneko azalerari buruz, edo eraikitako hirigintza-eraikigarritasuna justifikatzeko beharrezkoa den emandako partzelari buruz. Nolanahi ere, finka horiek zatiezintzat joko dira eta ezingo dira banandu.

G. Plan hau onartu eta indarrean sartu ondoren, lurzoru ez-hiritargarrian egindako bananketen ondorio diren eta artikulu honetan xedatutakoa urratzen duten partzelak, ezingo dira kontuan hartu eraikin eta erabilera berri baimenduen ezarpenari atxikitako lurren ekarpena justifikatzeko, honako salbuespenarekin: Hala badagokio, legezkotu egin daitezke aurrez Udalaren partzelazio-lizentzia jasota, Planeamendu orokor honen zehaztapenen arabera.

VI.3 KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ERREGIMENA

100. artikulua. Irizpide orokorrak.

1. Indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera, eraikigarritasun haztatutzat hartzen da, eremu jakin batean aurreikusten den eta bertan antolatutako irabazizko erabileretara zuzentzen den hirigintza-eraikigarritasuna erabilera horietako bakoitzari esleitutako haztapen-koefizientearekin biderkatzearen emaitza.

2. Batez besteko eraikigarritasuna, dela antolamendu xehakatuko eremu batena (area edo sektorea), dela jarduketa integratuko eremu batena, dela exekuzio-unitate batena, honako hau izango da: Eremu horretan aurreikusten den guztizko eraikigarritasun haztatua, exekuzioaren ondorioetarako eremuan sartutako eta berari atxikitako lurren guztizko azalera konputagarriarekin zatitzearen emaitza.

Azalera konputagarriak zehazteko orduan, indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideak hartuko dira kontuan (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legeko «35.5» eta «146» artikuluak).

3. Erabileren haztapen-koefizienteak zehazteari eta aplikatzeari dagokionez, alde batetik, indarreko hirigintza-legerian eta, bestetik, arau orokorren agiri honen 103. artikuluan ezarritakoa beteko da.

d) No se podrán llevar a cabo tampoco, segregaciones que impliquen la reducción de las fincas vinculadas a usos, o edificaciones, cuando la autorización de éstos hubiese quedado condicionada, en su momento, a la aportación de terrenos de superficie superior a las mínimas establecidas con carácter general por este planeamiento general.

e) No se autorizarán las segregaciones, o agregaciones de fincas de las que se derive la alteración de la conformación parcelaria característica de los «seles» (círculo perimetral) y «zilegis» (de cresta a valle en fajas de anchura constante y media predeterminada), catalogados como «configuraciones parcelarias de interés etnológico» y sometidos al régimen de protección establecido por este planeamiento general.

f) Una vez efectuada una segregación de una finca matriz con superficie superior a 30.000 m^2, en dos, o más parcelas, según lo previsto en el apartado 2.B del presente artículo, las fincas resultantes de tal segregación serán consideradas indivisibles, y no se autorizará sobre ellas nuevas segregaciones, aunque su superficie individual supere los mínimos establecidos por el citado apartado 2.B.

F. Se consolidan, las fincas, así como los usos y edificaciones, a las que están adscritas, autorizadas con anterioridad a la aprobación de este Planeamiento General, que incumplan las condiciones establecidas ahora por éste, relativas a la superficie mínima de parcela vinculada, o a la de parcela aportada necesaria para justificar la edificabilidad urbanística construida. En todo caso, dichas fincas se considerarán indivisibles y no podrán ser objeto de segregaciones.

G. Las parcelas resultantes de segregaciones que se realicen en el suelo no urbanizable con posterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan, y que contravengan lo dispuesto en este artículo, no podrán ser tenidas en cuenta para justificar la aportación de los terrenos vinculados a la implantación de nuevas construcciones y usos autorizados, salvo que, en su caso, puedan sean legalizadas mediante la previa obtención de la correspondiente licencia municipal de parcelación, acorde con las determinaciones de este Planeamiento General.

CAPITULO VI.3. REGIMEN DE ASIGNACION DE LA EDIFICABILIDAD

Artículo 100. Criterios generales.

1. De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se entiende por edificabilidad ponderada la resultante de multiplicar la edificabilidad urbanística prevista en un determinado ámbito, y destinada a los diversos usos lucrativos ordenados en el mismo, por el coeficiente de ponderación asignado a cada uno de ellos.

2. La edificabilidad media bien de un ámbito de ordenación pormenorizada (área o sector), bien de un ámbito de actuación integrada, bien de una unidad de ejecución, será la resultante de la división de la totalidad de la edificabilidad ponderada prevista en el ámbito, entre la superficie total computable de los terrenos incluidos y adscritos al ámbito a los efectos de su ejecución.

A los efectos de determinar las superficies computables, se tomarán en consideración los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente (artículos «35.5» y «146» de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

3. En lo referente a la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido en la legislación urbanística vigente, y en el siguiente artículo 103 de este documento de Normas Generales.

4. Aipatu eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasuna, hirigintza antolatzeko eremu bati edo hirigintza exekutatzeko eremu bati buruzkoak izan daitezke, alegia, exekuzio integratuko eremu bati edo exekuzio-unitate bati buruzkoak.

5. Eraikigarritasun horiek (haztatuak eta batez bestekoak) erreferentzia gisa hirigintza antolatzeko eremu bat baldin badute, eremu hori bi exekuzio-unitate edo gehiagotan zatitzea proposatzen duen hirigintza-planeamenduko agirian zehaztu beharko dira biak (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legeko 144.2 artikulua).

6. Erreferentzia gisa hirigintza exekutatzeko eremu bat baldin badute, hala badagokio eta indarreko legeriaren arabera egokitzat jo daitezkeen beste aukera batzuk baztertu gabe, eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasuna hirigintza-antolamendua exekutatzeko prozesuaren testuinguruan zehaztuko dira, honako irizpide hauen arabera:

— Hirigintzako Jarduketa Programan edo berdinbanaketa-proiektuan, jarduketa integratuen mende dauden eremuen kasuan.

— Hala badagokio eta indarreko legerian ezarritako irizpideen arabera, zuzkidura-jarduketetan sustatu beharreko berdinbanaketa-proiektuan, baldin eta berau formulatzea beharrezkotzat jotzen bada.

— Eraikuntza-proiektuaren zati edo osagarri gisa, zuzkidura-jarduketen kasuan, baldin eta jarduketa horiek aipatu berdinbanaketa-proiektua formulatu beharrik ez badute.

— Jarduketa isolatuen kasuan, baldin eta parametro horiek zehaztea beharrezkotzat jotzen bada eraikuntza-proiektuaren zati edo osagarri gisa, edo, hala badagokio, birpartzelazio-proiektuan, baldin eta berau formulatzea beharrezkotzat jotzen bada.

7. Parametrook hirigintza-planeamenduan zehaztuz gero, aurreikuspen horiek egokitu ahal izango dira, dela Hirigintzako Jarduketa Programan, dela Birpartzelazio Proiektuan, horien berezko norainokoarekin eta esku hartzeko tartearekin.

101. artikulua. Hiri-lurzoruan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena.

1. Oro har, hiri-lurzoruan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko da, hirigintza-eraldaketako jarduketei lotuta egon ala ez.

2. Hirigintza-eraldaketako jarduketei urbanizazio-jarduketa delakoen modalitate zehatzean loturik dauden hirigintza-garapenen kasuan, jabeei hirigintza-eskubide berrien eta, azken batean, proiektatutako hirigintza-eraikigarritasunaren esleipendun izateko eskubidea aitortzeko, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako kopuruan, jabeek jarduketa horien sustapenean esku hartu beharko dute aipatu legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera (2007ko maiatzaren 29ko Lurzoruaren Legearen 14. artikulua).

102. artikulua. Hiri-lurzoru sektorizatuan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena.

1. Oro har, hiri-lurzoru sektorizatuan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko da, hirigintza-eraldaketako jarduketei lotuta egon ala ez.

4. Las citadas edificabilidades ponderada y media podrán estar referidas, bien a un ámbito de ordenación urbanística, bien a un ámbito de ejecución, es decir, a un ámbito de actuación integrada, o a una unidad de ejecución urbanística.

5. Siempre que tengan como referencia un ámbito de ordenación urbanística, dichas edificabilidades (ponderada y media) deberán quedar definidas en el documento de planeamiento urbanístico que plantee la división del citado ámbito en dos, o más unidades de ejecución (artículo 144.2 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

6. Siempre que tengan como referencia un ámbito de ejecución urbanística, sin descartar otras opciones que, en su caso, y de acuerdo con la legislación vigente, se estimen adecuadas, las edificabilidades ponderada y media serán definidas en el contexto del proceso de ejecución de la ordenación urbanística, de conformidad con los siguientes criterios:

— En el Programa de Actuación Urbanística, o en el proyecto de equidistribución, en el supuesto de los ámbitos sujetos a actuaciones integradas.

— En el proyecto de equidistribución a promover, en su caso, y de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente, en actuaciones de dotación, siempre que su formulación se estime necesaria.

— Como parte, o complemento del proyecto de edificación, en el supuesto de las actuaciones de dotación que no requieran la formulación del referido proyecto de equidistribución.

— Tratándose de actuaciones aisladas, y siempre que se estime necesaria la definición de tales parámetros como parte, o complemento del proyecto de edificación, o en su caso, en el proyecto de reparcelación cuando su formulación se estime necesaria.

7. En el supuesto de que la determinación de las edificabilidades ponderada y media se efectúe en el planeamiento urbanístico, dichas previsiones podrán ser reajustadas, bien por el Programa de Actuación Urbanizadora, bien por el Proyecto de Reparcelación, con el alcance y el margen de intervención propio de los mismos.

Artículo 101. Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano.

1. Con carácter general, el régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, esté o no vinculada la misma a actuaciones de transformación urbanística.

2. Tratándose de desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística, en la concreta modalidad de las denominadas actuaciones de urbanización, el reconocimiento del derecho de los propietarios a ser adjudicatarios de nuevos derechos urbanísticos y, en definitiva, de la edificabilidad urbanística proyectada en la cuantía establecida en la legislación urbanística vigente, se entenderá condicionada a su intervención en la promoción de dichas actuaciones de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la citada legislación (artículo 14 de la Ley de Suelo de 29 de mayo de 2007).

Artículo 102. Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbanizable sectorizado.

1. Con carácter general, el régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbanizable sectorizado se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, esté o no vinculada la misma a actuaciones de transformación urbanística.

2. Hirigintza-eraldaketako jarduketei urbanizazio-jarduketa delakoen modalitate zehatzean loturik dauden hirigintza-garapenen kasuan, jabeei hirigintza-eskubide berrien eta, azken batean, proiektatutako hirigintza-eraikigarritasunaren esleipendun izateko eskubidea aitortzeko, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako kopuruan, jabeek jarduketa horien sustapenean esku hartu beharko dute aipatu legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera (2007ko maiatzaren 29ko Lurzoruaren Legearen 14. artikulua).

103. artikulua. Erabileren haztapen-koefizienteak.

1. Planeamendu orokor honetan proposatutako hirigintza-garapen berriei dagozkien erabileren haztapen-koefizienteak zehazteko eta aplikatzeko orduan, besteak beste, honako irizpide hauek hartuko dira kontuan:

A. Oro har, Hirigintza Eremu berean sartutako Azpi-eremuen multzoak lurralde-erreferentzia bakar bat osatzen du koefiziente horiek zehaztearen ondorioetarako.

Koefiziente horiek Azpi-eremu horietan orokorrean aplikatzekoak izango dira, lurren hirigintza-sailkapena, nahiz horietan antolamendu xehakatua zehaztu edo exekutatzeko sustatzen diren agiriak, edonolakoak izanda ere.

Hurrengo «B» epigrafean adierazitakoari kalterik egin gabe, koefizienteok modu global eta bateratuan aldatu edo eguneratuko dira Hernaniko multzo hiritarrean.

B. Aurreko epigrafean azaldutako irizpideen arabera zehaztutako haztapen-koefizienteak, ondorio guztietarako, erreferentziako parametro orokortzat hartuko dira, eta dagokion Hirigintza Eremuaren planeamenduak antolatzen duen erabilera bakoitzaren batez besteko balio ekonomikoa adieraziko dute.

Koefiziente horiek dagokion Hirigintza Eremuaren zati jakin baten errealitate ekonomikora eta hirigintzaren arlokora egokitzen ez direla irizten bazaio eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu eta eguneratuko dira. Eragindako azpieremu, area edo sektoreen antolamendu xehakatua zehazterakoan (hala Planeamendu orokor honen beraren Arau berezietan, nola horretarako sustatu beharreko garapen-planeamenduan), nahiz hura gauzatzeko sustatu beharreko agiriak prestatzerakoan (berdinbanatzeko espedienteak; eraikitzeko lizentzia ematearen osagarri moduan, bereziki zuzkidura-jarduketei lotutako garapenen kasuan; etab.) ekingo zaio zeregin horri.

C. Aurreko epigrafeetan azaldutako irizpideen arabera zehaztutako haztapen-koefizienteak honako kasu hauetan izango dira aplikagarri:

— Zuzkidura-jarduketa delakoei lotutako hirigintza-garapenetan.

— Hirigintza-eraldaketako jarduketei urbanizazio-jarduketa delakoen modalitate zehatzean loturik dauden hirigintza-garapenetan, baldin eta lurren jabeek jarduketa horien sustapenean parte hartzen badute, aipatu legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera (2007ko maiatzaren 29ko Lurzoruaren Legearen 14. artikulua).

— Jarduketa integratuei loturik dauden eta aurreko paragrafoan azaldutako baldintzak betetzen dituzten garapenetan.

2. Tratándose de desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística, en la concreta modalidad de las denominadas actuaciones de urbanización, el reconocimiento del derecho de los propietarios a ser adjudicatarios de nuevos derechos urbanísticos y, en definitiva, de la edificabilidad urbanística proyectada en la cuantía establecida en la legislación urbanística vigente, se entenderá condicionada a su intervención en la promoción de dichas actuaciones de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la citada legislación (artículo 14 de la Ley de Suelo de 29 de mayo de 2007).

Artículo 103. Coeficientes de ponderación de usos.

1. La determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos referidos a los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en este Planeamiento General responderá a, entre otros, los criterios siguientes:

A. Con carácter general, el conjunto de los Subámbitos integrados en un mismo Ambito Urbanístico constituye una única referencia territorial a los efectos de la determinación de dichos coeficientes.

Esos coeficientes serán de aplicación genérica en los citados Subámbitos, con independencia, tanto de la clasificación urbanística de los terrenos, como de los documentos que se promuevan en los mismos, a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada, o de su ejecución.

Sin perjuicio de lo indicado en el siguiente epígrafe «B», su modificación o actualización genérica deberá ser efectuada de forma global y unitaria en el conjunto urbano de Hernani.

B. Los coeficientes de ponderación definidos, de conformidad con los criterios expuestos en el anterior epígrafe, serán considerados a todos los efectos como parámetros generales de referencia del valor económico unitario medio atribuido a cada uno de los diferentes usos ordenados por el planeamiento en el Ambito Urbanístico correspondiente.

Siempre que se considere y se justifique que esos coeficientes no se adecúan a la realidad económico-urbanística de una determinada parte del correspondiente Ambito Urbanístico, se deberá proceder a su adecuación y actualización. Dicha tarea será acometida en el marco, bien de la determinación de la ordenación pormenorizada de los subámbitos, áreas, o sectores afectados (tanto en las Normas Particulares de este mismo Planeamiento General, como en el planeamiento de desarrollo a promover con ese fin), bien de los documentos a promover a los efectos de su ejecución (expedientes de equidistribución; complementariamente a la concesión de la correspondiente licencia de edificación, en particular en los supuestos de desarrollos sujetos a actuaciones de dotación; etc.).

C. Los coeficientes de ponderación definidos de conformidad con los criterios expuestos en los epígrafes anteriores serán de aplicación en los siguientes supuestos:

— Los desarrollos urbanísticos sujetos a las denominadas actuaciones de dotación.

— Los desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística en la concreta modalidad de las denominadas actuaciones de urbanización, siempre que los propietarios de los terrenos participen en la promoción de dichas actuaciones de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la citada legislación. (artículo 14 de la Ley de Suelo de 29 de mayo de 2007).

— Los desarrollos sujetos a actuaciones integradas que, además, reúnan las condiciones expuestas en el párrafo anterior.

D. Koefiziente horiek zehaztearen ondorioetarako, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren erabilera-tipologia hartuko da erreferentzia gisa, balioak alderatu ahal izateko. Erreferentzia horri 1 koefizientea esleitzen zaio, aipatu erabilera aurreko A epigrafean adierazitako lurralde-esparruan antolatzen den ala ez kontuan hartu gabe.

2. Planeamendu orokor honetan Hirigintza Eremu bakoitzarentzat ezarri diren haztapen-koefizienteak D Agirian jasota daudenak dira («Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterketa. Jarduketa-programa»).

Oro har, erabilerak haztatzeko aipatu diren koefizienteek indarreko hirigintza-legerian horientzat ezarrita dagoen maila arauemailea izango dute.

VI.4 KAPITULUA. URBANIZAZIOAREN EXEKUZIO-ERREGIMENA

104. artikulua. Urbanizazio-obren proiektuak formulatzeko erregimena.

1. Hirigintza-planeamenduan ezarritako aurreikuspenak garatzeko egin beharreko urbanizazio-obrak honako proiektu hauetakoren batean zehazten direnak izango dira, beren izaera eta norainokoaren arabera:

A. 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 194. artikuluan araututako urbanizazio-proiektuak.

B. Urbanizazio-obra osagarrien proiektuak, Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 195.1 artikuluan arautuak.

C. Herri-lanen proiektuak, edo zuzkidura orokorrak eta tokikoak gauzatzekoak, aipatu Legearen 195.2 artikuluan arautuak.

2. Plan honetan, berau garatzeko sustatutako planeamenduan nahiz indarreko legerian ezarritako edozein mekanismoren bitartez mugatzen diren jarduketa integratuko eremuetan, edo exekuzio-unitateetan, egin beharreko urbanizazio-obrak aurreko «1.A» epigrafean aipatzen diren proiektuen xede izango dira.

Osagarri moduan, baldintzatzaileek eta ezaugarriek hala justifikatzen badute, eremu horietan sartuta edo horiei atxikita dauden lurretan eragina duten obra eta zuzkidurak aurreko «1.C» epigrafean aipatutako proiektuen xede izan ahal izango dira.

3. Zehazteke eta exekutatzeke dauden eta zuzkidura-jarduketako eremuei dagozkien urbanizazio-obrak, horien norainokoaren arabera, aurreko «1.A» epigrafean edo, bestela, «1.B» epigrafean aipatzen diren proiektuen xede izango dira.

Eraikuntza-proiektuarentzako udal-lizentzia eman aurretik edo horrekin batera onartu beharko dira proiektu horiek.

4. Zehazteke eta exekutatzeke dauden eta jarduketa isolatuen eremuei dagozkien urbanizazio-obrak, aurreko «1.B» epigrafean adierazitako proiektuen xede izango dira.

Eraikuntza-proiektuarentzako udal-lizentzia eman aurretik edo horrekin batera onartu beharko dira proiektu horiek.

5. Sistema orokorren eta tokikoen sarean sartzen diren herri-lanak eta zuzkidura publikoak aurreko «1» idatz-zatian aipatzen diren proiektuetako edozeinen xede izan ahal izango dira.

«1.C» idatz-zatian aipatutako proiektuak formulatu ahal izango dira, obra edo zuzkidura horiek jarduketa integratuko eremuetan edo exekuzio-unitateetan sartzen badira ere, baldin eta beren ezaugarriek eta izaerak bereiz tratatzea justifikatzen badute, alegia, eremu horietan aurreikusitako gainerako urbanizazio-obretatik bananduta.

D. A los efectos de la determinación de dichos coeficientes se tomará como referencia de comparación de valores, el correspondiente a la tipología de uso de vivienda de protección oficial de régimen general, a la que se le asigna el coeficiente 1, con independencia de que tal uso se ordene, o no, en el correspondiente marco territorial, determinado en el anterior epígrafe A.

2. Los coeficientes de ponderación adoptados para cada Ambito Urbanístico por este Planeamiento General son los que quedan definidos en el Documento D «Estudio de viabilidad económico-financiera. Programa de actuación».

Con carácter general los citados coeficientes de ponderación de usos tendrán el rango normativo establecido para los mismos en la legislación urbanística vigente.

CAPITULO VI.4. REGIMEN DE EJECUCION DE LA URBANIZACION

Artículo 104. Régimen de formulación de los proyectos de obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización a ejecutar en desarrollo de las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico, quedarán definidas, en función de su naturaleza y alcance, por alguno de los tipos de proyectos siguientes:

A. Proyectos de urbanización regulados en el artículo 194 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

B. Proyectos de obras complementarias de urbanización, regulados en el artículo 195.1 de la citada Ley de Suelo y Urbanismo.

C. Proyectos de obra pública, o de ejecución de dotaciones generales y locales regulados en el artículo 195.2 de la referida Ley.

2. Las obras de urbanización a ejecutar en los ámbitos de actuación integrada, o en las unidades de ejecución delimitadas por este Plan, por el planeamiento promovido en su desarrollo, o mediante cualquier mecanismo establecido en la legislación vigente, serán objeto de los proyectos mencionados en el anterior epígrafe «1.A».

Complementariamente, en los supuestos en los que sus condicionantes y características lo justifiquen, las obras y dotaciones con incidencia en terrenos integrados, o adscritos a los citados ámbitos podrán ser objeto de los proyectos mencionados en el anterior epígrafe «1.C».

3. Las obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución correspondientes a los ámbitos de actuaciones de dotación, en función del alcance de las mismas, serán objeto de los proyectos mencionados en el anterior epígrafe «1.A», o alternativamente, en el «1.B».

Su presentación a trámite municipal de autorización, deberá ser previa, o simultánea a la del proyecto de edificación.

4. Las obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución, correspondientes a los ámbitos de actuaciones aisladas, serán objeto de los proyectos mencionados en el anterior epígrafe «1.B».

Su presentación a trámite municipal de autorización, deberá ser previa, o simultánea a la del proyecto de edificación.

5. Las obras públicas y las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales y locales podrán ser objeto de cualquiera de los proyectos mencionados en el apartado «1» de este artículo.

Los proyectos mencionados en el apartado «1.C» podrán ser formulados incluso en el supuesto de que las citadas obras, o dotaciones se incluyan en ámbitos de actuación integrada, o unidades de ejecución, siempre que sus características y naturaleza justifiquen su tratamiento diferenciado, disociado de las restantes obras de urbanización previstas en dichos ámbitos.

105. artikulua. Urbanizazio-obren proiektuak hirigintza-antolamendura egokitzea.

1. Aurreko artikuluan aipatutako urbanizazio-obren proiektuak hirigintza-planeamenduan ezarritako antolamendu xehakatuari lotuko zaizkio. Hala ere, eta hurrengo 2. idatzzatian adierazitako salbuespenekin, espazio libre eta komunikazio-sare nahiz zerbitzu-azpiegituretako zuzkidura-elementuak antolatzeko konfigurazioa, lerrokadurak eta sestrak egokitu ahal izango dituzte, eta baita zonakatze xehakatua ere.

Ildo horretatik, berariaz ulertuko da planeamenduan zehaztutako zerbitzu-azpiegituren sareen trazadura eta ezaugarrien definizioak izaera adierazgarria duela. Beraz, horiek dagozkien urbanizazio-obren proiektuen bitartez zehaztuko dira behin betiko, hala badagokio.

2. Hiri-lurzoruan eta lurzoru hiritargarrian, aurreko idatzzatian aurreikusitako egokitzapenek ez dituzte honakoak barne hartuko:

— Partzela eraikigarrien zonakatze xehakatua.

— Indarreko legerian gai horri buruz araututako estandarra betetzearen ondorioetarako konputagarriak diren espazio libreen zonakatze xehakatua. Kasu horretan, urbanizazio-proiektuek mugaketa egokitu ahal izango dute, baldin eta horrek azaleraren murrizketarik ekartzen ez badu, eta ezta bere baldintza kualitatibo eta funtzionalen galerarik ere.

— Planeamenduan aurreikusten ez diren bide-elementuak irekitzea.

— Planeamenduan aurreikusten diren bide-elementuak ezabatzea, planeamenduak hori ahalbidetu ezean.

3. Bide-komunikazioen sistema orokorrari dagokionez, urbanizazio-obren proiektuek, eremua hiritartzeko tratamendu orokorra zehazteaz gain, dagokion bide-zerrendaren barruan mugikortasun-moduei zuzenduta dauden berariazko elementuak identifikatu ahal izango dituzte, eta baita elementu bakoitzaren tratamendu berezia ere. Horrek ez du inongo aldaketarik ekarriko hirigintza-antolamenduan, bere eginkizuna aipatu bide-zerrenda identifikatzea eta mugatzea baita oro har.

106. artikulua. Urbanizazio-obren proiektuen edukia eta gutxieneko baldintza teknikoak.

Urbanizazio-obren proiektuak, indarrean dauden lege-xedapenetan –irisgarritasuna arautzen dutenak barne– ezarritako edukira eta baldintza teknikoetara egokituko dira, eta baita ere, arau orokor hauen 5. artikuluan ezarritakoaren arabera udalerrian sustatu beharreko urbanizazioari buruzko Udal Ordenantzetan zehazten direnetara.

Behar adina zehaztapenik ezean, udal-zerbitzu teknikoek kasu bakoitzean definitu ahal izango dituzte aplikagarri diren baldintzak, Udalak zuzenean sustatutako obretan erabili ohi diren kalitate-estandarren eta aurkezpen-arauen arabera.

Horretarako, proiektua egiteko lanei ekin aurretik, jarraitu beharreko ildoak eskatu beharko ditu obren sustatzaileak.

Berezko beste zehaztapen batzuen artean, urbanizazio-proiektuek honako alderdi hauek aztertu, edo hala badagokio, garatuko dituzte: Hirigintzako Jarduketa Programan jasotako aurreikuspenak, obrak exekuzio-faseetan banatzea, eta fase horiek koordinatzea antolatu diren orubeetako eraikuntzarekin eta dagokien exekuzio-epeekin.

Artículo 105. Adaptación de los proyectos de obras de urbanización a la ordenación urbanística.

1. Los proyectos de obras de urbanización mencionados en el artículo anterior se atendrán a la ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento urbanístico. No obstante, y con las salvedades expuestas en el siguiente apartado 2,.podrán reajustar la configuración, alineaciones y rasantes de ordenación de los elementos dotacionales destinados a espacios libres, redes de comunicación y de infraestructuras de servicios, y la zonificación pormenorizada.

En ese sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el planeamiento tienen carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá, en todo caso, a través de los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

2. En los suelos urbano y urbanizable, los reajustes previstos en el apartado anterior no serán extensibles a:

— La zonificación pormenorizada de las parcelas edificables.

— La zonificación pormenorizada de los espacios libres computables a los efectos del cumplimiento del estándar regulado en esa materia en la legislación vigente. En este caso, los proyectos de urbanización podrán reajustar su delimitación, siempre que no suponga una reducción de su superficie, ni una merma de sus condiciones cualitativas y funcionales.

— La apertura de elementos de vialidad no previstos por el planeamiento.

— La eliminación de elementos de vialidad previstos en el planeamiento, salvo que éste mismo lo posibilite.

3. En lo referente al sistema general de comunicación viaria, los proyectos de obras de urbanización, además de determinar el tratamiento de la urbanización general del ámbito, podrán identificar los elementos específicos destinados dentro de la correspondiente banda viaria a los distintos modos de movilidad, así como el tratamiento singular de cada uno de ellos, sin que eso se considere alteración alguna de la ordenación urbanística, cuya labor queda circunscrita en términos generales a la identificación y delimitación de la citada banda viaria.

Artículo 106. Contenido y condiciones técnicas mínimas de los proyectos de obras de urbanización.

Los proyectos de obras de urbanización se ajustarán al contenido y a las condiciones técnicas establecidas, tanto en las disposiciones legales vigentes, incluidas las reguladoras de la accesibilidad, como a las que se determinen en las Ordenanzas municipales de urbanización a promover en el municipio, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de estas normas generales.

En defecto de especificaciones suficientes, los servicios técnicos municipales podrán definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad y con las normas de presentación utilizadas de manera habitual en las obras de promoción municipal directa.

Con ese fin, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de elaboración del proyecto, las directrices oportunas al respecto.

Entre otras determinaciones propias, los proyectos de urbanización estudiarán, o en su caso desarrollarán las previsiones formuladas por el Programa de Actuación Urbanizadora, la división en fases de ejecución de las obras, la coordinación de las mismas con la edificación de los solares ordenados y los plazos de ejecución correspondientes.

107. artikulua. Urbanizazio-obrak exekutatzea.

1. Aurreko 103. artikuluaren «1.A» eta «1.C» epigrafeetan aipatzen diren eta behin betiko onartuta dauden proiektuetan aurreikusitako obrak egiteko, ez da aldez aurretik udal-lizentzia eskatu eta lortu beharko.

Nolanahi ere, obra horien sustatzaileak edo esleipendunak obren hasiera eta amaieraren berri eman beharko dio Udalari, eta baita etapen berri ere, halakorik baldin badago.

Horri dagokionez, Udalak obren exekuzioa ikuskatzeko egiten dituen kontroletan, indarrean dauden xedapenetan ezarritako baldintza dokumentalak eta prozedurazkoak bete beharko dira.

2. «1.B» idatz-zatian aipatutako proiektuetan aurreikusten diren obrak exekutatzeko, dagokion udal-lizentzia beharko da. Lizentzia hori Udalaren eraikitze-lizentzia jaso aurretik eman beharko da, edo horrekin batera.

VI.5 KAPITULUA. ERAIKINEN EXEKUZIO-ERREGIMENA

108. artikulua. Hiri-lurzoruan eraikinak exekutatzea.

1. Eraikinaren parametro geometrikoak zehaztu beharra.

A. Hiri-lurzoru gisa sailkatutako Hirigintza Eremuetan edo horien zati batzuetan sartzen diren lurretan ezin izango da obra berriko lizentziarik eman, baldin eta eremu horietan, antolamendu-proposamenak gauzatu aurretik, planeamendu xehakatua edo xehetasun-azternala formulatu behar bada.

Dagokion Arau berezian irizpide murriztaileagoak ezarri ezean, garapen-planeamendua formulatzea aurreikusten den eremuetan lehendik dauden eraikinek, dagozkien udal-lizentziak lortu beharko dituzte obrak egiteko, eta eraikin horiek behar bezalako segurtasun- eta osasungarritasun-baldintzetan erabili eta mantentzeko beharrezkoak diren jarduketak ezartzeko.

Nolanahi ere, baimenduak izateko, obra edo jarduketa horiek eremu horretan ezarritako hirigintza-erregimenarekin bat etorri beharko dute, eta betiere, indarreko legerian behinbehineko erabilerak baimentzeko ezartzen diren baldintzak bete beharko dira. Gai honi dagokionez, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 36. eta 37. artikuluetan xedatutakoa bete beharko da.

Testuinguru horretan, eta hala badagokio, bizitegi-erabilerak ezartzeko baimena lehendik erabilera horietarako xedatuta zeuden eraikinetara mugatuko da.

B. Aurreko epigrafean azaldutako egoeran ez dauden eta dagokien antolamendu xehakatua duten lurrek, hirigintza-planeamenduan zehaztuta izan beharko dituzte fatxada guztien lerrokadurak, garaierak, solairu-kopurua eta eraikinaren sakonera, eta baita eraikina lur hiritartuan bermatzeko sestren kotak ere, dagozkien urbanizazio-obrak egin ondoren (egiten badira) orubetzat hartu ahal izateko.

Udalak obra-lizentzia emateari uko egingo dio parametro horiek oso-osorik zehaztuta ez badaude, eta antzemandako arau-hutsuneak zuzentzeko egokitzat jotzen den xehetasun-azterlana edo hirigintza-agiria aldez aurretik izapidetzeko eskatuko du.

Artículo 107. Ejecución de las obras de urbanización.

1. La ejecución de las obras previstas en los proyectos mencionados en los epígrafes «1.A» y «1.C» del anterior artículo 104, una vez estén definitivamente aprobados, no requerirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal.

En todo caso, el promotor, o adjudicatario de esas obras deberá notificar al Ayuntamiento el inicio y finalización de las mismas, incluido el de sus diferentes etapas si las hubiere.

A ese respecto, en los controles municipales de la ejecución de las obras, se deberán cumplimentar los requisitos documentales y de procedimiento establecidos en las disposiciones vigentes.

2. La ejecución de las obras previstas en los proyectos mencionados en el apartado «1.B» requerirá de la concesión de la licencia municipal correspondiente, que deberá ser otorgada previa, o simultáneamente a la licencia municipal de edificación.

CAPITULO VI.5. REGIMEN DE EJECUCION DE LA EDIFICACION

Artículo 108. Ejecución de la edificación en suelo urbano.

1. Exigencia de la definición de los parámetros geométricos de la edificación.

A. En ningún caso podrán otorgarse licencias de nueva edificación en terrenos incluidos en Ámbitos Urbanísticos, o en partes de los mismos, clasificados como suelo urbano en los que resulte necesaria la formulación, bien de planeamiento pormenorizado, bien de un estudio de detalle, como condición previa a la ejecución de las propuestas de ordenación.

Salvo que en la correspondiente Norma Particular se establezcan criterios más restrictivos, las edificaciones preexistentes en los ámbitos en los que se prevea la formulación del citado planeamiento de desarrollo podrán ser objeto de las correspondientes licencias municipales para la ejecución de obras, e implantación de actividades necesarias para el uso y mantenimiento de las mismas en las debidas condiciones de seguridad y salubridad.

En todo caso, su autorización sólo será posible si dichas obras, o actividades son acordes con el régimen urbanístico establecido en ese ámbito, y siempre dentro de los requisitos establecidos en la legislación vigente para la autorización de usos provisionales. A ese respecto, se atenderá a lo dispuesto en, entre otros, los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

En ese contexto, la autorización, en su caso, de usos residenciales se limitará a las edificaciones preexistentes previamente destinadas a esos usos.

B. Las parcelas que no se encuentren en la situación descrita en el epígrafe anterior y cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada, deberán tener definidas en el planeamiento urbanístico las alineaciones de todas sus fachadas, las alturas, el número de plantas y el fondo de edificación, así como las correspondientes cotas de las rasantes de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado, para que, tras la ejecución, en su caso, de las correspondientes obras de urbanización, puedan ser consideradas como solares.

El Ayuntamiento denegará la concesión de licencia de edificación cuando esos parámetros no estén definidos íntegramente, y exigirá la tramitación previa, bien de un estudio de detalle, bien del documento urbanístico que se estime adecuado para subsanar los vacíos normativos existentes.

2. Hiritartzeko eta onurak eta kargak banatzeko baldintzak betetzea.

A. Ezin izango da lizentziarik eman jarduketa integratuen xede diren eremuetan edo exekuzio-unitateetan sartuta dauden partzeletan eraikin berriak egiteko, partzela horiek orubetzat hartzeko baldintzak betetzen ez diren artean. Horretarako, honako eskakizunak bete beharko dira:

a) Indarreko hirigintza-planeamenduan, aurreko «1.B» epigrafean adierazitako parametroak zehaztea.

b) Dagokion Hirigintzako Jarduketa Programa behin betiko onartzea.

c) Partzela sartuta dagoen exekuzio-unitateko onura eta kargen berdinbanaketa-proiektua behin betiko onartzea.

d) Kasu bakoitzean urbanizazio-obrak zehazteko eta exekutatzeko behar den proiektua behin betiko onartzea.

d) Aldez aurretik urbanizazio-obrak egitea. Nolanahi ere, kasu bakoitzaren baldintzak eta ezaugarriak kontuan izanik, bidezkotzat jo daiteke obra horiek eta eraikuntzakoak aldi berean egitea. Kasu horretan, obrak aldi berean egiteko baimena komenigarritzat jotzen dituen bermeak kontsignatzearen baldintzapean jarriko du Udalak.

B. Ezin izango da lizentziarik eman, eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako partzeletan lehendik dagoen eraikigarritasuna gehitzea dakarten obrak egiteko – aurrekoen ordez eraikin berriak egitea barne—, honako baldintza hauek betetzen ez diren artean:

a) Indarreko hirigintza-planeamenduan, aurreko «1.B» epigrafean adierazitako parametroak zehaztea.

b) Partzela sartuta dagoen exekuzio-unitateko onura eta kargen berdinbanaketa-proiektua behin betiko onartzea.

c) Urbanizazio-obrak zehazteko eta egiteko behar den proiektua behin betiko onartzea, obra horiek beharrezkoak badira.

d) Aurreko proiektuak formulatzea beharrezkoa ez bada, agiri honen 93. artikuluko 2. idatz-zatian azaldutako betebeharrak aldez aurretik edo aldi berean betetzea, dagozkien bermeak eta abalak gordailatzea barne.

C. Indarreko hirigintza-planeamenduan aurreko «1.B» epigrafean aipatutako parametroak behin jasota, jarduketa isolatuen mendeko eraikin berriak egiteko udal-lizentzia lortzeko, eraikin horiek zehazteko eta exekutatzeko beharrezkoa den urbanizazio-obra osagarrien proiektua onartu beharko da aldez aurretik edo aldi berean.

Urbanizazio-obra horiek eraikuntzakoak baino lehen edo aldi berean egin daitezke. Azken kasuan, Udalak komenigarritzat jotzen dituen bermeak jartzearen baldintzapean emango du bere baimena.

Urbanizazio-obra osagarri horiek Udalak egin baditu, jarduketaren sustatzaileak Udalari ordainduko dizkio obren kostuak.

Era berean, udal-lizentzia hori emateko, adierazitako jarduketari atxikitako zuzkidura publikoetarako xedatutako lurrak aldez aurretik edo aldi berean Udalari lagatzea ezarriko da baldintza gisa.

2. Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas.

A. No podrá concederse licencia para la ejecución de nuevas edificaciones en parcelas incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, o en unidades de ejecución, hasta tanto no reúnan las condiciones necesarias para su consideración como solares. Al efecto se deberán cumplir todas las condiciones siguientes:

a) Definición por el planeamiento urbanístico vigente de los parámetros enunciados en el anterior epígrafe «1.B».

b) Aprobación definitiva del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

c) Aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que se integre la parcela.

d) Aprobación definitiva del proyecto necesario, en cada caso, para la determinación y ejecución de las obras de urbanización.

e) Ejecución previa de las correspondientes obras de urbanización, sin perjuicio de que, en atención a las condiciones y características de cada caso, se estime oportuna la ejecución simultánea de dichas obras y las de edificación. En este caso, el Ayuntamiento condicionará la autorización de esa ejecución simultánea a la consignación de las garantías que estime convenientes.

B. No podrá concederse licencia para la ejecución de obras que impliquen el incremento de la edificabilidad preexistente, incluida la sustitución de dichas edificaciones, en parcelas clasificadas como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad en tanto se cumplan todas las condiciones siguientes:

a) Definición por el planeamiento urbanístico vigente de los parámetros enunciados en el anterior epígrafe «1.B».

b) Aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que se integre la parcela.

c) Aprobación definitiva del proyecto que, en su caso, resulte necesario para la determinación y ejecución de las obras de urbanización, si éstas fueran exigibles.

d) En el supuesto de no resultar necesaria la formulación de los proyectos anteriores, cumplimiento previo, o simultáneo, de los deberes expuestos en el apartado 2 del anterior artículo 93 de este documento de normas generales, entre los que se incluye el depósito de las correspondientes garantías y avales.

C. Una vez queden definidos por el planeamiento urbanístico vigente los parámetros enunciados en el anterior epígrafe «1.B», la concesión de licencia municipal para la construcción de nuevas edificaciones sujetas a actuaciones aisladas, queda condicionada a la previa, o simultánea, aprobación del proyecto de obras complementarias de urbanización que, en su caso, resulte necesario para la determinación y ejecución de las mismas.

Las citadas obras de urbanización serán ejecutadas previa, o simultáneamente a las de edificación. En este último caso, la autorización del Ayuntamiento quedará condicionada a la consignación de las garantías que estime convenientes.

En caso de que estas obras de urbanización complementaria hubieran sido ejecutadas por el Ayuntamiento, el promotor de la actuación resarcirá a dicha institución el costo de las mismas.

De igual manera, la concesión de la citada licencia municipal se condicionará a la previa, o simultánea cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas vinculadas a la citada actuación.

3. Eraikitzeko udal-lizentzia eskatzeko eta obrak hasteko eta amaitzeko epeak.

A. Exekuzio-unitateetan edo jarduketa integratuko eremuetan sartzen ez diren partzela eraikigarrien kasuan, eraikuntza-lizentziaren eskaera formala egiteko epea lau (4) urtekoa izango da, dagokion antolamendu xehakatua onartzen denetik hasita.

B. Jarduketa integratuen xede diren eremuetan sartzen ez diren exekuzio-unitateetan kokatutako partzela eraikigarrien kasuan, eraikitze-lizentziaren eskaera formala egiteko epea bi (2) urtekoa izango da, onura eta kargen berdinbanaketa-proiektua onartzen denetik hasita.

C. Jarduketa integratuen xede diren eremuetan sartzen diren exekuzio-unitateetan kokatutako partzela eraikigarrien kasuan, eraikitze-lizentziaren eskaera formala egiteko epea kasu bakoitzean Hirigintzako Jarduketa Programan finkatutakoa izango da.

D. Garapen-planeamenduak, edo hala badagokio, Hirigintzako Jarduketa Programak, eraikitze-lizentzien eskaera formala egiteko epeak finkatuko ditu, eta baita ere, proiektatutako eraikinen lanak hasteko eta amaitzeko epeak eta lan horiekin koordinatutako urbanizazio-obren exekuzio-faseenak.

E. Aldez aurretik zehaztuta ez dauden guztietan, dagokion udal-lizentzia ematen den unean finkatuko dira proiektatutako eraikuntza-obrak hasteko epea, gehienez eteteko epea, eta amaitzeko epea.

F. Aipatutako epeak urbanizazio-obrei ere ezarriko zaizkie, alegia, eraikinarekin batera eta eraikina osatzeko, hala badagokio, egin behar diren urbanizazio-obrei.

4. Obrak exekutatzea eta jarduketak burutzea hiri-lurzoru gisa sailkatutako eremuetan lehendik dauden eraikinetan (planeamendu berezia formulatzea aurreikusten da eremu horietan).

A. Oro har, eta dagokion plan berezia formulatzen eta onartzen ez den artean, eremu horietan dauden eraikinak, baldin eta bere garaian indarrean zegoen hirigintza-antolamenduan xedatutakoaren arabera eta udal-lizentziarekin eraiki baziren, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen «101.3.c» artikuluan adierazten diren lehendik dauden eraikinen berezko izaera edukiko dute.

B. Plan berezi hori onartzen ez den artean, eraikin horietan ezin izango da ordezteko, jasotzeko, handitzeko edo hirigintza-aprobetxamendua gehitzeko obrarik egin. Nolanahi ere, eraikin horiek mantentzeko eta kontserbatzeko obrak egin ahal izango dira, eta baita bertan baimendutako erabilera eta jarduketak behar bezalako segurtasun- eta osasungarritasun-baldintzetan garatzeko lanak ere.

C. Plan berezia onartzen ez den artean, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatutako erabilerak ezartzea baimenduko da, bertan araututako behin-behinekotasuneko baldintzetan.

5. Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoak garatzea eta exekutatzea.

Sistema orokorren sarean sartutako zuzkidura publikoak garatzeko eta exekutatzeko orduan, indarreko legerian, planeamendu orokor honetan eta berau garatzen duten hirigintza-planetan horri buruz ezarritako irizpideak jarraituko dira.

3. Plazos para la solicitud de licencia municipal de edificación, y para el inicio y finalización de las obras.

A. En las parcelas edificables que no se incluyan en unidades de ejecución, o en ámbitos de actuación integrada, el plazo para la solicitud formal de la licencia de edificación, será de cuatro (4) años a contar desde la aprobación de la correspondiente ordenación pormenorizada.

B. En las parcelas edificables situadas en unidades de ejecución no incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo para la solicitud formal de licencia de edificación, será de dos (2) años contados a partir de la aprobación del correspondiente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas.

C. En las parcelas edificables situadas en unidades de ejecución incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo para la solicitud formal de licencia de edificación, será el fijado en cada caso en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

D. El planeamiento de desarrollo, o en su caso, el Programa de Actuación Urbanizadora, fijará los plazos en los que se ha de proceder a la solicitud formal de las correspondientes licencias de edificación, así como los de inicio y finalización de las construcciones proyectadas, y de las fases de ejecución de las obras de urbanización coordinadas con aquellas.

E. Siempre que los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas no estén previamente definidos, serán establecidos en el momento de concesión de la correspondiente licencia municipal.

F. Los citados plazos también se establecerán en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse de forma complementaria, o simultánea a la edificación.

4. Ejecución de obras y ejercicio de actividades en edificaciones existentes en ámbitos clasificados como suelo urbano, en los que se prevé la formulación de planeamiento especial.

A. Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente plan especial, las edificaciones existentes en los citados ámbitos, siempre que hubiesen sido construidas en su momento amparadas por licencia municipal y de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, tendrán la condición propia de las edificaciones preexistentes a las que se hace referencia en el artículo «101.3.c» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

B. En tanto no sea aprobado dicho plan especial, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de aprovechamiento urbanístico. Ahora bien, podrán ser objeto de las obras necesarias, tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados, en las debidas condiciones de seguridad y salubridad.

C. En tanto no sea aprobado el plan especial, se autorizará la implantación de los usos mencionados en los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en los mismos.

5. Desarrollo y ejecución de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente, en el presente planeamiento general y en los planes urbanísticos que lo desarrollen.

109. artikulua. Lurzoru hiritargarrian eraikinak exekutatzea.

A. Oro har, eta dagokion plan xehakatua formulatzen eta onartzen ez den artean, hiritargarri gisa sailkatutako eremuetan dauden eraikinak, baldin eta bere garaian indarrean zegoen hirigintza-antolamenduan xedatutakoaren arabera eta udal-lizentziarekin eraiki baziren, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen «101.3.c» artikuluan adierazten diren lehendik dauden eraikinen berezko izaera edukiko dute.

2. Plan xehakatu hori onartzen ez den artean, eraikin horietan ezin izango da ordezteko, jasotzeko, handitzeko edo hirigintza-aprobetxamendua gehitzeko obrarik egin. Nolanahi ere, eraikin horiek mantentzeko eta kontserbatzeko obrak egin ahal izango dira, eta baita bertan baimendutako erabilera eta jarduketak behar bezalako segurtasun- eta osasungarritasun-baldintzetan garatzeko lanak ere.

3. Plan xehakatua onartzen ez den artean, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatutako erabilerak ezartzea baimenduko da, bertan araututako behin-behinekotasuneko baldintzetan.

4. Planeamendu xehakatu horrek eta, hala badagokio, bertan mugatutako jarduketa integratuko eremu bakoitzaren Hirigintzako Jarduketa Programak, eraikitze-lizentzien eskaera formala egiteko epeak finkatuko dituzte, eta baita ere, proiektatutako eraikinen lanak hasteko eta amaitzeko epeak eta lan horiekin koordinatutako urbanizazio-obren exekuzio-faseenak.

5. Sistema orokorren sarean sartutako zuzkidura publikoak garatzeko eta exekutatzeko orduan, indarreko legerian, plan orokor honetan eta berau garatzen duten hirigintza-planetan horri buruz ezarritako irizpideak jarraituko dira.

110. artikulua. Lurzoru ez-hiritargarrian eraikinak exekutatzea eta baimendutako erabilerak ezartzea.

1. Irizpide orokorrak.

Lurzoru ez-hiritargarrian eraikitzeko eta erabilerak ezartzeko ahalmena indarrean dagoen hirigintza-legerian zein Planeamendu orokor honetan eta, hala badagokio, berau garatzeko sustatzen den planeamenduan xedatutakora egokituko da.

2. Landa-erabilerak eta herri-lanekin loturiko erabilerak ezartzea.

A. Erabilera horiek ezarri ahal izateko, aldez aurretik, erabilerok arloko legeria aplikagarrira egokitzen direla dioen ziurtagiria luzatu beharko du kasu bakoitzean eskumena duen Administrazioko erakundeak, hirigintza-arau orokor hauetan zona global bakoitzaren eraikuntza-erregimenari eta erabilerari buruz, eta lurzoru ez-hiritargarria arautzen duten xedapen partikularrei buruz, ezarritakoaren arabera (Laugarren Titulua, IV.2 kapitulua).

B. Nekazaritza-ustiapeneko erabilera profesionalizatu gabeak baldintza horretatik salbuetsita geratzen dira, eta horiek ezartzeko aski izango da udal-lizentzia zuzenean eskatzea.

3. Beste erabilera baimendu batzuk ezartzea.

A. Planeamendu orokor hau onartu aurretik dauden eraikinetan.

Plan honetan bertan, planeamenduan eta berau garatzeko sustatzen diren proiektuetan azaldutako salbuespenekin, eraikin horiek finkatutzat hartuko dira, dagozkien baldintzatzaileekin –eraikuntzaren ezaugarriak; atxikitako partzela; bideetarako distantzia; etab.

Artículo 109. Ejecución de la edificación en suelo urbanizable.

1. Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente plan pormenorizado, las edificaciones existentes en los ámbitos clasificados como urbanizables, siempre que hubiesen sido construidas en su momento amparados por licencia municipal y de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, tendrán la condición propia de las edificaciones preexistentes a las que se hace referencia en el artículo «101.3.c» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

2. En tanto no sea aprobado dicho planeamiento pormenorizado, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de aprovechamiento urbanístico. Ahora bien, podrán ser objeto de las obras necesarias, tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados, en las debidas condiciones de seguridad y salubridad.

3. En tanto no sea aprobado el planeamiento pormenorizado, se autorizará la implantación de los usos mencionados en los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en los mismos.

4. El citado planeamiento pormenorizado y, en su caso, el Programa de Actuación Urbanizadora de cada uno de los ámbitos de actuación integrada delimitados en el mismo, definirán los correspondientes plazos para la solicitud formal de las licencias de edificación, así como los de inicio y finalización de las construcciones proyectadas, y de las fases de ejecución de las obras de urbanización coordinadas con aquellas.

5. El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente, en el presente planeamiento general y en los planes urbanísticos que lo desarrollen.

Artículo 110. Ejecución de la edificación, e implantación de usos autorizados en el suelo no urbanizable.

1. Criterios generales.

El ejercicio de la facultad de edificación, e implantación de usos en el suelo no urbanizable se acomodará a lo dispuesto, tanto en la vigente legislación urbanística, como en este Planeamiento General, y en el planeamiento que, en su caso, se promueva en su desarrollo.

2. Implantación de usos rurales y de usos vinculados a las obras públicas.

A. La implantación de los citados usos exigirá la certificación previa de su adecuación a la legislación sectorial aplicable, emitida por el organismo de la Administración competente en cada caso, según queda contemplado en estas normas urbanísticas generales, referentes al régimen de edificación y uso de cada zona global y a las disposiciones reguladoras particulares del suelo no urbanizable. (Título Cuarto, Capítulo IV.2).

B. Quedan excluidos de este requisito los usos de explotación agraria no profesionalizados, para cuya implantación bastará con la solicitud directa de licencia municipal.

3. Implantación de otros usos autorizados.

A. En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Planeamiento General.

Con las salvedades expuestas en este mismo Plan, en el planeamiento y en los proyectos que se promuevan en su desarrollo, dichas edificaciones se entenderán consolidadas con sus actuales características de la edificación; parcela vinculada; distancias a linderos; etc.–.

Salbuespen horiek, besteak beste, antolamenduz kanpokotzat jo diren edo joko diren eraikinak ukitzen dituzte, txabolak, teilapeak, eranskin prekarioak eta ingurunea degradatzen duten gainerako elementuak barne. Ondorio horietarako, eraikin horiek ez dira lehendik dauden eraikintzat hartuko.

Finkatutako eraikin horiek kasu bakoitzean baimendutako erabilerak ezartzeko xedatu ahal izango dira eta, berariaz kontrakorik adierazi ezean, eraikin berrientzat ezarrita dauden baldintzak ez dira bete beharko –gutxieneko partzela; distantziak; eraikigarritasuna; etab.–.

Nolanahi ere, erabilera horiek ezartzeko baimena indarrean dagoen hirigintza-legerian araututako irizpide eta izapideetara egokituko da, eta indarrean dagoen hirigintza-planeamenduan –Plan hau barne– ezarritako baldintzak betetzearen baldintzapean egongo da. Bereziki kontuan hartuko dira eragindako ingurunea leheneratzeari eta txukuntzeari eta bertan dauden eranskinak, txabolak, instalazioak eta abar eraisteari buruzko eskakizunak, horiek mantentzeak dakarren degradazioa ezabatzeko.

B. Eraikin berrietan.

Lurzoru ez-hiritargarrian baimen daitezkeen landa-jarduketez bestelako jarduketetarako xedatutako eraikin berrietan erabilera berriak ezarri ahal izateko –interes publikoko erabilerak (ekipamendu-erabilerak eta hirugarren sektorekoak; zerbitzu-azpiegitura pribatuak; etab.)–, nahitaezkoa izango da eraikigarritasunari, eraikinei eta erabilerari buruzko baldintzatzaile espezifikoak jasotzen dituen plan berezia aldez aurretik formulatzea eta onartzea.

Espediente hori indarreko legerian ezarritako irizpideen arabera izapidetu eta onartuko da. Ahal izanez gero, espediente hori izapidetzerakoan, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen «28.5.a» artikuluan aurreikusitako jarduketaren interes publikoa aitortzeko beharrezkoak diren jarduketak txertatuko dira. Horretarako, plan berezia Gipuzkoako Foru Aldundira igorriko da, aitorpen hori luza dezan. Testuinguru horretan, plan berezia eta adierazitako aitorpena jendaurrean jartzeko izapideak ahal den heinean aldi berean egiteko beharrezkoak diren neurriak zehaztuko dira.

Dena den, Hirigintza Arau hauetan ezarritako baldintzengatik (bananketari buruzkoak edo beste batzuk) eremu horretan ezarri nahi diren erabilera onargarriekin guztiz edo zati batean bateraezinak izan daitezkeen berezko landa-erabilerak –edota horien erabilera osagarriak– ezartzeko beste lizentzia-eskaera batzuen ondoriozko baldintzak bete beharko dira, erabilera horiek baimendu eta ezarri ahal izateko.

Izaera puntuala edo norainoko mugatua duten zerbitzu-azpiegiturak ezartzeko ez da plan berezi hori formulatu beharrik izango.

4. Lehendik dauden eraikinak.

Aurreko ondorioetarako, lehendik dauden eraikintzat hartuko dira, Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legean eta berau garatzen duen legerian ezarritako irizpideetara egokitzen diren eta aurri-egoeran ez dauden edo hurrengo artikuluaren arabera antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikinak.

Eraikin horietan obrak egiteko edota jarduketak garatzeko edo ezartzeko edozein esku-hartze mota proposatzen denean, behar bezain zehatz eta zorrotz egiaztatu eta justifikatu beharko dira honako alderdi hauek:

Esas salvedades afectan a, entre otras, las edificaciones declaradas o que se declaren fuera de ordenación, incluidas las chabolas, tejavanas, añadidos precarios y demás elementos degradantes del entorno. Estas edificaciones no serán consideradas a esos efectos como edificaciones existentes.

Las citadas edificaciones consolidadas podrán destinarse a la implantación de los usos autorizados en cada caso, sin que, salvo que expresamente se indique lo contrario, resulte necesaria la cumplimentación de los requisitos establecidos para las nuevas edificaciones –parcela mínima; distancias; edificabilidad; etc.–.

En todo caso, la autorización de esos usos se ajustará a los criterios y trámites regulados en la vigente legislación urbanística, y se condicionará al cumplimiento de los requisitos establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan, en particular en lo referente a la recuperación ambiental y adecentamiento del entorno afectado, y al derribo de los anejos, chabolas, instalaciones, etc. que puedan existir, con el fin de eliminar la degradación que su mantenimiento supone.

B. En nuevas edificaciones.

La implantación en suelo no urbanizable de nuevos usos en nuevas edificaciones destinadas a actividades no rurales susceptibles de ser autorizadas –usos de interés público (usos de equipamiento y terciarios; infraestructuras de servicio privadas; etc.)– requerirá la previa formulación y aprobación de un plan especial que defina los condicionantes específicos de edificabilidad, edificación y uso.

Dicho expediente será tramitado y aprobado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente. Siempre que resulte viable, se insertarán en su tramitación las actuaciones necesarias para la declaración del interés público de la actuación prevista en el artículo «28.5.a» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006. Con ese fin, el plan especial será remitido a la Diputación Foral de Gipuzkoa a los efectos de la emisión de dicha declaración. Se determinarán, en ese contexto, las medidas necesarias para, en lo posible, simultanear los trámites de exposición pública del plan especial y de la indicada declaración.

En todo caso, su autorización e implantación se subordinará a las condiciones que resulten de otras solicitudes de licencia, previas a su concesión, correspondientes a usos rurales característicos en la zona –o auxiliares de los mismos- y que pueden resultar incompatibles, total o parcialmente, con los usos admisibles cuya implantación se solicita, por razón de las condiciones (de separación, u otras) establecidas en estas Normas Urbanísticas.

No será necesaria la formulación de dicho plan especial para la implantación de infraestructuras de servicios de carácter puntual, o de limitado alcance.

4. Edificaciones existentes.

A los efectos anteriores, se considerarán existentes las edificaciones que, estando ajustadas a los criterios establecidos al efecto en la citada Ley del Suelo y Urbanismo, y en la legislación que la desarrolle, no se encuentren en estado de ruina, ni hayan sido declaradas fuera de ordenación conforme a lo dispuesto en el siguiente artículo.

Siempre que se plantee cualquier tipo de intervención en dichas edificaciones, sea para la realización de obras, o para el desarrollo, o implantación de actividades, se deberán acreditar y justificar, con la debida precisión y rigurosidad, los siguientes extremos:

A. Eraikina lehendik badagoela. Horretarako, honako alderdi hauek egiaztatu beharko dira:

— 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 30. artikuluan ezarritako baldintzak betetzea.

— Bere garaian indarrean zegoen hirigintza-erregimenaren arabera eta zegokion udal-lizentzia lortu ondoren eraiki izana.

— Plan Orokor honek zein berau garatzeko sustatutako planeamenduak antolamenduz kanpokotzat ez jo izana eta horien ondoriozko hirigintza-erregimenaren kontrakoa ez izatea.

B. Bere kokapena eta kontserbazio-egoera, ezaugarri formalak (oinplano-okupazioa, lerrokadurak, garaiera, solairu-kopurua, etab.) eta hirigintza-eraikigarritasuna.

C. Gaur egun nahiz iraganean zein erabilera eta jarduketatarako xedatuta egon den. Testuinguru horretan, bizitegi-erabilerak ezartzea proposatzen bada, Planeamendu orokor hau onartu aurreko garaian ere erabilera horretara legez zuzenduta egon dela egiaztatu beharko da.

D. Indarrean dagoen hirigintza-planeamenduan zein gainerako lege-xedapen aplikagarrietan –lurraldea antolatzeko tresnak barne– ezarritako hirigintza-erregimenra egokitzen dela.

5. Erregistroko egiaztapenaren exijentzia.

Hirigintza Arau hauek lehendik dauden eraikinetan, edo berrietan, erabilera bereizgarriak edo onargarriak ezartzeko jarduketak baimentzea eraikin horiei lur-azalera jakin bat atxikitzearen baldintzapean jartzen dutenean, dagokien lehen erabilerako lizentzia emateko edo lizentzia hori baliozkoa izateko, aipatu atxikipena formalizatu izana egiaztatzen duen Jabetza Erregistroaren ziurtagiria aurkeztu beharko da, eta hala badagokio, dagokion finkaren banaezintasunaren ziurtagiria ere bai.

6. Ingurumen-ebaluazioa.

Lurzoru ez-hiritargarrian baimendutako obrak eta jarduketak, baimenduta dauden jarduketak ezartzekoak barne, dagokien ingurumen-ebaluazioaren pean jarriko dira gai horri buruz indarrean dagoen legerian ezarritako kasu eta baldintzetan.

111. artikulua. Antolamenduz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak, edo planeamenduaren kontrakoak.

1. Irizpide orokorrak.

A. Oro har, eta berariaz ezar daitezkeen salbuespenei kalterik egin gabe, Planeamendu orokor honetan nahiz berau garatzeko sustatutako planeamenduan ezarritako hirigintza-erregimenarekin bat ez datozen eraikinak, instalazioak eta erabilerak antolamenduz kanpokotzat edo hirigintza-antolamenduaren kontrakotzat joko dira.

B. Egoera hori dagoela ulertuko da, aipatu planeamenduan berariaz eta banan-banan hala adierazten denean, eta baita ere, zehaztasun hori ematen ez bada ere, dagozkion eraikinak eta erabilerak bertan ezarritako hirigintza-erregimenarekin bat ez datozenean.

C. Horiek guztiak, oro har, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako hirigintza-erregimenaren mendekotzat hartuko dira (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 101. artikulua). Orokorrean, halaber, horietan baimen daitezkeen obra eta jarduketek artikulu horren 5. idatzzatian ezarritako irizpideak bete beharko dituzte, besteak beste.

A. La acreditación de la existencia de la edificación, que deberá estar justificada en:

— El cumplimiento de los requisitos establecidos en el citado artículo 30 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

— El haber sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

— El no haber sido declarada fuera de ordenación tanto por este Plan General como por el planeamiento promovido en su desarrollo, ni resultar disconforme con el régimen urbanístico resultante de los mismos.

B. Su situación y estado de conservación, sus características formales (ocupación en planta, alineaciones, altura, número de plantas, etc.) y su edificabilidad urbanística.

C. Su destino a unos u otros usos y actividades, tanto en la actualidad, como en el pasado. En ese contexto, siempre que se plantee la implantación de usos residenciales, deberá acreditarse su destino legal a ese uso en el período anterior a la aprobación de este Planeamiento General.

D. Su adecuación al régimen urbanístico establecido, tanto en el planeamiento urbanístico vigente, como en las restantes disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación territorial, que le sean de aplicación.

5. Exigencia de acreditación registral.

En todos aquellos casos en los que estas Normas Urbanísticas condicionan la autorización de actuaciones de implantación de usos característicos, o admisibles, en edificaciones preexistentes, o nuevas, a la vinculación a las mismas de una determinada superficie de terreno, la concesión, o validez de la correspondiente licencia de primera utilización quedará ligada a la presentación del certificado del Registro de la Propiedad acreditativo de la formalización de la indicada vinculación, y en su caso, de la indivisibilidad de la finca correspondiente.

6. Evaluación ambiental.

Las obras y actuaciones autorizadas en el suelo no urbanizable, incluidas las de implantación de actividades asimismo autorizadas, serán objeto de la correspondiente evaluación ambiental en los supuestos y condiciones establecidos en la legislación vigente en la materia.

Artículo 111. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación, o disconformes con el planeamiento.

1. Criterios generales.

A. Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades que en su caso se establezcan expresamente, se declaran fuera de ordenación, o disconformes con la ordenación urbanística, las edificaciones, instalaciones y usos no acordes con el régimen urbanístico establecido en este Planeamiento General, o en el planeamiento promovido en su desarrollo.

B. Se entenderá existente esa situación tanto en los supuestos en los que la misma se indique de forma expresa e individualizada en el citado planeamiento, como en aquellos otros en los que, sin darse esa precisión, las correspondientes edificaciones y usos no sean acordes con el régimen urbanístico establecido en él.

C. Todas ellas se entenderán sujetas, con carácter general, al régimen urbanístico establecido en la legislación urbanística vigente (artículo 101 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006). También con carácter general, las obras y actuaciones autorizables en ellos deberán adecuarse, entre otros, a los criterios establecidos en el apartado 5 de dicho artículo.

2. Hiri-lurzorua eta Lurzoru Hiritargarria.

A. Hirigintza-antolamenduaren kontrako edo antolamenduz kanpoko eraikinak eta instalazioak izango dira, horiek mantentzeko lanek hirigintza-planeamenduan ezarritako aurreikuspenak gauzatzea eragozten dutenak. Horien artean daude Planeamendu orokor honetan mugatutako hirigintza-eremuen Arau berezietako «4. Hirigintza exekutatzeko baldintzak» planoan adierazten direnak eta, hala badagokio, horiek garatzeko formulatzen diren planeamendu-espedienteek zehazten dituztenak.

B. Testuinguru orokor horretan, eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen «101.3.a» artikuluan xedatutakoaren arabera, antolamenduz kanpokotzat jotzen dira:

a) Jarduketa integratuen erregimenpeko hirigintza-garapen berrien xede diren esparruetan dauden eraikinak eta instalazioak, baldin eta Planeamendu orokor honetan berariaz zehaztuta dagoen eta eraikin eta instalazio horiei dagokien antolamendu xehakatuarekin bat ez badatoz.

b) Exekutatzeko epe edo horizonte jakin bat finkatzen zaien zuzkidura publiko orokorrak zein tokikoak gauzatzeko aurreikuspenek eragindako lurretan dauden eraikinak eta instalazioak.

c) Aurreko eraikin eta instalazioetan garatutako erabilerak.

C. Ondoren adierazten den salbuespenarekin, lehendik dauden elementutzat hartuko dira jarduketa integratuen erregimenpeko hirigintza-garapen berrien xede diren hiri-eremuetan eta eremu hiritargarrietan ezarrita dauden eraikinak, instalazioak eta erabilerak, baldin eta horien antolamendu xehakatua zehaztearen ondorioetarako garapen-planeamendua formulatzea aurreikusten bada.

2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 101. artikuluko 5. idatz-zatian haientzat ezarritako hirigintza-erregimenaren testuinguruan, eraikin horietan beren xedearen arabera erabiltzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak eta jarduketak egitea baimenduko da, baldin eta Planeamendu orokor hau onartu aurreko ondo-ondoko aldian, eraikin horietan xede hori benetan eta eraginkortasunez gauzatu bada.

Sistema orokorren sarean sartutako zuzkidura publikoetara zuzentzen diren eremu horietan dauden eraikin, instalazio eta erabilerei eragiten die adierazitako salbuespenak. Horiek guztiak aurreko «B» idatz-zatian aipatu den antolamenduz kanpoko erregimenaren mendekotzat hartuko dira.

D. Bidezkotzat jo daitezkeen salbuespenei kalterik egin gabe, planeamenduan ezarritako hirigintza-erregimenarekin bat ez datozen gainerako eraikinak eta instalazioak 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen «101.3.b» artikuluan araututako desadostasun-erregimenaren mendekotzat hartuko dira.

3. Lurzoru Ez-hiritargarria.

A. Planeamenduaren kontrakotzat joko dira lurzoru ez-hiritargarrian dauden eraikinak eta erabilerak, Planeamendu orokor honetan bereizten diren erabilera globaleko zonentzat eraikinei eta erabilerei buruz ezarrita dagoen erregimen orokorrarekin bat ez datozenak.

B. Planeamenduarekin kontrako eraikinak eta instalazioak izango dira, horiek mantentzeko lanek Plan honetan zuzkidura publikoak ezartzeko, handitzeko eta abarrerako jaso diren aurreikuspenak gauzatzea eragozten dutenak. Beren ezaugarriak direla medio, berariaz debekatutako erabilerak ezartzera zuzen daitezkeen eraikinak eta instalazioak ere planeamenduaren kontrakotzat joko dira.

Eraikin eta instalazio horiek indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako erregimenari atxikitzat joko dira.

2. Suelos Urbano y Urbanizable.

A. Se declaran fuera de ordenación, o disconformes con la ordenación urbanística las edificaciones e instalaciones cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones establecidas en el planeamiento vigente, y, entre ellas, las señaladas en el plano «4. Condiciones de ejecución urbanística» de las Normas Particulares de los ámbitos urbanísticos delimitados en este Planeamiento General, así como las que, en su caso, definan los expedientes de planeamiento que se formulen en su desarrollo.

B. En ese contexto general, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo «101.3.a» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se declaran fuera de ordenación:

a) Las edificaciones e instalaciones existentes en los ámbitos objeto de nuevos desarrollos urbanísticos en régimen de actuaciones integradas, siempre que no sean acordes con la correspondiente ordenación pormenorizada, definida expresamente en este Planeamiento General.

b) Las edificaciones e instalaciones existentes en los terrenos afectados por previsiones de ejecución de dotaciones públicas, tanto generales, como locales, para las que se fija un determinado plazo u horizonte de ejecución.

c) Los usos desarrollados en las citadas edificaciones e instalaciones.

C. Con la salvedad que se indica a continuación, se entenderán preexistentes las edificaciones, instalaciones y usos implantados en los ámbitos urbanos y urbanizables objeto de nuevos desarrollos urbanísticos en régimen de actuaciones integradas, en los que se prevea la formulación de planeamiento de desarrollo, a efectos de determinación de la ordenación pormenorizada.

En el contexto del régimen urbanístico establecido, se autoriza la ejecución en esas edificaciones e instalaciones, de las obras y actuaciones que se estimen necesarias para su uso y utilización acordes con el destino de los mismos, siempre que en el período inmediatamente anterior a la aprobación de este Planeamiento General hayan sido objeto real y efectivo de ese destino, según queda determinado por el apartado 5 del citado artículo 101 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

La indicada salvedad afecta a las edificaciones, instalaciones y usos existentes, ubicados en esos ámbitos, cuyo destino es el de dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales. Todos ellos se entenderán sujetos al régimen de fuera de ordenación al que se ha hecho referencia en el anterior apartado «B».

D. Sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se estimen oportunas, las restantes edificaciones e instalaciones no acordes con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento, se entenderán sujetas al régimen de disconformidad regulado en el artículo «101.3.b» de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

3. Suelo No Urbanizable.

A. Se declaran disconformes con el planeamiento las edificaciones y usos existentes en el suelo no urbanizable no acordes con el régimen general de edificación y uso establecido para las distintas zonas de uso global diferenciadas por este Planeamiento General.

B. Se declaran disconformes con el planeamiento los edificios e instalaciones existentes cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones de implantación, ampliación, etc. de dotaciones públicas previstas en este Plan, así como todas aquéllas que, por sus características, puedan destinarse a usos prohibidos de manera expresa.

Dichos edificios e instalaciones se considerarán adscritos al régimen establecido en la vigente legislación urbanística.

C. Antolamenduz kanpokotzat joko dira txabolak, teilapeak, eranskin prekarioak eta landa-ingurunean dauden antzeko elementuak. Elementu horiek ezabatu egin behar dira, horiek mantentzea landa-ingurunea natura-, ingurumen- eta paisaiabaldintza egokietan edukitzearen edo leheneratzearen kontrakoa baita.

D. Plan Orokor honetan ezarritako zehaztapenen bat betetzen ez duten eta antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikinetan eta instalazioetan, horiek aipatu zehaztapenetara erabat edo partzialki egokitzea eskatu ahal izango du Udalak. Eraikin edo instalazio horiek kokatuta dauden finkari eragiten dion edozein hirigintza-lizentzia emateko, baldintza hori bete beharko da aldez aurretik edo aldi berean.

E. Eraikin bat lehendik dagoen ala ez zehazteko, eta eraikin hori finkatutzat edo antolamenduz kanpokotzat jotzeko, aurreko artikuluaren 4. idatz-zatian xedatutakoa beteko da.

4. Irizpide osagarriak.

Hirigintza-planeamenduaren kontrakotzat edo egoera horrekin parekatzeko modukotzat joko dira, hirigintza-planeamenduan ezarritako erregimenarekin bat ez datozen eraikinen zatiak eta horietan garatutako erabilerak, baldin eta:

— Aipatu planeamenduan ezarritako epe jakin batzuetan horiek desagertzea edo ezabatzea aurreikusten ez bada.

— Zuzenean edo zeharka beren existentzia bera edo legezkotasuna xede duen diziplina-espedienterik irekita ez badute, dela indarreko legerian horretarako ezarritako epeak igaro direlako, dela beste edozein inguruabarrengatik.

— Hirigintza-legezkotasuna berrezartzeko neurriak ematea bidezkoa ez bada.

Zehazki, horientzat baimendutako lerrokadura, garaiera eta solairu-kopurua arautzen duten parametroekin bat ez datozen eraikinen solairuak edo zatiak egongo dira egoera horretan, baldin eta epe jakin batean horiek ezabatzea aurreikusten ez bada.

Eraikinaren solairu edo zati horiek artikulu honetako «2.D» idatz-zatian aipatutako desadostasun-erregimenaren mendekotzat hartuko dira. 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 101. artikuluko 5. idatz-zatian ezarritako hirigintza-erregimenaren testuinguruan, eraikinen solairuetan edo zatietan horiek beren xedearen arabera erabiltzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak eta jarduketak egitea baimenduko da, baldin eta aipatu lanak beren egungo xedearekin bat badatoz eta honako baldintza hauek betetzen badira:

— Planeamendu orokor hau onartu aurreko ondo-ondoko garaian xede hori benetan eta eraginkortasunez gauzatu izana.

— Indarreko lege-xedapenetan eta hirigintza-planeamenduan, dagozkien erabilerak ezartzeko finkatutako gutxieneko kalitate-baldintzak, bizigarritasun-baldintzak etab. betetzea.

112. artikulua. Hiri-lurzoruan eta lurzoru hiritargarrian behin-behineko erabilera publikoak ezartzea.

1. Hiri-lurzoru edo lurzoru hiritargarri gisa sailkatutako titulartasun publiko edo pribatuko lur betegabeetan, interes publikoko behin-behineko erabilerak ezartzea erabaki dezake Udalak, baldin eta planeamendua aurrerago gauzatzea oztopatzen ez badute, eta lur horiek garatzeko eskatzen diren hirigintza-proiektuak behin betiko onartzen ez diren artean. Erabilera horien artean, edozein motatako ibilgailuentzako aparkalekuak edo azoka-esparruak aintzat har daitezke.

C. Se declaran fuera de ordenación las chabolas, tejavanas, añadidos en precario y elementos similares, existentes en el medio rural, y que deben ser eliminados, dado que su mantenimiento resulta contrario a la preservación, o restauración de dicho medio en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas.

D. En los edificios e instalaciones no declarados fuera de ordenación, que incumplan alguna de las determinaciones establecidas en este Plan, el Ayuntamiento podrá exigir su adecuación, total o parcial, a aquéllas, como condición previa o simultánea a la concesión de cualquier licencia urbanística que afecte a la finca en la que quedan emplazadas dichos edificios e instalaciones.

E. A los efectos de entender que una edificación existe o no, y de su consideración como consolidada, o fuera de ordenación, se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo anterior.

4- Criterios complementarios.

Se entenderán disconformes con el planeamiento urbanístico, o asimilables a esa situación, las partes de las edificaciones, así como los usos desarrollados en las mismas, que no resulten acordes con el régimen establecido en el planeamiento urbanístico, siempre que:

— No se prevea su desaparición o eliminación en unos plazos concretos establecidos por el citado planeamiento.

— No tengan incoado expediente disciplinario alguno que tenga por objeto directo, o indirecto, su propia existencia, o legalidad, bien por el transcurso de los plazos establecidos al efecto en la legislación vigente, bien por cualquier otra circunstancia.

— No proceda dictar medidas para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

En concreto, se considerará que se encuentran en la citada situación las plantas, o partes de edificaciones existentes, no acordes con los parámetros reguladores de las alineaciones, alturas y del número de plantas autorizados para las mismas, siempre que no se prevea su eliminación en un plazo concreto.

Esas plantas, o partes de la edificación se entenderán vinculadas al régimen de disconformidad mencionado en el apartado «2.D» de este mismo artículo. En el contexto del régimen urbanístico establecido en el apartado 5 del citado artículo 101 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se autoriza la ejecución en las mismas de las obras y actuaciones que se estimen necesarias para su uso y utilización, que sean acordes con su destino actual, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

— Haber sido objeto real y efectivo de ese destino en el período inmediatamente anterior a la aprobación de este Planeamiento General.

— Cumplir las condiciones mínimas de calidad, habitabilidad, etc. establecidas en las disposiciones legales vigentes, y en el planeamiento urbanístico, para la implantación de los correspondientes usos.

Artículo 112. Implantación de usos públicos provisionales en los suelos urbano y urbanizable.

1. El Ayuntamiento podrá acordar la implantación de usos provisionales de interés público, que no dificulten la posterior ejecución del planeamiento en terrenos vacantes de titularidad pública, o privada, clasificados como suelo urbano o urbanizable, en tanto no se aprueben definitivamente los proyectos urbanísticos exigidos para su desarrollo. Cabe considerar como tales usos, entre otros, los de aparcamiento de todo tipo de vehículos, los feriales, etc.

2. Horretarako, lurrak aurreikusitako erabilerara egokitzeko proiektua onartu beharko du Udalak, eta proiektu horrek eragindako esparruan izango duen eraginaren azterketa barne hartuko du. Gainera, hala badagokio, lurren aldi baterako erabilera desjabetzeko espedientea izapidetu beharko du, eragindako jabeekin dagokion akordioa egiteari kalterik egin gabe.

3. Udalak lurren erabilera beste titular batzuei eskualdatu badie, lur horiek erabiltzeari utz diezaioten erabaki ahal izango du, eta horretarako hilabeteko epea izango du titularrak idatzizko jakinarazpena bidaltzen duenetik. Eraikuntzako edo urbanizazioko obrak hasteko, berriz, titularrek okupazioa eskatzen dutenean emango zaio hasiera epe horri, planeamenduaren aurreikuspenei jarraituz.

4. Udalak bere kontura kendu beharko ditu lur okupatuetan egindako eraikuntzako edo urbanizazioko elementu guztiak, horiek bateraezinak baldin badira planeamendua garatzeko egingo diren obrekin. Jarduketa horren kostua, edo Udalak aldez aurretik egin dituen eta lurren behin betiko urbanizazioan berrabil daitezkeen egokitzapen-obren kostua, kontuan hartu ahal izango dira interesdunei legez dagozkien eskubide eta betebeharrak esleitzerakoan.

ZAZPIGARREN TITULUA (VII)

INGURUMENA BABESTEKO ARAUAK

113. artikulua. Araudi aplikagarria.

Oro har, planeamendu orokor honetan aurreikusitako eskuhartzeak ingurumena babesteko eta integratzeko irizpideetara egokituko dira. Irizpide horiek honako arau hauetan ezartzen dira:

Indarrean dauden lege-xedapenetan, besteak beste, Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesten duen Legean, 1998ko otsailaren 27koan, eta behin betiko onartutako lurraldea antolatzeko tresnetan.

— Plan honetan eta berau garatzeko sustatzen den planeamenduan.

— Arau Orokor hauen 5. artikuluan aipatzen diren Ordenantzetan.

114. artikulua. Irizpide orokorrak.

Aurreko artikuluan aipatu diren arauen testuinguruan, aurreikusitako jarduketak honako irizpide hauetara egokituko dira, besteak beste:

— Plan honetan, udal-ordenantzatan eta gaiari buruz indarrean dauden lege-xedapenetan aurreikusitakoari kalterik egin gabe, Hernaniko udalerri osoan debekatuta dago hiri-hondakinak, hondakin industrialak, obra-hondakinak eta abar botatzea. Edonola ere, aipatu den araudiari jarraiki kudeatu beharko dira hondakin horiek.

— Salbuespen moduan eta gain honen inguruan Arau Orokorren 69.3 artikuluak ezartzen duenaren kalterik gabe, Udalak, gaiari buruz indarrean dagoen legeriaren eta planeamendu orokor honen xedapenei jarraiki, edo udal-ordenantzei jarraiki, baimendutako obren indusketetatik sortutako lurrak botatzea baimendu ahal izango du, helburua honako hauen artean badago: Lurrak nekazaritzarako eta basogintzarako erabiltzeko aukerak hobetzea; sestrak plan orokor honetan, berau garatzeko sustatutako planeamenduan edo baimendutako beste edozein plan edo proiektutan ezarritako aurreikuspenetara egokitzea.

2. Para ello, deberá aprobar el proyecto de adecuación de los terrenos al uso previsto, que incluirá un estudio de la incidencia del mismo en el ámbito afectado y tramitar, en su caso, y sin perjuicio del correspondiente acuerdo con los propietarios afectados, el correspondiente expediente de expropiación del uso temporal de los mismos.

3. El Ayuntamiento deberá cesar, o imponer el cese de la utilización de los mismos a otros titulares a los que se hubiese transmitido el uso de los terrenos, en el plazo de un mes a partir de la notificación escrita por parte de su titular, solicitando su ocupación para el comienzo de las obras de edificación, o urbanización, de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

4. El Ayuntamiento deberá eliminar a su cargo la totalidad de los elementos de edificación, o urbanización, realizados sobre los terrenos ocupados, que sean incompatibles con las obras a realizar en desarrollo del planeamiento. El coste de tal actuación, o el de las obras de acondicionamiento previamente realizadas por el Ayuntamiento que puedan ser reutilizadas en la definitiva urbanización de los terrenos, podrán ser tenidos en cuenta en la asignación de derechos y obligaciones, que legalmente recaigan sobre las partes interesadas.

TITULO SEPTIMO (VII)

NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 113. Normativa de aplicación.

Con carácter general, las intervenciones previstas en este planeamiento general se adecuarán a los criterios de protección e integración ambiental establecidos en:

— Las disposiciones legales vigentes, incluidas, entre otras, la Ley de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y los instrumentos de ordenación del territorio definitivamente aprobados.

— El presente Plan y el planeamiento promovido en su desarrollo.

— Las Ordenanzas a las que se hace referencia en el artículo 5 de estas Normas Generales.

Artículo 114. Criterios generales.

En el contexto normativo al que se ha hecho referencia en el artículo anterior, las actuaciones previstas se adecuarán, entre otros, a los criterios siguientes:

— Sin perjuicio de lo previsto en este plan, en las ordenanzas municipales y en las disposiciones legales vigentes en la materia, no se autoriza en el término municipal de Hernani el vertido de residuos urbanos, industriales, escombros, etc. que en todo caso deberán ser gestionados atendiendo a la citada normativa.

— Excepcionalmente, y sin perjuicio de lo previsto al efecto en el artículo 69.3 de estas Normas Urbanísticas Generales, el Ayuntamiento podrá autorizar, ateniéndose a la legislación vigente en la materia y a las disposiciones de este planeamiento general, o de las ordenanzas municipales, el vertido de tierras de excavación procedentes de obras autorizadas, con los siguientes fines: Mejora de las posibilidades de utilización agraria y forestal de los mismos; adecuación de su rasante a las previsiones establecidas bien en este planeamiento general, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien en cualquier otro plan o proyecto autorizado.

— Oro har, hiri-lurzoruetan eta lurzoru hiritargarrietan dauden edo garatzen diren eraikinen, instalazioen eta jarduketen ondoriozko hondakin-urak udalerriko saneamendu-sarera isuri beharko dira, ondoren arazteko. Beharrezkoa bada, efluente hori tratatu egingo da isuri aurretik.

Hori ezinezkoa bada, edo udalerrian ez badago saneamendu-sarerik, hondakin-urak araztuta isuriko dira beti ibai-ibilguetara, eta gaiari buruz indarrean dagoen araudian ezarritako baldintza fisiko-kimikoetan.

— Ibai-ibilguen eta horien ertzen tratamendua, indarrean dauden lege-xedapenetan –behin betiko onartutako lurraldea antolatzeko tresnak barne– eta gai horri buruz eskumena duen Administrazioak haiek garatzeko sustatutakoetan ezarritako irizpideetara egokitu beharko da.

— Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen tratamendua gai horri buruz indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzetara egokituko da.

— Aldez aurretik justifikatutako edo gerora sortutako edozein inguruabarren ondorioz zuhaiztiak galtzea dakarten eskuhartzeen osagarri gisa, beste lekuren batean kokatu behar diren espezieak berriz landatuta konpentsatu beharko dira, edo ezabatzen den zuhaitz bakoitzeko antzeko espezie bateko beste hiru ale landatu beharko dira.

Gai honi dagokionez, Udalak kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen dituen neurriak hartuko ditu, baita ordezko espezieen itxura eta motari dagokionez ere.

115. artikulua. Garapen-planeamenduaren ingurumen-iraunkortasunerako irizpideak.

Planeamendu orokor honen garapen-planeamendua idazterakoan, honako iraunkortasun-irizpideak hartuko dira kontuan, besteak beste:

A. Espazio publikoen eta sortuko den eraikinaren egokitzapen bioklimatikoa egitea, beren orientazio eta antolamenduaren arabera.

B. Zentralitate berriko espazioak sortzea, antolamenduaren xedea baino zabalagoa den hiri-testuinguru batekin koordinatuta.

C. Mugikortasun iraunkorra sustatzea.

D. Ibilgailuen bideak diseinatzerakoan, trafikoa lasaitzeko, ibilgailu pribatua eta garraio publikoa bateratzeko eta aparkalekuak antolatzeko irizpideak erabiltzea.

E. Oinezkoen bideak eta bizikletentzako ibilbideak zehatzmehatz diseinatzea, espazio libre publikoekin, berdeguneekin eta komunitate-ekipamendu publiko zein pribatuen kokapenarekin koordinatuta egon daitezen. Horrez gain, diseinuak irisgarritasunari buruz indarrean dauden arauak beteko ditu.

F. Erabilerak nahastea, beren bateragarritasunaren arabera.

G. Lehendik dauden elementu naturalak integratzea (ibilguak, hezeguneak, zuhaiztiak, berezitasun topografikoak eta paisajistikoak, etab.).

H. Merkataritza-lokalen aurreikuspen egokia egitea, eta horiek ongi kokatzea, oinezkoen ibilbide nagusiak kontuan izanik.

I. Hiri-hondakin solido eta industrialak arazteko sistemak eta hondakinok gaika biltzeko leku bereziak aurreikustea, eta baita hondakin horiek eskualdatzeko eta kudeatzeko lekuak ere.

— Con carácter general, las aguas residuales resultantes de las edificaciones, instalaciones y actividades existentes, o a desarrollar en los suelos urbano y urbanizable deberán verter a la red de saneamiento municipal, para su posterior depuración. Si resultase necesario, dicho vertido se efectuará previo tratamiento del citado efluente.

En caso de inviabilidad, o inexistencia de red municipal de saneamiento, el vertido de las citadas aguas a los cauces fluviales se efectuará, en todo caso, una vez depuradas y en las condiciones físico-químicas establecidas en la normativa vigente en la materia.

— El tratamiento de los cauces fluviales y de sus márgenes se ha de adecuar a los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes, incluidos los instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobados, como a los promovidos en su desarrollo por la Administración competente en la materia.

— El tratamiento de los suelos potencialmente contaminados se adecuará a las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia.

— Las intervenciones que, por cualquier circunstancia previamente justificada o sobrevenida, conlleven la pérdida de arbolado deberán ser compensadas, bien con la replantación de las especies que resulte preciso reubicar, bien con la plantación de tres nuevos ejemplares de especies similares por cada uno que se elimine.

El Ayuntamiento adoptará a ese respecto las medidas que, en cada caso, estime necesarias, incluso en lo referente al porte y al tipo de las especies sustitutorias.

Artículo 115. Criterios de sostenibilidad ambiental en el planeamiento de desarrollo.

Se fijan los siguientes criterios de sostenibilidad, a tener en cuenta, entre otros, en la redacción del planeamiento de desarrollo del presente Planeamiento General:

A. Adecuación bioclimática de los espacios públicos y de la futura edificación, en función de su orientación y ordenación.

B. Generación de espacios de nueva centralidad en coordinación con un contexto urbano más amplio que el objeto de ordenación.

C. Fomento de la movilidad sostenible.

D. Diseño del viario rodado con criterios de calmado del tráfico, de integración del vehículo privado y del transporte público y de ordenación del estacionamiento.

E. Diseño pormenorizado de los itinerarios peatonales y recorridos ciclistas, de manera coordinada con los espacios libres públicos, con las zonas verdes y con el emplazamiento del equipamiento comunitario, público y privado. Así mismo será acorde con las normas vigentes de accesibilidad.

F. Mezcla de usos en función de su compatibilidad.

G. Integración de elementos naturales preexistentes (cauces, zonas húmedas, masas arboladas, singularidades topográficas y paisajísticas, etc.).

H. Previsión ajustada de locales comerciales y ubicación adecuada en función de los principales itinerarios peatonales.

I. Previsión de sistemas de depuración y de espacios específicos para la recogida selectiva de residuos sólidos urbanos, e industriales, así como para la transferencia y gestión de los mismos.

J. Zarata minimizatzea hiri-diseinu egokia eginez, zaraten iturrien arabera (elementu bereizleak, pantailak edo hesiak, eraikinen lerrokadurak, etab.).

K. Sistema zentralizatuak aurreikustea; kogenerazioa, berokuntza zentral komuna, etab.

L. Urbanizazio-proiektuentzako baldintzatzaileak ezartzea, honako alderdiei buruz: Lur-mugimendua; gainazaleko urbanizazioaren eta berdegune eta lorategi-eremuen tratamendua; argiteria publikoaren, ureztaketaren, saneamenduaren eta drainadura-sareen diseinua, etab.

M. Eraikuntza-proiektuentzako baldintzatzaileak ezartzea, honako alderdiei buruz: Bolumetria, eguzkimenduaren optimizazioa, irizpide bioklimatikoen araberako eraikuntza-ezaugarriak, isolamendu termikoa eta zaratarekin loturiko premien araberakoak, etab.

116. artikulua. Urbanizazio-proiektuen eta urbanizazio-obren exekuzioaren ingurumen-iraunkortasunerako irizpideak.

Hirigintza-planeamenduan xede horretarako arau daitekeenari kalterik egin gabe, Arau Orokor hauen 115. artikuluaren L epigrafean aurreikusita dagoen moduan, edo hala badagokio, artikulu honen garapen gisa, jarraian, urbanizazio-proiektuak idazterakoan eta dagokien obrak exekutatzean kontuan hartu behar diren ingurumen-irizpide orokorrak azaltzen dira, beste batzuen artean:

1. Urbanizazio Proiektuak idazterakoan erabili beharreko iraunkortasun-irizpideak:

A:- Oreka bultzatzea lur-mugimenduetan, eta ez bakarrik irizpide ekonomiko gisa; hondakinak minimizatzeko ere bai, sobera dagoen landare-lurra bildu eta berrerabiltzeko, etab.

B. Hondakin-materialak berrerabiltzea (eraikuntza- eta urbanizazio-obren soberakinak; eraispen-materialak txikitzetik sortutako hondarrak, etab.).

C. Eraikuntza-soluzio eta tratamendu ez iragazgaitzak erabiltzea, lurrak euri-ura iragazteko duen berezko ahalmena handitzeko (material porotsuak, zoladura bilbedunak, etab.).

D. Zerbitzu-sareen eraginkortasuna optimizatzea (edateko ura aurreztea, urak berrerabiltzea, energia aurreztea, argi-kutsadura murriztea, etab.).

E. Euri-urak erabiltzea kaleak, parkeak eta lorategiak ureztatu eta garbitzeko (bilketa-eremuak, urmaelak, biltegiak etab. aurreikustea).

F. Hiriaren beroketa murriztea, berdeguneetan eta oinezkoen eremuetan lurzoruaren tratamendua dibertsifikatuz (mota, kolorea eta egitura).

G. Zoladurari tratamendu egokia ematea, ezarri beharreko erabileren arabera (oinezkoen eremuak, oinezkoak eta ibilgailuak dabiltzan eremuak, gurpildunentzako eremuak, haurren jolastokiak, zaratari dagokionez baldintza bereziak dituztenak, etab.).

H. Hiri-altzariak zaintzea, espazio publikoa bizigarriagoa izan dadin, eta paisaia-kalitate handiagokoa.

I. Landaredia erabiltzea ingurumena kontrolatzeko (hozteko, itzala emateko, zarataren kontra babesteko), naturan integratzeko, atmosferako karbonoa xurgatzeko, etab. Landare-espezieak aukeratzerakoan, paisaia-irizpideez gain beste batzuk ere kontuan hartzea: Ur gutxi behar izatea, mantentze-premia gutxiago izatea, iraunkorra izatea, alergiarik ez eragitea, etab.

J. Minimización del ruido mediante un adecuado diseño urbano en función de las fuentes emisoras (previsión de separaciones, pantallas, barreras, alineación de las edificaciones, etc).

K. Previsión de sistemas centralizados; cogeneración, calefacción centralizada común, etc.

L. Establecimiento de condicionantes para los proyectos de urbanización, relativos al movimiento de tierras, tratamiento de la urbanización de superficie y de las zonas verdes y ajardinadas, diseño de las redes de alumbrado público, riego, saneamiento y drenaje, etc.

M. Establecimiento de condicionantes para los proyectos de edificación, relativos a la volumetría, optimización del soleamiento, características constructivas en función de criterios bioclimáticos y de necesidades de aislamiento térmico y contra el ruido, etc.

Artículo 116. Criterios de sostenibilidad ambiental en los proyectos y en la ejecución de las obras de urbanización.

Sin perjuicio de lo que al efecto pueda quedar regulado en el planeamiento urbanístico, tal y como queda previsto en el epígrafe L del artículo 115 de estas Normas Generales, o en su caso, como desarrollo del presente artículo, a continuación se fijan los criterios generales de sostenibilidad, a tener en cuenta, entre otros, en la redacción de los proyectos de urbanización y en la ejecución de las correspondientes obras.

1. Criterios de sostenibilidad a aplicar en la redacción de los Proyectos de Urbanización:

A. Equilibrio en los movimientos de tierras, no solo como criterio económico, sino como minimización de residuos, almacenaje y reutilización de la tierra vegetal sobrante, etc.

B. Reutilización de materiales de desecho (sobrantes de construcción y urbanización, áridos provenientes del machaqueo de materiales de demolición, etc.).

C. Utilización de soluciones constructivas y tratamientos no impermeables, para aumentar la capacidad de filtrado natural del agua de lluvia en el terreno (Materiales porosos, pavimentos tramados, etc).

D. Optimización de la eficacia de las redes de servicio (ahorro de agua potable, reutilización de aguas, ahorro energético, reducción de la contaminación lumínica, etc).

E. Aprovechamiento de las aguas pluviales para el servicio de riego y limpieza de calles, parques y jardines (previsión de áreas de recogida, de estanques, o depósitos de almacenamiento, etc).

F. Reducción del calentamiento urbano mediante la diversificación del tratamiento del suelo (tipo, color y textura), en zonas verdes y peatonales.

G. Tratamiento adecuado de la pavimentación en función de los usos a implantar. (zonas peatonales, de coexistencia, de rodadura de vehículos, de juegos infantiles, de especiales condiciones respecto al ruido, etc.).

H. Cuidado del mobiliario urbano para contribuir a un espacio público más habitable y de calidad paisajística.

I. Utilización de la vegetación como factor de control ambiental (refrigeración, sombra, protección contra el ruido) de integración natural, de fijación del carbono atmosférico, etc, Selección de las especies vegetales en función no solo de criterios paisajísticos, sino también de criterios de reducción del consumo de agua, de minimización las necesidades de mantenimiento, de la durabilidad, de sus características no alergénicas, etc.

J. Kale, espaloi, pasealeku, parke eta bestelako espazio publikoen diseinua eta ezaugarri geometrikoak egokitzea (zabalerak, maldak, altzarien ezaugarriak eta kokapena, zoladuramotak, etab.), ez bakarrik irisgarritasuna eta segurtasunari buruz nahitaez bete beharreko araudira; kasu bakoitzaren araberako irizpide espezifikoetara ere bai, espazio horiek biztanle guztiek erabil ditzaten bermatzeko, eta batik bat, muga fisikoak edo minusbaliotasunak dituztenek edo zaurgarritasun-egoeran daudenek.

2. Urbanizazio-obren exekuzioan erabili beharreko iraunkortasun-irizpideak:

A. Obrak hartu beharreko azalera mugatuko da, eta baita behin-behineko instalazioek hartuko dutena ere.

B. Babestu beharreko leku sentiberak markatuko dira, obraren eremuaren barruan edo handik gertu dauden ibaiak, landaredia eta zuhaitzak barne.

C. Sortzen diren hondakinak indarreko araudiaren arabera kudeatuko dira.

D. Ibaietara ez da solido esekirik botako, eta hala badagokio, behar diren gailuak jarriko dira ur-ibilgu horietan balizko aldaketarik ez gertatzeko (lastozko fardoekin egindako hesiak, jalkiera-hesiak, etab.).

E. Denudatutako plataformak eta makina- eta garraio-ibilbideak ureztatzea proposatuko da.

F. Erabilitako materialen berrerabilera eta birziklatzea sustatuko da, eta baita sortutako hondakinena ere, indusketalanetatik ateratako soberakina barne. Soberakinak, ahal bada behintzat, material-premia duten inguruko obretara eramango dira.

G. Berreskuratutako lurra ez pilatuko eta ezta ere erabiliko ubide, iturri edo zuhaiztien inguruetan. Halaber, makinen parkea eta behin-behineko instalazioak ez dira jarriko inguru horietan.

H. Landare-lurren pilaketek 2 m hartuko dute gehienez, eta eremua eraberritzeko aukeratzen diren espezie berberez hornituko dira.

I. Indarreko araudian aurreikusitako lan-ordutegiak errespetatuko dira. Ordutegi hori une jakin batzuetan bakarrik zabaldu ahal izango da, aurrez udal-baimena jasota eta obra-jarduketa zehatzak egiteko. Era berean, otsailaren 22ko 212/2002 Errege Dekretua, aire librean erabiltzeko zenbait makinek atera dezaketen zarata arautzen duena, betetzen dela bermatu beharko da. Dardarei dagokienez, UNE 22-381-93 arauak ezarritako mugak errespetatu beharko dira.

J. Prebentzio-neurri gisa, obran dauden makina guztiek Ibilgailuen Azterketa Teknikoa egunean dutela egiaztatuko da; motorrak, isilgailuak etab. ongi doituta daudela ziurtatuko da, makinek sortzen duten zaratak eta isuri atmosferikoek gai horri buruz indarrean dagoen araudia bete dezaten.

K. Partikula esekiak eta atmosferako hautsa ahalik eta gutxien barreia daitezen, eta ibilgailuen bideen garbiketa errazteko, bideak ureztatzea proposatuko da atmosferara hauts eta partikula jalkigarri gutxiago isurtzeko. Neurri horren aldizkakotasuna prezipitazioen araberakoa izango da, eta euri gutxi egiten duen garaietan areagotuko da.

L. Makinen mantentze-lanak egitea beharrezkoa bada, eremu iragazgaitzetan edo iragazgaiztuetan egingo da lan hori, lurzorua eta isurketa-urak kutsa ez daitezen.

J. Adaptación del diseño y de las características geométricas (anchuras, pendientes, características y emplazamiento del mobiliario, topología de pavimentos, etc.) de las calles, aceras, paseos, parques y otros espacios públicos, no solo a la normativa de obligado cumplimiento sobre accesibilidad y seguridad, sino también a criterios específicos, aplicables a cada caso, que posibiliten el uso de dichos espacios a la totalidad de la población, y especialmente a los colectivos sociales que experimentan limitaciones físicas, minusvalías, o situaciones de vulnerabilidad.

2. Criterios de sostenibilidad a aplicar en la ejecución de las obras de urbanización:

A. Se limitará la superficie a ocupar tanto por la obra propiamente dicha como por instalaciones temporales.

B. Se jalonarán las zonas sensibles a preservar, incluyendo los cursos fluviales, vegetación y arbolado etc., que se encuentren dentro del ámbito de la obra, o próximas al mismo.

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

D. Se evitará el aporte de sólidos en suspensión a los cursos fluviales, y en su caso se colocarán los dispositivos necesarios para eliminar posibles alteraciones en dichos cursos de agua (barreras de pacas de paja, barreras de sedimentación etc.).

E. Se propondrá el riego de las plataformas denudadas y de corredores de maquinaria y transporte.

F. Se potenciará la reutilización y reciclaje de los materiales utilizados, así como de los residuos generados, incluido el material sobrante de excavación. En este último caso, el primer destino deseable de los sobrantes será el de su vertido en obras próximas con necesidad de préstamos.

G. El acopio y utilización de la tierra recuperada así como la ubicación del parque de maquinaria e instalaciones provisionales no se realizará en las proximidades de regatas, manantiales o zonas arboladas.

H. Los acopios de tierra vegetal no superarán los 2 m y se revegetarán con las mismas especies escogidas para la restauración.

I. Se respetarán los horarios de trabajo previstos en la normativa vigente. Este horario solo se podrá ampliar puntualmente, previa autorización municipal, para actividades de obra concretas. Así mismo, se deberá garantizar el cumplimiento del 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. En cuanto a las vibraciones, se deberá cumplir los límites establecidos por la norma UNE 22-381-93.

J. Como medida preventiva, se comprobará que toda la maquinaria presente en la obra se encuentra al día en lo que a Inspección Técnica de Vehículos se refiere, verificando el correcto ajuste de motores, silenciadores, etc., de manera que el ruido y las emisiones atmosféricas generadas por la maquinaria se ajusten a la normativa vigente en la materia.

K. A fin de evitar al máximo la dispersión de partículas en suspensión y de polvo atmosférico, y favorecer la limpieza de las vías rodadas, se propondrá el riego de las vías para reducir la emisión de polvo y partículas sedimentables a la atmósfera. Esta medida se realizará con una periodicidad variable en función de las precipitaciones, intensificándose en periodos de lluvias escasas.

L. Si fuera necesario llevar a cabo mantenimiento de la maquinaria, se realizará en áreas impermeables o impermeabilizadas para evitar la contaminación del suelo y de las aguas de escorrentía.

M. Kasu bakoitzaren arabera, garapen-planeamenduaren barruan Ingurumena eta Paisaia Leheneratzeko Plana sartzeko premia aztertuko da.

N. Obrak amaitu ondoren garbiketa-kanpaina bat egingo da, bai obraren eremuan bertan eta bai haren inguruetan dauden eta lanek kaltetu dituzten eremuetan.

117. artikulua. Ingurumena, paisaia eta natura babesteko udal-ordenantzak.

Hernaniko Udalak ingurumena, paisaia eta natura babesteko ordenantzak prestatu eta izapidetu ahal izango ditu, Arau Orokorren Zazpigarren Titulu honetan jasotako irizpideak garatuko dituztenak. Ordenantza horiek banaka prestatu eta izapidetu ahal izango dira, edo ordenantza-multzo baten zati gisa (multzo hori aipatu Arauen 5. artikuluan adierazten diren ordenantzez osatuko da). Aipatu ordenantzek, besteak beste, honako gai hauek arautuko lituzkete:

— Urbanizazio- eta eraikuntza-obrek eragindako lurrak tratatzea eta leheneratzea.

— Lurrak, material geldoak eta hiri-hondakin solidoak botatzea.

— Hondakin-urak garbitu, araztu eta isurtzea. Bai hiri-eremuan eta bai landa-eremuan. Bizitegi-, industria- edo zerbitzu-erabilerako eraikin eta instalazioei buruz, nekazaritza- eta abeltzaintza-erabilerakoei buruz, etab.

— Hondakin-urak saneamendu-sare orokorrera isurtzeko erregimena.

— Urbanizazio- eta eraikuntza-jarduketak paisaian integratzea.

— Hiriko zuhaitzak, lurzoru publikoan nahiz pribatuan daudenak, babesteko eta sustatzeko erregimena, dagokion zigor-erregimena barne.

Flora eta fauna babesteko neurriak, urbanizazio-obrak egitearekin, finkak ixtearekin, komunikazio-azpiegiturak edo zerbitzu-sareak ezartzearekin etab. zerikusia dutenak.

— Urbanizazio publikoko obrak (azpiegitura-sareak, zoladura, zuhaitzak eta lorategiak, hiri-altzariak, etab.) diseinatu eta exekutatzeko erregimena, behar den arreta eskainiz iraunkortasun-irizpideei, ura eta energia aurrezteko irizpideei, argi-kutsadura saihestekoei etab.

118. artikulua. Ingurumen-inpaktuaren ebaluazioa.

«Ingurumen-inpaktuaren ebaluazioa», bere modalitate «bateratuan» zein «banakakoan», hirigintza-planek, obra-proiektuek eta jarduketa-proiektuek ingurumenean zuzenean eta zeharka eragiten dituzten ondorioak zenbatesten dituen prozedura da. «Ingurumena» terminoaren barruan, besteak beste, honako faktoreak sartzen dira: Biztanleria, giza osasuna, biodibertsitatea, fauna, flora, lurra, airea, ura, klima, paisaia, ondasun materialak (ondare historiko, arkitektoniko eta arkeologikoa barne), etab. Ebaluazioaren azken xedea hau da: Ingurumen-inpaktuaren dagokion aitorpenaren bidez, Organo eskudunak plan eta proiektu horien ingurumen-bideragarritasuna eta egokitasuna zehaztea, eta hala badagokio, aukera teknikorik aproposena ezartzea, eta baita neurri zuzentzaileak eta/edo konpentsatzaileak ere, plan eta proiektu horien exekuzio-, ustiapen- eta itxiera-faseek ingurumenarentzat izan ditzaketen ondorio kaltegarriak zuzentzeko edo konpentsatzeko.

Ingurumen-inpaktuaren ebaluazioari buruz indarrean dagoen araudi aplikagarri orokorra honako hau da:

M. Se analizará en cada caso concreto la necesidad de que el planeamiento de desarrollo incluya un Plan de Restauración Ambiental y Paisajística.

N. Al finalizar las obras, se llevará a cabo una campaña de limpieza tanto del ámbito propio de la obra como de las áreas del entorno de la misma que hubieran podido quedar afectadas.

Artículo 117. Ordenanzas municipales de protección ambiental, paisajística y naturalística.

El Ayuntamiento de Hernani podrá proceder a la elaboración y tramitación de ordenanzas de protección ambiental, paisajística y naturalística, que desarrollen los criterios contenidos en este Titulo Séptimo de las Normas Generales. Las citadas ordenanzas podrán ser bien elaboradas y tramitadas de forma autónoma, bien integradas en un conjunto de ordenanzas, de las mencionadas en el artículo 5 de las citadas Normas. Las cuestiones a regular por dichas ordenanzas, entre otras, serían las siguientes:

— Tratamiento y restauración de terrenos afectados por obras de urbanización y edificación.

— Vertido de tierras, materiales inertes y residuos sólidos urbanos.

— Saneamiento, depuración y vertido de aguas residuales. Tanto en zona urbana, como en la zona rural. Referente a edificaciones e instalaciones de uso residencial, industrial, terciario, agro-ganadero, etc.

— Régimen de vertido de aguas residuales a la red general de saneamiento.

— Integración paisajística de las actuaciones de urbanización y edificación.

— Régimen de protección y fomento del arbolado urbano, ubicado tanto en suelo público, como privado, incluido el correspondiente régimen sancionador.

— Medidas de protección de la flora y de la fauna, relacionadas con ejecución de obras de urbanización, de cerramientos de fincas, de implantación de infraestructuras de comunicación, de redes de servicio, etc.

— Régimen de diseño y ejecución de las obras de urbanización pública (redes de infraestructuras, pavimentación, arbolado y jardinería, mobiliario urbano, etc,, con la debida atención a los criterios de sostenibilidad, de ahorro de agua y energía, de contaminación lumínica, etc.

Artículo 118. Evaluación de impacto ambiental.

«La evaluación de impacto ambiental», bien sea en su modalidad «conjunta», o «individualizada» es un procedimiento por el que se valoran los efectos directos, é indirectos que los planes urbanísticos, los proyectos de obras y los de actividades tienen sobre el medio ambiente, término en el que se entienden incluidos, entre otros, factores como: Población, salud humana, biodiversidad, fauna, flora, suelo, aire, agua, clima, paisaje, bienes materiales incluido el patrimonio histórico, arquitectónico, y arqueológico, etc., en orden a que mediante la correspondiente declaración de impacto ambiental, el Organo competente, determine su viabilidad ambiental y la procedencia de su ejecución, y en su caso, la adopción de la alternativa técnica más adecuada, y de las medidas correctoras y/ó compensatorias, de los efectos negativos previsibles que para el medio ambiente se pueden derivar de los citados planes y proyectos, en sus fases de ejecución, explotación y clausura.

La normativa de general aplicación en materia de evaluación de impacto ambiental, actualmente vigente, es la que a continuación se enuncia:

• Erkidegokoa.

— Kontseiluaren 97/11/CE Zuzentaraua, 1997ko martxoaren 3koa, zenbait proiektu publiko eta pribatuk ingurumenean duten eraginaren ebaluazioari buruzko 85/337/CE zuzentaraua aldatzen duena.

— 2001/142/CE Zuzentaraua, zenbait plan eta programek ingurumenean duten eraginaren ebaluazioari buruzkoa.

• Estatuko Legeria.

— 1302/1986 Legegintzako Errege Dekretua, ekainaren 28koa, ingurumen-inpaktuaren ebaluazioari buruzkoa.

— 1131/1988 Errege Dekretua, irailaren 30ekoa, ingurumen-inpaktuaren ebaluazioari buruzko 1302/1986 L.E.D., ekainaren 28koa, betearazteko Araudia.

— 9/2000 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 6koa, ingurumen-inpaktuaren ebaluazioari buruzko 1302/1986 L.E.D., ekainaren 28koa, Aldatzekoa.

— 6/2001 Legegintzako Errege Dekretua, maiatzaren 8koa, ingurumen-inpaktuaren ebaluazioari buruzko 1302/1986 L.E.D., ekainaren 28koa, Aldatzekoa.

— 9/2006 Legegintzako Errege Dekretua, apirilaren 28koa, planen eta programen ingurumen-inpaktuaren ebaluazioari buruzkoa.

— 1/2008 Legegintzako Errege Dekretua, urtarrilaren 11koa, proiektuen ingurumen-inpaktuaren ebaluazioari buruzko Legearen Testu bategina.

• Legeria Autonomikoa.

— 3/1998 Lege Orokorra, otsailaren 27koa, Euskal Herriko ingurumena babestekoa.

— 165/1999 Dekretua, martxoaren 9koa, Euskal Herriko ingurumena babesteko 3/1998 Lege Orokorrean, otsailaren 27koan, jasotzen den jarduketa-lizentzia eskuratzetik salbuetsita dauden jarduketei buruzkoa.

— 183/2003 Dekretua, uztailaren 22koa, ingurumen-inpaktuaren ebaluazio bateratua egiteko prozedura arautzen duena.

Aipatu ingurumen-legerian ezarritakoaren arabera, edo berau garatu edo ordezteko ematen den legerian ezarritakoaren arabera, edo hala badagokio, legeria hori osatzen duen hirigintza-legeriaren arabera (Estatuko eta E.A.E.ko Lurzoruaren Legeak) edo planeamendu orokor honen aurreikuspenen arabera, ingurumen-inpaktuaren ebaluazio motaren bat egin behar zaien hirigintza-planek eta proiektuek, edo horien aldaketek, «Ingurumen Inpaktuaren Ebaluazio Azterketa» izenekoa sartuko dute beren izapidetze-fase bakoitzari dagozkion agirien artean. Azterketa horren norainokoa eta eduki teknikoa aipatu den indarreko legeriak zehaztuko du, kasu bakoitzaren arabera

ZORTZIGARREN TITULUA (VIII)

ONDARE KATALOGATUA BABESTEKO ARAUAK (HIRIGINTZA, ARKITEKTURA, HISTORIA, KULTURA, ARKEOLOGIA ETA NATURAREN ALDETIK INTERESA DUEN ONDAREA BABESTEKOAK)

119. artikulua. Katalogatutako elementuak babesteko erregimena formulatzea.

1. Planeamendu orokor honetako «C. Katalogoa» agirian, jarraian azaltzen diren ondasun eta elementuak jasotzen dira, horietan biltzen diren balioak babestu eta zaintzeko asmoz, eta baita ere, aipatu helburuak lortzea oinarri hartuta, ondasun eta elementu horien tratamenduari eta esku-hartzeari buruzko erregimen espezifikoa ezartzeko asmoz:

• Comunitaria.

— Directiva 97/11/CE del Consejo de 3 de marzo de 1997 por la que se modifica la directiva 85/337/CE relativa a la evaluación de las repercusiones sobre el medio ambiente de deteminados proyectos públicos y privados.

— Directiva 2001/142/CE relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

• Legislación Estatal.

— Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio, de Evaluación de impacto ambiental.

— Real Decreto 1131/1988 de 30 de setiembre, Reglamento para la ejecución del R.D.L. 1302/1986 de 28 de junio, de Evaluación de impacto ambiental.

— Real Decreto Legislativo 9/2000 de 6 de octubre, de Modificación del R.D.L.1302/1986 de 28 de junio, de Evaluación de impacto ambiental.

— Real Decreto Legislativo &/2001 de 8 de mayo de Modificación del R.D.L.1302/1986 de 28 de junio, de Evaluación de impacto ambiental.

— Real Decreto Legislativo 9/2006 de 28 de abril, de Evaluación de impacto ambiental de planes y programas.

— Real Decreto Legislativo 1/2008 de 11 de enero, Texto refundido de la Ley de evaluación de impacto ambiental de proyectos.

• Legislación Autonómica.

— Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de protección del medio ambiente del País Vasco.

— Decreto 165/1999 de 9 de marzo, sobre actividades exentas de la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de protección del medio ambiente del País Vasco.

— Decreto 183/2003 de 22 de Julio, que regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.

Los planes urbanísticos y proyectos, o sus modificaciones, que a tenor de lo dispuesto en la legislación ambiental citada, o en la que se dicte como desarrollo, o sustitución de la misma, o en su caso, a tenor de la legislación urbanística complementaria de aquella (Leyes del Suelo Estatal y Autonómica), o de las previsiones del presente planeamiento general, deban ser sometidos a alguno de los tipos de procedimiento de evaluación de impacto ambiental, integrarán en los documentos correspondientes a cada una de sus fases de tramitación el denominado «Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental», cuyo alcance y contenido técnico queda determinado para cada caso por la citada legislación vigente.

TITULO OCTAVO (VIII)

NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CATALOGADO (DE INTERES URBANISTICO, ARQUITECTONICO, HISTORICO, CULTURAL, ARQUEOLOGICO Y NATURALISTICO)

Artículo 119. Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.

1. El documento «C. Catálogo» de este planeamiento general, integra los siguientes bienes y elementos, en orden a proteger y preservar los valores que en ellos concurren, así como, en base al logro de dichos objetivos, a establecer el régimen específico de tratamiento e intervención al que deben quedar sometidos:

— Udalerrian dauden multzo, eraikin nahiz elementu eraikiak, partzelazioak etab., beren bitxitasunagatik eta/edo hirigintza, arkitektura, kultura, historia, arkeologia eta abarren aldetik duten interesagatik bereizten direnak.

— Beren bitxitasunagatik eta/edo ekologia, natura, paisaia eta abarren aldetik duten interesagatik bereizten diren landaeremuak, parkeak eta zuhaiztiak.

2. Ondasun eta elementu horien zerrenda aipatu den «C. Katalogoa» agirian azaltzen da. Nolanahi ere, zerrenda hori osatu edo egokitu egin ahal izango da, hala badagokio, planeamendu orokor honen zehaztapenak garatuko dituen Ondarea Babesteko Plan Berezia idaztearen bidez.

Katalogatutako ondasun eta elementuetako bakoitza babes-erregimen espezifiko batean pean dago. Erregimen horiek arau orokor hauen 120. artikuluan daude jasota, eta 121. artikulutik 125. artikulura bitartean arautzen dira.

3. Ondasun eta elementu horiek guztiak, Planeamendu orokor honetan bertan eta gaiari buruz indarrean dauden gainerako lege-xedapenetan (besteak beste, Euskal Kultura Ondareari buruzko 1990eko uztailaren 3ko Legean) ezarritako babes-erregimenaren pean daude.

120. artikulua. Katalogoan sartutako ondasun eta elementuen kategoriak.

Zaindu eta babestu beharreko ondasunen artean, honako kategoria hauek bereizten dira:

1. Hirigintza-, arkitektura- eta historia-interesa duten elementuak:

— I. Motako babes-erregimenaren pean daudenak:

Talde honetan, Euskal Autonomia Erkidegoko Sailkatutako Kultura Ondasun izendatuta dauden Monumentuak eta Monumentu Multzoak sartzen dira.

— II. Motako babes-erregimenaren pean daudenak:

Talde honetan, 1997ko irailaren 23an onartutako «Hernaniko Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Berezia»ren katalogoan dauden elementuak sartzen dira. Katalogo horretan ezarritako sailkapena errespetatuz, bi Azpimota proposatzen dira, bakoitza bere babes-erregimen espezifikoarekin (ikus aipatu Plan Bereziaren 49. eta 50. artikuluak).

* II-a mota, interes orokorreko eraikinak:

Talde honetan, Monumentu Historiko-Artistiko izendatuta dauden edo izendapen horretarako espedientea irekita duten eraikinak sartzen dira, eta baita ere, beren balio arkitektoniko, kultural edo historiko bereziengatik hiri-ehunean garrantzi nabarmena duten eraikin guztiak. Talde honetan sartzen dira, halaber, jatorrizko Erdi Aroko etxe-tipoaren hasierako profila mantentzen duten eta hiri-bilbearen paisaia-egituran funtsezkoak diren eraikinak.

* II-b mota, interes partzialeko eraikinak:

Talde honetan, balio estilistiko bereziko elementu batzuk mantendu arren (hegalak, beheko solairuko fatxada, fatxaden zatiak, burdineriak, mentsulak, harburuak, ertz-babesak, azpadurak etab.), oro har interes orokorrekotzat hartu ezin daitezkeen eraikinak sartzen dira.

— III. Motako babes-erregimenaren pean daudenak:

Talde honetan, Euskal Autonomia Erkidegoko Monumentu izendatuak izateko proposatzen diren elementuak sartzen dira, Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak egindako Ondare Historiko-Arkitektonikoaren Behin-behineko Inbentariotik atereak.

— Conjuntos, edificaciones, elementos construidos, parcelaciones, etc. existentes en el municipio, y caracterizados por su singularidad, y/ó interés urbanístico, arquitectónico, cultural, histórico, arqueológico, etc.

— Ambitos rurales, parques y arbolado caracterizados por su singularidad y/ó interés ecológico, naturalístico, paisajístico, etc.

2. La relación de estos bienes y elementos queda recogida en el citado documento «C. Catálogo». No obstante, en su caso, podrá ser complementada, o reajustada, mediante la redacción de un Plan Especial de Protección del Patrimonio que desarrolle las determinaciones de este planeamiento general.

Cada uno de los bienes y elementos catalogados queda encuadrado el alguno de los regímenes de protección específicos, diferenciados en el artículo 120, y regulados en los artículos 121 a 125 de las presentes normas generales.

3. Todos esos bienes y elementos están sometidos al régimen de protección establecido tanto en este mismo Planeamiento General, como en las demás disposiciones legales vigentes en la materia, entre otras, la Ley del Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de Julio de 1990.

Artículo 120. Categorías de bienes y elementos integrados en el Catálogo.

Se diferencian las siguientes categorías de bienes a preservar y proteger:

1. Elementos de interés urbanístico, arquitectónico e histórico:

— Sometidos al régimen de protección Tipo - I:

A este grupo pertenecen los Monumentos y Conjuntos Monumentales declarados como Bien Cultural Calificado de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

— Sometidos al régimen de protección Tipo - II:

Quedan incluidos en este grupo los elementos contenidos en el catálogo del «Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Hernani» aprobado el 23 de setiembre de 1997. Respetando la clasificación establecida por el mismo, se proponen dos Subtipos, con sus regímenes de protección específicos (ver art. 49 y 50 del citado Plan Especial):

* Tipo II-a, edificios con interés global:

Recoge edificios que han sido declarados Monumentos Histórico-Artístico, o tienen incoado expediente de declaración, y todos aquellos que poseen una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, culturales o históricos. Se incluyen en este apartado también los que conservan el perfil primitivo de la casa-tipo medieval originaria y que son piezas claves en la conformación paisajística del entramado urbano.

* Tipo II-b, edificios con interés parcial:

Recoge los edificios que conservan elementos de particular valor estilístico, como aleros, fachada de planta baja, parte de fachadas, herrajes, ménsulas, canes, cantoneras, recercos etc., pero que en su conjunto no pueden ser clasificados como de interés global.

— Sometidos al régimen de protección Tipo - III:

Se han incluido en este grupo aquellos elementos que se proponen para su declaración como Monumentos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y que han sido adoptados a partir del Inventario Provisional de Patrimonio Histórico-Arquitectónico elaborado por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

— IV. Motako babes-erregimenaren pean daudenak:

Talde honetan, babestea eta zaintzea merezi duten eta egun udal-interesekotzat hartzen diren elementuak sartzen dira.

2. Interes arkeologikoko eremuak:

— Kultura-ondasunen erregistroan Monumentu Multzo kategoriarekin inskribatuta dauden eremu arkeologikoak.

— Euskal Kultura Ondareari buruzko Inbentario Orokorrean Monumentu Multzo kategoriarekin inskribatuta dagoen eremu arkeologikoa.

— Ustezko arkeologia-eremuak. Talde honetan sartzen dira, hainbat zantzu eta iturrirengatik, aztarnategi arkeologiko bat dutelako susmoa dagoen eremuak, nahiz eta bere kontserbazio-egoera eta interes-mailari buruzko daturik ez eduki.

3. Interes naturalistikoko elementuak:

— Babes bereziko ondasun eta elementu naturalak.

Talde honetan, beren balio naturalistikoak direla eta, udalaz gaindiko erakundeek ezarritako babes-xedapenen mende dauden eremu eta elementuak sartzen dira:

* Garrantzi Komunitarioko Lekuak (GKL):

Europako Natura 2000 Sare ekologikoan sartuta dauden ekosistemak dira, eta horiek babestearen helburua habitat naturalen eta basa-fauna eta floraren kontserbazioa bermatzea da.

* Zuhaitz bereziak:

Beren ezaugarri nabarmenengatik (tamaina, adina, historia, edertasuna, kokapena, etab.), edo beren bitxitasunagatik, babes berezia merezi duten zuhaitzak dira.

— Udal-babeseko ondasun eta elementu naturalak.

Beren balio naturalistiko eta paisajistikoengatik babestu behar diren udalerriko hiri-parke publikoak sartzen dira hemen.

121. artikulua. Katalogatutako ondasunak eta elementuak babesteko erregimen orokorra.

1. Katalogatutako ondasunak eta elementuak ezin izango dira esku-hartze suntsitzaile edo degradatzaileen pean jarri, baliorik ez duten eranskinak edo ondasun horien izaera desitxuratzen dutenak kentzeko helburua dutenei kalterik egin gabe.

2. Eraikuntza-proiektua edo obra-proiektua dagokion erakundeari bidaliko zaio –Eusko Jaurlaritzari edo Gipuzkoako Foru Aldundiari–, dagokion txostena egin dezan, baldin eta proiektatutako esku-hartzeek legez erakunde horien tutoretzapean dauden ondasunei eragiten badiete.

3. Katalogatutako ondasun eta elementuei zuzenean edo zeharka eragiten dieten obrei udal-lizentzia emateko, honako baldintzak bete beharko dira beti: Indarreko legerian ezarritakoak; aurreko epigrafean aipatutako erakundeek, hala badagokio, emandako ebazpenetan ezarritakoak; ondasun eta elementu horietako bakoitzari aplikagarri zaion eta VIII. Tituluan eta planeamendu orokor honen «C. Katalogoa» agirian bertan zehazten den babes-erregimen espezifikoan ezarritakoak; eta baita ere, esku hartzeko proposamen bakoitzarentzat, Udalak beharrezko eta bidezkotzat jotzen dituen irizpideetan ezarritakoak, aipatu ondasun eta elementuak babesteko eta zaintzeko helburuekin eta Udaleko zerbitzu teknikoek horretarako egin ditzaketen txostenekin bat etorriz.

— Sometidos al régimen de protección Tipo - IV:

En este grupo se han integrado aquellos elementos que merecen protección y preservación, cuyos valores actualmente se circunscriben al nivel de interés municipal.

2. Zonas de interés arqueológico:

— Zonas arqueológicas inscritas en el registro de bienes culturales calificados con la categoría de Conjunto Monumental.

— Zona arqueológica inscrita en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco con la categoría de Conjunto Monumental.

— Zonas de presunción arqueológica, en las que se incluyen aquellas en las que, por diversos indicios y fuentes, se conoce la existencia de un yacimiento arqueológico, no teniendo aún datos referentes a su estado de conservación y grado de interés.

3. Elementos de interés naturalístico:

— Bienes y elementos naturales de protección especial.

En este grupo se incluyen aquellos espacios y elementos, que en base a sus valores naturalísticos, quedan sometidos a disposiciones de protección adoptadas por instituciones supramunicipales:

* Lugares de Importancia Comunitaria (LIC):

La protección de estos ecosistemas que están integrados en la red ecológica europea Red Natura 2000., tiene como fin garantizar la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

* Arboles singulares:

Se trata de ejemplares de árboles que por sus notables características (tamaño, edad, historia, belleza, situación, etc.), o por su singularidad, merecen una protección especial.

— Bienes y elementos naturales de protección municipal.

Aquí se incluyen los parques urbanos públicos del municipio en los que deben preservarse sus valores naturalísticos y paisajísticos.

Artículo 121. Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.

1. Los bienes y elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquellas que tengan como fin la eliminación de añadidos sin valor, o que desvirtúen el carácter de los mismos.

2. El proyecto de edificación, o de obras será remitido, a efectos de informe, a los organismos correspondientes –sea Gobierno Vasco, o Diputación Foral de Gipuzkoa–, siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela de dichas instituciones.

3. La concesión de la licencia municipal de obras, que afecten directa, o indirectamente, a los bienes y elementos catalogados, deberá sujetarse en todo caso al cumplimiento de las condiciones establecidas, en la legislación vigente, en las resoluciones que, si fuera procedente, se emitan por los organismos citados en el epígrafe anterior, en el régimen de protección específico aplicable a cada uno de ellos, y que queda determinado en el presente Título VIII y en el propio documento «C. Catálogo» de este planeamiento general, así como en los criterios que, respecto de cada propuesta de intervención concreta, el Ayuntamiento considere necesario y oportuno adoptar, en consonancia con los objetivos de preservación y protección formulados y con los informes que al efecto puedan emitir los servicios técnicos municipales.

3. Euskal Kultura Ondareari buruzko 1990eko uztailaren 3ko Legearen babespean dauden eraikinen edo horien elementuen aurri-deklarazioa lege horren 36. artikuluan ezarritako erregimenra eta prozedurara egokituko da.

122. artikulua. Hirigintza-, arkitektura- eta historia-ondarea babesteko erregimena.

Oro har, udalerriko hirigintza-, arkitektura- eta historia-ondarearen katalogoan sartuta dauden ondasun eta elementuen babes-erregimena honakoek osatuko dute: Aplikazio orokorreko lege-xedapenek, esaterako Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legeak, uztailaren 3koak, eta 317/2002 Dekretuak, Ondare Hiritartu eta Eraikia Birgaitzeko jarduketa babestuei buruzkoak; eta baita ere, aipatu elementu horietako bakoitzari dagozkion zehaztapenek (lehenak udalaz gaindiko instantziek egindako ebazpenetatik datoz, eta bigarrenak, berriz, berariaz planeamendu orokor honetatik).

1. Sailkatutako Kultura Ondasun izendatuta dauden Monumentuak eta Monumentu Multzoak (I. motako babesa).

Lehen aipatu diren arau orokorrez gain, honela katalogatutako elementu bakoitzarekin loturiko edozein obrak edo esku-hartzek honako babes-erregimen espezifikoa bete beharko du:

— Hernaniko Hirigune Historikoa (I-1): Bere babes-erregimena 544/1995 Dekretuan, abenduaren 29koan, ezarrita dagoena da. Dekretu horrek Kultura Ondasun izendatzen du Hernaniko Alde Zaharra, Monumentu Multzo kategoriarekin (1996/01/16ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

— San Agustin Komentua (I-2): Bere babes-erregimena 157/2001 Dekretuan, uztailaren 30ekoan, ezarrita dagoena da. Dekretu horrek, San Agustin Komentua Monumentu kategoriarekin Sailkatutako Kultura Ondasun izendatzeko espedientea egokitzen du, Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen preskripzioen arabera (2001/08/21Eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

— Santiago Bidea, Ibilbidea eta Fagollagako Zubia (I-3): Bere babes-erregimena 14/2000 Dekretuan, urtarrilaren 25ekoan, ezarrita dagoena da. Dekretu horrek Kultura Ondasun izendatzen du Santiago Bidea, Monumentu Multzo kategoriarekin (2000/02/11ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

Eremu eta eraikin horiei eragiten dieten jarduketa guztiek, baldin eta aipatu diren lege-xedapenetan aurreikusitako egoeretan badaude, kultura-ondarearen babesari buruz eskumena duen Administrazioaren txostena beharko dute (Udalaren baimena jaso aurretik).

2. «Hernaniko Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Bereziak» babesten dituen Eraikinak eta Elementuak (II. motako babesa).

Lehen aipatu diren arau orokorrez gain, 1997ko irailaren 23an onartutako «Hernaniko Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Bereziak» (1997/10/09ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*) babestutako elementu bakoitzarekin loturiko edozein obrak edo esku-hartzek Plan Berezi horretan xede horretarako ezarrita dagoen babes-erregimen espezifikoa bete beharko du.

«Alde Zaharra Erabat Birgaitzeko Plan Berezia» berrikusten bada, planeamendu orokor honetan aurreikusten den bezala (ikus dagokion eremuko Arau berezia), 544/1995 Dekretuak, abenduaren 29koak, ezarritako oinarrizko babes-erregimenari eutsi beharko zaio. Dekretu horrek Kultura Ondasun izendatu zuen Hernaniko Alde Zaharra, Monumentu Multzo kategoriarekin (1996/01/16ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*), eta aipatu Plan Bereziaren zehaztapenen arau-esparrua bihurtu da.

4. La declaración de ruina de los edificios o elementos de los mismos, que estén sometidos a la tutela de la Ley del Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990, se ajustará al régimen y al procedimiento establecidos en el artículo 36 de la misma.

Artículo 122. Régimen de protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico e histórico.

Con carácter general, el régimen de protección de los bienes y elementos integrados en el catálogo del patrimonio urbanístico, arquitectónico e histórico del municipio, queda constituido, por las disposiciones legales de general aplicación, tales como la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco y el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, y por las determinaciones correspondientes a cada uno de dichos elementos, que provienen, unas, de resoluciones emitidas por instancias supramunicipales, y otras, específicamente del presente planeamiento general.

1. Monumentos y Conjuntos Monumentales declarados como Bienes Culturales Calificados. (Protección Tipo - I).

Además de a las normas de carácter general antes mencionadas, el régimen específico de protección al que deberá someterse cualquier obra, o intervención relativa a cada uno de los elementos así catalogados, es el siguiente:

— Hirigune Historikoa (Casco Histórico) de Hernani (I-1): El régimen de protección es el establecido en el Decreto 544/1995, de 29 de diciembre, por el que se califica el Casco Histórico de Hernani como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental (*Boletín Oficial del País Vasco* 16/01/1996).

— Convento de San Agustín (I-2): El régimen de protección es el establecido en el Decreto 157/2001, de 30 de julio, por el que se adapta a las prescripciones de la Ley 7/1990, de 3 de julio de 1990, del Patrimonio Cultural Vasco, el expediente de Bien Cultural Calificado, con la categoría de Monumento, del Convento de San Agustín (*Boletín Oficial del País Vasco* 21/08/2001).

— Camino de Santiago, Trazado y Puente de Fagollaga (I-3): El régimen de protección es el establecido en el Decreto 14/2000, de 25 de enero, por el que se califica el Camino de Santiago como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental (*Boletín Oficial del País Vasco* 11/02/2000).

Todas las actuaciones que afecten a estos ámbitos y edificaciones, y que queden inscritas en los supuestos previstos en las mencionadas disposiciones legales, deberán ser sometidas a informe (previo a la autorización municipal) de la Administración competente en materia de preservación del patrimonio cultural.

2. Edificios y Elementos protegidos por el «Plan Especial de Rehabilitación de Casco Histórico de Hernani» (Protección Tipo - II).

Además de a las normas de carácter general antes mencionadas, el régimen específico de protección al que deberá someterse cualquier obra, o intervención relativa a cada uno de los elementos protegidos por el «Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Hernani» aprobado el 23 de setiembre de 1997 (*Boletín Oficial del País Vasco* 09/10/1997), es el establecido al efecto por dicho Plan Especial.

En el caso de abordar la revisión del «Plan Especial de Rehabilitación Integral de Casco Histórico», prevista por el presente planeamiento general, (ver Norma Particular del ámbito correspondiente) se deberá mantener el régimen básico de protección establecido por el Decreto 544/1995, de 29 de diciembre, por el que se calificó el Casco Histórico de Hernani como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental (*Boletín Oficial del País Vasco* 16/01/1996) y que se constituye en marco de las determinaciones del citado Plan Especial.

3. Euskal Autonomia Erkidegoko Monumentu edo Monumentu Multzo izendatzeko proposatutako Ondasunak eta Elementuak (III. motako babesa).

Lehen aipatu diren arau orokorrez gain, planeamendu honetan honela katalogatutako elementu bakoitzarekin loturiko edozein obrak edo esku-hartzek honako babes-erregimen espezifikoa bete beharko du: «zabalkuntzarik gabeko eraikuntzako esku-hartzeak» delakoei dagokien erregimena, eta horien barruan, «Zaharberritze Zientifikoa» eta «Kontserbatzeko Zaharberritzea» izeneko jarduketei dagokiena, Ondare Hiritartu eta Eraikia Birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskinean zehazten diren eran (2002/12/31ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

Ondasun eta elementu horietan egin nahi diren obra eta esku-hartze guztiek, kultura-ondarearen babesari buruz eskumena duen Administrazioaren txostena beharko dute (Udalaren baimena jaso aurretik).

4. Udal-babeseko Ondasun eta Elementuak. (IV. motako babesa).

Lehen aipatu diren arau orokorrez gain, planeamendu honetan honela katalogatutako elementu bakoitzarekin loturiko edozein obrak edo esku-hartzek honako babes-erregimen espezifikoa bete beharko du: Elementu horien bolumetria, kanpoko irudia eta oinarrizko ezaugarri tipologikoak errespetatzeko neurriak.

— Kategoria honetan sartzen diren eraikin eta elementuei dagokienez, aplikatu beharreko erregimena «zabalkuntzarik gabeko eraikuntzako esku-hartzeak» delakoen kategoriari dagokiona da, eta horien barruan, «Eraberritze»ko jarduketei dagokiena, Ondare Hiritartu eta Eraikia Birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskinean zehazten den eran (2002/12/31ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

— Kategoria honetan sartzen diren interes etnologikoko partzela-egiturei dagokienez, babes-erregimen aplikagarria honako hau izango da:

* Ezingo da finkarik banandu edo elkartu, lursailik zatitu, mugarik aldatu, edo beste edozein jarduketarik egin (bideak ireki, etab.), baldin eta horren ondorioz «saroi»en (perimetrozirkuluak) eta «zilegi»en (gailurretik haranera bitartean aurrez ezarritako zabalera ertaineko zerrendak) berezko partzela-egitura aldatzen bada.

* Ezingo da inolako eraikinik edo instalazio lagungarririk eraiki aipatu partzela-egitura babestuak barne hartzen dituzten eremuetan.

Udalak, hala badagokio, ondasun eta elementu horiei buruzko Plan Berezia egin ahal izango du, horiek sakonago aztertu eta zein zati babestu behar diren erabakitzeko, eta elementu bakoitzaren babes-erregimen espezifikoa finkatzeko.

123. artikulua. Ondare arkeologikoko ondasunak eta elementuak babesteko erregimena.

Oro har, udalerriko ondare arkeologikoaren zati diren elementuak babesteko erregimena honakoek osatuko dute: Aplikazio orokorreko lege-xedapenek, esaterako Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legeak, uztailaren 3koak, eta aipatu elementu horietako bakoitzari dagozkion zehaztapenek (horiek guztiak udalaz gaindiko instantziek egindako ebazpenetatik datoz).

3. Bienes y Elementos propuestos para su declaración como Monumentos o Conjuntos Monumentales de la Comunidad Autónoma del País Vasco. (Protección Tipo – III).

Además de a las normas de carácter general antes mencionadas, el régimen específico de protección al que deberá someterse cualquier obra, o intervención relativa a cada uno de los elementos así catalogados por este planeamiento general, será el correspondiente a las denominadas «intervenciones constructivas sin ampliación», y dentro de éstas a las actuaciones de «Restauración Científica» y «Restauración Conservadora», tal y como se definen en el Anexo I del Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado (*Boletín Oficial del País Vasco* 31/12/2002).

Las obras e intervenciones que se planteen ejecutar en esos bienes y elementos han de someterse al informe preceptivo (previo a la autorización municipal) de la Administración competente en materia de preservación del patrimonio cultural.

4. Bienes y Elementos de protección municipal. (Protección Tipo - IV).

Además de a las normas de carácter general antes mencionadas, el régimen específico de protección al que deberá someterse cualquier obra, o intervención relativa a cada uno de los elementos así catalogados por este planeamiento general, ha de entenderse asociado a un conjunto de medidas que conlleven el respeto a su volumetría, a su imagen exterior y a las características tipológicas básicas.

— En lo que se refiere a los edificios y elementos incluidos en esta categoría, el régimen a aplicar es el que corresponde a la categoría de las denominadas «intervenciones constructivas sin ampliación», y dentro de éstas, a las actuaciones de «Reforma» tal y como se define en el Anexo I del Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado (*Boletín Oficial del País Vasco* 31/12/2002).

— En lo que se refiere a las configuraciones parcelarias de interés etnológico incluidas en esta categoría, el régimen de protección aplicable se concreta en:

* No se autorizan las segregaciones, o agregaciones de fincas, división de terrenos, modificación de límites, o cualquier otra actuación (apertura de caminos, etc.) de la que se derive la alteración de la conformación parcelaria característica de los «seles» (círculo perimetral) y «zilegis» (de cresta a valle en fajas de anchura constante y media predeterminada).

* No se autoriza la construcción de ningún edificio, o instalación auxiliar dentro de los ámbitos conformados caracterizados por las citadas configuraciones parcelarias protegidas.

El Ayuntamiento podrá, en su caso, formular un Plan Especial relativo a esos bienes y elementos, a fin de profundizar en la valoración de los mismos y de sus partes concretas a preservar, y de determinar en cada uno de ellos el régimen de protección específico.

Artículo 123. Régimen de protección de los bienes y elementos del patrimonio arqueológico.

Con carácter general, el régimen de protección de los elementos que forman parte del patrimonio arqueológico del municipio queda constituido, por las disposiciones legales de general aplicación, tales como la Ley 7/1990 de 3 de Julio de Patrimonio Cultural Vasco, y por las determinaciones correspondientes a cada uno de dichos elementos, que provienen todas ellas de las resoluciones emitidas por instancias supramunicipales.

1. Kultura Ondasunen Erregistroan Monumentu Multzo kategoriarekin inskribatuta dauden eremu arkeologikoak.

Lehen aipatu diren arau orokorrez gain, eremu horien babes-erregimen espezifikoa, eta baita horien barruan dauden eta planeamendu orokor honetan katalogatu diren monumentu-elementuena ere, xede horretarako 137/2003 Dekretuak, ekainaren 24koak (2003/07/08ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*), ezartzen duena da. Aipatu eremuen mugaketa zehatza, halaber, Dekretu horretan finkatzen da.

2. Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean Monumentu Multzo kategoriarekin inskribatuta dagoen eremu arkeologikoa.

Lehen aipatu diren arau orokorrez gain, Hernaniko Alde Zaharreko eremu arkeologikoaren babes-erregimen espezifikoa xede horretarako 1998ko otsailaren 12ko Aginduak (1998/03/31ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*) ezartzen duena da.

Aipatu Eremu Arkeologikoaren esparruaren barruan edozein jarduketa edo obra egiteko (esparru hori aipatu den Aginduak mugatzen du), Foru Aldundiaren baimena beharko da, eta horretarako proiektu arkeologikoa aurkeztu beharko da aldez aurretik, 7/1990 Legearen 45.5 artikuluak xedatzen duenez.

3. Ustezko arkeologia-eremuak.

Lehen aipatu diren arau orokorrez gain, ustezko arkeologia-eremuen babes-erregimen espezifikoa Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak xede horretarako 1996ko azaroaren 11n emandako Ebazpenak (1996/02/21eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*) ezartzen duena da.

Aipatu Eremuen esparruen barruan edozein jarduketa edo obra egiteko, orubearen balio arkeologikoari eta proiektuak izango duen eraginari buruzko azterketa egin beharko da aldez aurretik. Azterketa hori oinarritzat hartuta, Gipuzkoako Foru Aldundiak proiektu arkeologikoa egin behar den ala ez erabakiko du, eta hala badagokio, proiektu horren norainokoa zehaztuko du, 7/1990 Legearen 49. artikuluak eta 1996ko urriaren 8ko 234/1996 Dekretuaren 7. artikuluak ezarritakoaren arabera.

124. artikulua. Ondare naturalistikoko eremuak eta elementuak babesteko erregimena.

Oro har, udalerriko ondare naturalistikoaren zati diren eremu eta elementuen babes-erregimena honakoek osatuko dute: Aplikazio orokorreko lege-xedapenek, esaterako Euskal Herriko natura babesteko 16/1994 Legeak, ekainaren 30ekoak, eta aipatu elementu horietako bakoitzari dagozkion zehaztapenek (lehenak udalaz gaindiko instantziek egindako lege, plan eta ebazpenetatik datoz, eta bigarrenak, berriz, berariaz planeamendu orokor honetatik).

1. Babes bereziko Eremu eta Elementu naturalak.

Lehen aipatu diren arau orokorrez gain, honela katalogatutako eremu eta elementu bakoitzarekin loturiko edozein eskuhartzek honako babes-erregimen espezifikoa bete beharko du:

A. Garrantzi Komunitarioko Lekuak (GKL).

Honela katalogatuta dauden bi eremuak, Arau Orokor hauen 83.1 artikuluan ezarritako zehaztapenen bidez arautuko dira (C.S.4. «Interes naturalistikoko eremu eta elementuak» baldintzatzaile gainjarriari buruzkoa da artikulu hori).

1. Zonas arqueológicas inscritas en el Registro de Bienes Culturales calificados con la categoría de Conjunto Monumental.

Además de a las normas de carácter general antes mencionadas, el régimen específico de protección al que quedan sometidas estas zonas y los elementos monumentales integrados en las mismas y que quedan catalogados por este planeamiento general, es el establecido al efecto por el Decreto 137/2003, de 24 de junio de 2003 (*Boletín Oficial del País Vasco* 08/07/2003). La delimitación explícita e las citadas zonas, queda así mismo establecida por el aludido Decreto.

2. Zona arqueológica inscrita en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco con la categoría de Conjunto Monumental.

Además de a las normas de carácter general antes mencionadas, el régimen específico de protección al que queda sometida la zona arqueológica del Casco Histórico de Hernani, es el establecido al efecto por la Orden de 12 de febrero de 1998 (*Boletín Oficial del País Vasco* 31/03/1998.

Toda actuación, u obra, a ejecutar dentro del ámbito de la citada Zona Arqueológica, que queda delimitado en dicha Orden, deberá contar con autorización de la Diputación Foral, previa presentación del proyecto arqueológico, tal y como dispone el artículo 45.5 de la Ley 7/1990.

3. Zonas de presunción arqueológica.

Además de a las normas de carácter general antes mencionadas, el régimen específico de protección al que quedan sometidas las zonas de presunción arqueológica es el establecido al efecto por la Resolución del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco de 11 de noviembre de 1996 (*Boletín Oficial del País Vasco* 21/02/1997).

Toda actuación, u obra, a ejecutar dentro de los ámbitos de las citadas Zonas, deberá contar con un estudio previo referente al valor arqueológico del solar y a la incidencia del proyecto. A partir de dicho estudio, la Diputación Foral de Gipuzkoa determinará la necesidad de que se redacte un proyecto arqueológico y, en su caso, el alcance del mismo, en función de lo dispuesto por el artículo 49 de la Ley 7/1990 y el artículo 7 del Decreto 234/1996, de 8 de octubre de 1996.

Artículo 124. Régimen de protección de los espacios y elementos del patrimonio naturalístico.

Con carácter general, el régimen de protección de los espacios y elementos que forman parte del patrimonio naturalístico del municipio queda constituido, por las disposiciones legales de general aplicación, tales como la Ley 16/1994, de 30 de junio, de conservación de la naturaleza del País Vasco y por las determinaciones correspondientes a cada uno de dichos elementos, que provienen, unas, de la legislación, planes y resoluciones adoptadas por instancias supramunicipales, y otras, específicamente del presente planeamiento general.

1. Espacios y Elementos naturales de protección especial.

Además de a las normas de carácter general antes mencionadas, el régimen específico de protección al que deberá someterse cualquier intervención relativa a cada uno de estos espacios y elementos así catalogados, son los siguientes:

A. Lugares de Importancia Comunitaria (LIC).

Los dos espacios catalogados por este concepto, quedan regulados por las determinaciones adoptadas en el artículo 83.1 de estas Normas Generales, relativo al condicionante superpuesto «C.S.4 Espacios y elementos de interés naturalístico».

Nolanahi ere, GKL horietako bakoitzari honako zehaztapenak izango zaizkie aplikagarri: Habitat naturalen eta basa-fauna eta floraren kontserbazioaren bidez biodibertsitatea bermatzeko neurriak ezartzen dituen 92/43/CEE Zuzentarauaren 6. artikuluko 2., 3. eta 4. idatz-zatiak, eta bereziki, 6.2 artikuluan ezarritako prebentzio-erregimena (Zuzentarau horren transposizioa abenduaren 7ko 1997/1995 Errege Dekretuan gauzatu da).

B. Zuhaitz bereziak.

Honela katalogatuta dauden bi zuhaitzak, Arau Orokor hauen 82.2 artikuluan ezarritako zehaztapenen bidez arautuko dira (C.S.3. «Babestutako eremu eta elementu naturalak» baldintzatzaile gainjarriari buruzkoa da artikulu hori).

2. Udal-babeseko elementu naturalak.

Hiri-eremuan honela katalogatuta dauden parkeak eta zuhaiztiak, Arau Orokor hauen 83.5 artikuluan ezarritako zehaztapenen bidez arautuko dira (C.S.4. «Interes naturalistikoko eremu eta elementuak» baldintzatzaile gainjarriari buruzkoa da artikulu hori).

Elementu horien balio botaniko eta paisajistikoak babestea da aplikagarri zaien babes-erregimenaren helburua. Nolanahi ere, aipatu eremuak egokitzeko eta mantentzeko beharrezkoak diren esku-hartzeetan, balio horiei eusten zaiela bermatuko da.

Udalak, hala badagokio, elementu horiek babestu eta zaintzeko Plan Bereziak egin ahal izango ditu, elementu bakoitzari dagokion babes-erregimen espezifikoa finkatu ahal izateko.

125. artikulua. Titulu honetako aurreikuspenen eta planeamendu orokor honetan sartutako Katalogoaren maila arauemailea.

1. Titulu honen artikuluetan dauden aurreikuspenetatik, ezarritako babes-erregimenaren mendeko partzela eta eraikinen egiturazko antolamendu eta/edo antolamendu xehakatuaren erregimena erregulatzen duten zehaztapenak baldintzatzen dituzten horiek, kasu bakoitzean eragindako antolamendumotaren berezko izaera eta maila arauemailea izango dute.

Aurreikuspenok aldatu eta egokitzeko, egiturazko antolamendu edo antolamendu xehakatuko espediente bat formulatu eta onartu beharko da, haren eraginpeko aurreikuspenen izaera eta mailaren arabera.

2. Titulu honen artikuluetan jasotako gainerako aurreikuspenek antolamendu xehakatuaren berezko maila izango dute. Horiek aldatzeko, indarreko hirigintza-legerian izaera horretako zehaztapenen aldaketarako ezarrita dauden irizpideak jarraituko dira.

3. Bere aldetik, indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera (besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 60. artikuluan), «C.Katalogoa» agiriko proposamen eta aurreikuspenek hirigintza-antolamenduko tresna osagarrien berezko izaera izango dute.

Horiek aldatzeko, legeria horretan ezarritakoa bete beharko da (besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 100. artikuluan ezarritakoa).

En todo caso, en cada uno de estos dos LIC son de aplicación las determinaciones contenidas en los apartados 2,3 y 4 del artículo 6, y específicamente el régimen preventivo establecido por el artículo 6.2 de La Directiva 92/43/CEE (cuya transposición se concreta en el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre), por la que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

B. Arboles Singulares.

Los dos árboles catalogados por este concepto, quedan regulados por las determinaciones adoptadas en el artículo 82.2 de estas Normas Generales, relativo al condicionante superpuesto «C.S.3 Espacios y elementos naturales protegidos».

2. Elementos naturales de protección municipal.

Los parques y el arbolado en zona urbana catalogados, quedan regulados por las determinaciones adoptadas en el artículo 83.5 de estas Normas Generales, relativo al condicionante superpuesto «C.S.4 Espacios y elementos de interés naturalístico».

El régimen de protección de estos elementos va dirigido a la preservación de los valores botánicos y paisajísticos existentes en los mismos. En todo caso, las intervenciones necesarias para el acondicionamiento y para el mantenimiento de dichas áreas, garantizarán la permanencia de los citados valores.

El Ayuntamiento podrá, en su caso, formular los Planes Especiales necesarios de protección y conservación de esos elementos, a fin de determinar en cada uno de ellos el régimen de protección específico.

Artículo 125. Rango normativo de las previsiones de este Título y del Catálogo integrado en este planeamiento general.

1. Las previsiones contenidas tanto en los artículos de este Título que condicionen las determinaciones reguladoras del régimen de ordenación estructural y/o pormenorizado de las parcelas y edificaciones sometidas al régimen de protección establecido, tendrán la naturaleza y el rango normativo propio de la modalidad de ordenación afectada en cada caso.

Su modificación y reajuste requerirá la formulación y aprobación de un expediente de ordenación estructural, o pormenorizada, según que aquella afecte a previsiones de una u otra naturaleza y rango.

2. Las restantes previsiones contenidas en los artículos de este Título tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada. Su modificación se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente para la modificación de las determinaciones de esa naturaleza.

3. Por su parte, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente (entre otros, el artículo 60, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006), las propuestas y previsiones del documento «C. Catálogo» tienen la naturaleza propia de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.

Su modificación se adecuará a lo dispuesto en esa misma legislación (entre otros, el artículo 100 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006).

XEDAPEN IRAGANKORRAK

Lehena: Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin hau onartu baino lehen indarrean zegoen hirigintza-planeamendua indargabetzeko edo ordezteko baldintzak.

Agiri honen 2. artikuluan aipatzen diren hirigintza-agiriak indargabetu eta/edo ordeztu ahal izateko (2007ko «Hernaniko udalerriko Hirigintza Planeamenduako Arau Subsidiarioen Berrikuspena», 1996ko «Hernaniko udalerriko Hirigintza Planeamenduako Arau Subsidiarioak», horien aldaketak eta horiek garatzeko onartutako plan partzialak, plan bereziak eta xehetasun-azterlanak), honako irizpideak hartu beharko dira kontuan:

1. Oro har, aipatu Arau Subsidiarioetan eta horien Berrikuspenean jasotako zehaztapenak, eta baita horiek aldatzeko zein garatzeko sustatutako hirigintza-espedienteetan (plan partzialetan, plan berezietan eta xehetasun-azterlanetan) jasotakoak ere, baldin eta dagoeneko exekutatuta edo exekutatzeke dauden proposamenei badagozkie -Planeamendu orokor honek berariaz baliozkotzen ditu-, finkatutzat hartuko dira, eremu bakoitzari dagozkion «Hirigintza Arau bereziek» (B.2 Agiria) edo Hirigintza Arau Orokor hauek kasu bakoitzean ezartzen dituzten baldintzetan eta norainokoarekin.

2. Ondorio guztietarako, Planeamendu orokor honek baliozkotutako zehaztapenak barne hartzen dituela ulertuko da (aurreko epigrafean aipatutako proposamenen hirigintza-agirietan sartuta daudenak).

Kontraesanik edo inkoherentziarik antzemanez gero zehaztapen horien eta Planeamendu orokor honetan jasota daudenen artean, agiri haietan jasota daudenak aplikagarriak direla ulertuko da, ondorio guztietarako.

3. Aurreko idatz-zatietan aipatzen den finkapena, bestalde, honako hirigintza-espediente hauetan ezarritako zehaztapenetara zabalduko da:

— Hernaniko Arau Subsidiarioen aldaketa, bizitegi-eremuetan teilatupeko espazioen erabilera eta aprobetxamendua arautzeko (2001).

— Hernaniko Arau Subsidiarioen aldaketa, bizitegi-eraikinetan kokatutako etxebizitzen irisgarritasuna sustatzeko (2009).

Bigarrena: Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategin hau onartu aurreko hirigintza-planeamenduan ezarritako aurreikuspen jakin batzuen aldi baterako indarraldia.

Agiri honen 5. artikuluan aipatzen diren urbanizazio eta eraikuntzako udal-ordenantzak izapidetzen eta onartzen ez diren artean, ordenantza horien xede diren gaiei dagokienez, 1996an onartutako Hirigintza Planeamenduako Arau Subsidiarioei, horien geroagoko aldaketei, horiek garatzeko sustatutako planeamenduari edo egun indarrean dauden Ordenantza espezifikoei gehitutako zehaztapen arautzaileak izango dira aplikagarri.

Ordenantza berriak onartuz gero, indargabetu egingo dira aldi baterako indarrean dauden aurreikuspen horiek, ordenantza berrietan ezarritako moduan.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera: Condiciones de derogación o sustitución del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.La derogación y/o sustitución de los documentos urbanísticos (tanto la «Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del municipio de Hernani» de 2007, como las «Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del municipio de Hernani» de 1996, como las modificaciones de las mismas y como los planes parciales, especiales y estudios de detalle aprobados en su desarrollo) a los que se hace referencia en el artículo 2 de este documento se entenderá condicionada por los siguientes criterios:

1. Con carácter general las determinaciones contenidas tanto en las citadas Normas Subsidiarias y en su Revisión, como en los expedientes urbanísticos promovidos bien para su modificación, bien para su desarrollo (planes parciales, planes especiales y estudios de detalle), que correspondan a propuestas ya ejecutadas, o pendientes de ejecución, que este Planeamiento General explícitamente convalida, se entenderán consolidadas, en los términos y con el alcance establecidos en cada caso, por las «Normas Urbanísticas Particulares» (Documento B.2) correspondientes a cada ámbito, o en las presentes Norma Urbanísticas Generales.

2. Se entenderá a todos los efectos, que este Planeamiento General incorpora las determinaciones convalidadas, incluidas en los documentos urbanísticos correspondientes a las propuestas mencionadas en el epígrafe anterior.

Caso de que se detecten contradicciones, o incoherencias entre dichas determinaciones y las recogidas en este Planeamiento General, se entenderán de aplicación a todos los efectos las incluidas en aquellos documentos.

3. La consolidación a la que se hace referencia en los anteriores apartados, se entenderá extendida a las determinaciones adoptadas por los siguientes expedientes urbanísticos:

— Modificación de las NNSS de Hernani para la regulación del uso y aprovechamiento de los espacios bajo cubierta en los ámbitos residenciales. (2001).

— Modificación de las NNSS de Hernani para la promoción de la accesibilidad a las viviendas situadas en las edificaciones residenciales. (2009).

Segunda: Vigencia transitoria de determinadas previsiones del planeamiento urbanístico anterior a la aprobación de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En tanto no se tramiten y aprueben las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación a las que se hace referencia en el artículo 5 de este Documento, se entenderán de aplicación las determinaciones reguladoras que, en relación con las materias objeto de aquellas, quedaron incorporadas a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, aprobadas el año 1996, a las posteriores modificaciones de las mismas, al planeamiento promovido en su desarrollo, o a las Ordenanzas específicas actualmente vigentes.

La aprobación de las nuevas Ordenanzas conllevará la derogación, en los términos que al efecto se establezcan, de las citadas previsiones de aplicación transitoria.