
**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.**

ELGETAKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA ETA MOLDAKETA
ELGETA

DOCUMENTO 3: NORMAS URBANISTICAS
3. DOKUMENTUA: ARAU URBANISTIKOAK

SUSTATZAILEA / PROMOTOR:



ELGETAKO UDALA

EGILEA / AUTOR:



TOLEDO TALDEA.
GRUPO de SERVICIOS URBANÍSTICOS y ARQUITECTURA,
ARKITEKTURA eta ERGINTZA ZERBITZU TALDEA.

ABENDUA / 2002 / DICIEMBRE

INDICE DE MATERIAS

Nº Pág.

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL	
ART. 1.- AMBITO DE APLICACIÓN	
ART. 2.- ENTRADA EN VIGOR Y CONDICIONES DE VIGENCIA	
ART. 3.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y ALCANCE NORMATIVO DE LOS MISMOS	
ART. 4.- CONDICIONES PARA LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	
TITULO II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL	
CAPITULO 1. CALIFICACION DEL SUELO	
SECCION 1ª ESTRUCTURA SISTEMATICA	
ART. 5.- DEHNICION	
ART. 6.- SISTEMATIZACION DE LA CALIFICACION	
SECCION 2ª REGIMEN DE LOS USOS URBANISTICOS	
ART. 7.- SISTEMATIZACION GENERAL DE LOS USOS	
ART. 8.- CLASIFICACION Y CONTENIDO DE LOS USOS URBANISTICOS	
ART. 9.- ZONAS DE USO GLOBAL	
SECCION 3ª REGIMEN GENERAL DE EDIFICACION Y USO DE LAS ZONAS DE USO GLOBAL	
ART. 10.- R. ZONAS DE USO RESIDENCIAL	
ART. 11.- I. ZONAS DE USO INDUSTRIAL	
ART. 12.- L. ZONAS RURALES	
ART. 13.- S.G. SISTEMAS GENERALES	
SECCION 4ª CALIFICACION PORMENORIZADA	
ART. 14.- FORMULACION DEL REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA	
ART. 15.- REGIMEN DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO DE LAS ZONAS DE USO PORMENORIZADO	
CAPITULO 2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO	
SECCION 1ª CLASIFICACION DEL SUELO	
ART. 16.- FORMULACION DEL REGIMEN DE CLASIFICACION	
SECCION 2ª REGIMEN DE INTERVENCION	
ART. 17.- FORMULACION DEL REGIMEN DE INTERVENCION URBANISTICA	
SECCION 3ª REGIMEN DE PLANEAMIENTO	
ART. 18.- PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO	
ART. 19.- PLANEAMIENTO EN SUELO APTO PARA URBANIZAR	
ART. 20.- PLANEAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE	
SECCION 4ª REGIMEN DE ACTUACION URBANISTICA Y PARCELACION	
ART. 21.- DEFINICION	
ART. 22.- ACTUACION URBANISTICA EN SUELO URBANO	
ART. 23.- ACTUACION URBANISTICA EN SUELO URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE	
ART. 24.- AREAS DE REPARTO EN SUELO APTO PARA URBANIZAR	
ART. 25.- PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE	

AURKIBIDEA

Orri. zk.

I TITULUA. IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK	1
1. ART. APLIKAZIO EREMUA	
2. ART. INDARREAN JARTZE A ETAIN DARRALDIAREN BALDINTZAK	
3. ART. ARAU SUBSIDIARIOAK OSATZEN DITUZTEN DOKUMENTUAK ETA BERORIEK ZENBATERAINOKO BALIO ARAU EMALEA DUTEN	
4. ART. ARAU SUBSIDIARIOAK BERRIKUSTEKO BALDINTZAK	
II TITULUA. HIRIGINTZA ARAUDI OROKORRA	3
31. KAPITULUA. LURRAREN KALIFIKAZIOA	
31. SEKZIOA EGITURA SISTEMATIKOA	
3. 5. ART. DEHNIZIOA	
3. 6. ART. KALIFIKAZIOAREN SISTEMATIZAZIOA	
42. SEKZIOA HIRIGINTZA ERABILEREN ARAUDIA	
7. ART. ERABILEREN SISTEMATIZAZIO OROKORRA	
8. ART. HIRIGINTZA ERABILEREN SAILKAPENA ETA EDUKIA	5
14. 9. ART. ERABILERA GLOBALEKO ZONAK	
3. SEKZIOA ERABILERA GLOBALEKO ZONEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUDI OROKORRA	15
15. 10. ART. E. ETXEBIZITZA ERABILERAKO ZONAK	
18. 11. ART. I. INDUSTRIA ERABILERAKO ZONAK	
22. 12. ART. N. NEKAZARITZA ERABILERAKO ZONAK	
13. ART. S.O. SISTEMA OROKORRAK	
25. 4. SEKZIOA KALIFIKAZIO XEHATUA	
25. 14. ART. KALIFIKAZIO XEHATUKO ARAUDIAREN FORMULAZIOA	
26. 15. ART. ERABILERA XEHATUKO ZONEN ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI ARAUDIA	
26. KAPITULUA. PLANGINTZA GARATU ETA BURUTZEKO ARAUDI JURIDIKOA	
26. SEKZIOA LURRAREN SAILKAPENA	
16. ART. SAILKAPEN ARAUDIAREN FORMULAZIOA	
27. 2. SEKZIOA ESKUHARTZERAKO ARAUDIA	
27. 17. ART. HIRIGINTZA ESKUHARTZERAKO ARAUDIAREN FORMULAZIOA	
27. 27. SEKZIOA PLANGINTZA ARAUDIA	
18. ART. PLANGINTZA LUR HIRTARREAN	
28. 19. ART. PLANGINTZA LUR HIRTARGARRIAN	
29. 20. ART. PLANGINTZA LUR HIRTARREZINEAN	
4. SEKZIOA HIRIGINTZA JARDUKETA ETA LURZATIKETA ARAUDIA	
30. 21. ART. DEHNIZIOA	
22. ART. HIRIGINTZA JARDUKETA LUR HIRTARREAN	
31. 23. ART. HIRIGINTZA JARDUKETA LUR HIRTARGARRIAN ETA LUR HIRTARREZINEAN	
32. 24. ART. BANAKETA ALDEAK LUR HIRTARGARRIAN	
35. 25. ART. LURZATIKETA LUR HIRTARREZINEAN	

TÍTULO III- ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS LICENCIAS

- ART. 26- ACTOS SUJETOS A LICENCIA _____
ART. 27- CONTENIDO GENERAL DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIA _____
ART. 28- TITULARIDAD DE LAS LICENCIAS Y TRANSMISIÓN DE LAS MISMAS _____
ART. 29- TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS DE APERTURA _____
ART. 30- CONDICIONES GENERALES Y GARANTÍAS PARA LA EFECTIVIDAD DE LAS LICENCIAS _____
ART. 31- ABONO DE TASAS Y DERECHOS _____
ART. 32- GARANTÍAS REGISTRALES _____
ART. 33- DEBER DE REPARACIÓN Y LIMPIEZA _____
ART. 34- FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS Y PUESTA EN USO DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES _____

TÍTULO IV- ORDENANZAS GENERALES DE USO DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1- DISPOSICIONES DE APLICACIÓN GENERAL

- ART. 35- CONDICIONES GENERALES DE APLICACIÓN _____

CAPÍTULO 2- DISPOSICIONES Y ORDENANZAS APLICABLES AL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

- SECCIÓN 1ª CONDICIONES DE EDIFICACIÓN APLICABLES A LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (R-1, R-2, R-3 y R-4) _____
ART. 36- SISTEMAS DE REGULACIÓN DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS RESIDENCIALES _____
ART. 37- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN APLICABLES A LAS PARCELAS "R-1 RESIDENCIAL DE ASENTAMIENTOS ANTIGUOS" _____
ART. 38- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN APLICABLES A LAS PARCELAS "R-2 RESIDENCIAL DE BLOQUE" _____
ART. 39- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN APLICABLES A LAS PARCELAS R-3 "RESIDENCIAL BAJO DESARROLLO" _____
ART. 40- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN APLICABLES A LAS PARCELAS R-4 "RESIDENCIAL AISLADA" _____

SECCIÓN 2ª CONDICIONES DE USO APLICABLES A LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (R-1, R-2, R-3 Y R-4) _____

- ART. 41- CONDICIONES DE USO DE LOS LOCALES DE USO RESIDENCIAL _____
ART. 42- CONDICIONES DE USO DE LOS LOCALES DE SÓTANO Y SEMISÓTANO _____
ART. 43- CONDICIONES DE USO DE LOS LOCALES DE PLANTA BAJA O ENTREPLANTA _____
ART. 44- CONDICIONES DE USO DE LAS PLANTAS ALTAS _____
ART. 45- CONDICIONES DE USO DE LOS DESVANES Y BAJO CUBIERTAS _____
ART. 46- CONDICIONES DE USO DE LOS PORCHES Y ÁREAS PRIVADAS NO EDIFICABLES SOBRE RASANTE _____

III TITULUA. BAIMENAK ERREGULATZEKO ORDENANTZAK

- 36 26. ART. BAIMENA BEHAR DUTEN LANAK _____
37 27. ART. BAIMENA ESKAEREN EDUKI OROKORRA _____
41 28. ART. BAIMENEN TITULARTASUNA ETA ESKUALDAKETA _____
42 29. ART. IREKITZEKO BAIMENAK BIDERATZEA _____
30. ART. BAIMENEN INDARRALDIRAKO BALDINTZA OROKORRAK ETA BERMEAK _____
42 31. ART. TASA ETA ESKUBIDEN ORDAINKETA _____
44 32. ART. ERREGISTRO BERMEAK _____
44 33. ART. KONPONDU ETA GARBITZEKO BETEBEHARRA _____
45 34. ART. LANAK AMAITZEA ETA ERAIKIN ETA INSTALAZIOAK ERABILTZEN HASTEA _____ 45

IV TITULUA. LURRAREN ERABILERA ETA ERAIKUNTZARAKO ORDENANTZAK OROKORRAK

- 47 47. KAPITULUA APLIKAZIO OROKORREKO XEDAPENAK _____
35. ART. APLIKAZIO BALDINTZA OROKORRAK _____

2. KAPITULUA. LUR HIRITAR ETA HIRITARGARRIRAKO XEDAPEN ETA ORDENANTZAK

48. SEKZIOA ETXEBIZITZA ERABILERAKO LURZATIEN ERAIKUNTZA BALDINTZAK (E-1, E-2, E-3 eta R-4) _____
48 36. ART. ETXEBIZITZA LURZATIETAN ERAIKUNTZAREN FORMA ERREGULATZEKO SISTEMAK _____ 50

37. ART. "E-1 ANTZINAKO ASENTAMENDUKO ETXEBIZITZA ERABILERAKO" LURZATIEN ERAIKUNTZA BALDINTZAK _____
50 38. ART. "E-2 BLOKEAN EGINIKO ETXEBIZITZA" LURZATIEN ERAIKUNTZA BALDINTZAK _____
53 39. ART. "E-3 GARAPEN APALEKO ETXEBIZITZA ERABILERAKO" LURZATIEN ERAIKUNTZA BALDINTZAK _____
56 40. ART. "E-4 LURZATI ISOLATU ETXEBIZITZA ERABILERAKO" LURZATIEN ERAIKUNTZA BALDINTZAK _____

58. SEKZIOA ETXEBIZITZA ERABILERAKO LURZATIEN ERABILERA BALDINTZAK (E-1, E-2, E-3 eta E-4) _____
58

41. ART. ETXEBIZITZA ERABILERAKO BALDINTZAK LURZATIEN ERABILERAKO ARAU OROKORRAK _____
61 42. ART. SOTO ETA ERDISOTOEN ERABILERA BALDINTZAK _____
63 43. ART. BEHEKO OIN EDO OINARTEKOEN ERABILERA BALDINTZAK _____
64 44. ART. GOIKO SOLAIRUEN ERABILERA BALDINTZAK _____
45. ART. GANBARA ETA ESTALKIEN ERABILERA BALDINTZAK _____
65 46. ART. SESIRA GAINEANERAIKI EZIN DIREN AREA PRIBATU ETA ATARIPEEN ERABILERA BALDINTZAK _____

SECCION 3ª	CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD DE LOS LOCALES EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL (Dimensiones de los espacios, requisitos funcionales y dotación de instalaciones básicas).
ART. 47-	CONDICIONES GENERALES.
ART. 48-	CONDICIONES APLICABLES A LOS LOCALES DESTINADOS A VIVIENDA.
ART. 49-	CONDICIONES APLICABLES A LOS LOCALES DESTINADOS A OTROS USOS AUTORIZADOS.
ART. 50-	CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A GARAJE.
SECCION 4ª	CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL.
ART. 51-	CONDICIONES GENERALES.
ART. 52-	INSTALACIONES DE SANEAMIENTO.
ART. 53-	CHIMENEAS DE VENTILACIÓN.
SECCION 5ª	CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y SUS ELEMENTOS.
ART. 54-	CONDICIONES GENERALES.
ART. 55-	PROTECCIÓN DE HUECOS, VENTANAS Y SALIDAS A TERRAZAS.
ART. 56-	MIRILLAS.
ART. 57-	SALIDA AL TEJADO.
SECCION 6ª	CONDICIONES DE TRATAMIENTO ESTÉTICO.
ART. 58-	HOMOGENEIDAD EN EL TRATAMIENTO EXTERIOR DE LAS EDIFICACIONES.
ART. 59-	TRATAMIENTO DE CUBIERTAS.
ART. 60-	TRATAMIENTO DE MUROS MEDIANEROS.
ART. 61-	TRATAMIENTO DE TENDEDEROS.
ART. 62-	TRATAMIENTO DE FACHADAS DE PLANTAS BAJAS.
ART. 63-	RÓTULOS Y ANUNCIOS LUMINOSOS.
ART. 64-	SEPARACIONES Y CIERRES DE FINCAS.
ART. 65-	CONSERVACIÓN Y ORNATO DE LOS ESPACIOS DE USO PRIVADO NO EDIFICADOS SOBRE RASANTE.
ART. 66-	UNIFORMIDAD DE TRATAMIENTO EN LOS CONJUNTOS UNITARIOS DE EDIFICACIÓN.
SECCION 7ª	CONDICIONES GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS INDUSTRIALES.
ART. 67-	CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.
ART. 68-	CONDICIONES DE USO APLICABLES CON CARÁCTER GENERAL.
ART. 69-	CONDICIONES GENERALES DE FUNCIONALIDAD, HIGIENE, SEGURIDAD Y CALIDAD CONSTRUCTIVA.
ART. 70-	CONDICIONES DE TRATAMIENTO ESTÉTICO.

3. SEKZIOA	ETXEBIZITZA ERABILERAKO ERAIKINETAKO LOKALEN BIZIGARRITASUN BALDINTZA OROKORRAK (Espazioen dimentsioak, betekizun funtzionalak eta oinarritzko instalazioak).	
66		
66	47. ART. BALDINTZA OROKORRAK.	6
67	48. ART. ETXEBIZITZARAKO LOKALEN BALDINTZAK.	
72	49. ART. BAIMENDUTAKO BESTE ERABILERAKO LOKALEN BALDINTZAK.	
74	50. ART. GARAJERAKO LOKALEN BALDINTZAK.	
4. SEKZIOA	INSTALAZIOEN ERAIKUNTZA KALITATE ETA FUNTZIONALITAS UNAREN BALDINTZAK ETXEBIZITZA ERABILERAKO ERAIKINETAN.	
75		
75	51. ART. BALDINTZA OROKORRAK.	
75	52. ART. SANEAMENDU INSTALAZIOAK.	
76	53. ART. AIREZTAPEN TXIMINIAK.	
5. SEKZIOA	ETXEBIZITZARAKO ERAIKUNTZEN ETA HAIEN ELEMENTUEN SEGURTASUN BALDINTZAK.	76
76		
77	54. ART. BALDINTZA OROKORRAK.	76
77	55. ART. BAO, LEIHO ETA TERRAZETARAKO IRTEEREN BABESA.	
77	56. ART. BEHATXULOAK.	
	57. ART. TEILATURAKO IRTEERA.	
77		
6. SEKZIOA	TRATAMENDU ESTETIKOKO BALDINTZAK.	
77		
78	58. ART. HOMOGENEOTASUNA ERAIKINEN KANPOKO TRATAMENDUAN.	
78	59. ART. ESTALKIAK.	
78	60. ART. ARTEKORMAK.	
79	61. ART. ESEKITEGIAK.	
80	62. ART. BEHEKO OINETAKO FATXADAK.	
80		
	63. ART. ERROTULUA ETXEN ARGIA IRAGARKIAK.	
	64. ART. FINKA BEREIZKETAK ETA ITXIERAK.	
80	65. ART. SESTRA GAINEAN ERAIKI GABEKO ERABILERAKO PRIBATUKO ESPAZIOEN KONTSERBAZIOA ETA APAINDURA.	81
	66. ART. ERAIKUNTZA MULTZO UNITARIOEN TRATAMENDU BATERATUA.	
81		
7. SEKZIOA	INDUSTRIA LURZATIEN BALDINTZA OROKORRAK.	
81		
	67. ART. APROBETXAMENDU ETA ERAIKUNTZARAKO BALDINTZA OROKORRAK.	
84	68. ART. ERABILERAKO BALDINTZA OROKORRAK.	
85		
87	69. ART. FUNTZIONALITASUN, HIGIENE, SEGURTASUN ETA ERAIKUNTZA KALITATERAKO BALDINTZA OROKORRAK.	
	70. ART. TRATAMENDU ESTETIKORAKO BALDINTZAK.	

**CAPITULO 3. DISPOSICIONES Y ORDENANZAS
APLICABLES AL SUELO NO URBANIZABLE
ZONAS RURALES (L-1, L-2, L-3 L-4 L-5 L-6y
L-7)**

SECCION 1ª.	DE CARACTER GENERAL	
ART. 71.-	REFERENCIA NORMATIVA	
ART. 72.-	NORMAS BASICAS DE ADAPTACION DE LAS EDIFICACIONES AL AMBIENTE RURAL APLICABLES CON CARACTER GENERAL	
ART. 73.-	CONDICIONES DE HABITABILIDAD	
ART. 74.-	CARRETERAS Y CAMINOS RURALES PUBLICOS	
SECCION 2ª	REGIMEN DE LOS USOS AGRICOLAS, PECUARIOS Y FORESTALES	
ART. 75.-	USO AGROPECUARIO INTEGRAL	
ART. 76.-	UNIDADES AGRICOLAS ESPECIALIZADAS	
ART. 77.-	HUERTAS	
ART. 78.-	USOS PECUARIOS	
ART. 79.-	USOS FORESTALES	
SECCION 3ª	REGIMEN DE LOS DEMAS USOS AUTORIZADOS O SUSCEPTIBLES DE AUTORIZACION EN LAS ZONAS RURALES	
ART. 80.-	BORDAS Y REFUGIOS DE MONTAÑA	
ART. 81.-	USOS VINCULADOS A OBRAS PUBLICAS	
ART. 82.-	USOS RESIDENCIALES NO RURALES	
ART. 83.-	USOS DE UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL	
SECCION 4ª	NORMAS DE PROTECCION MEDIO AMBIENTAL, PAISAJISTICA Y NATURALISTICA	
ART. 84.-	PROTECCION MEDIO AMBIENTAL	101
ART. 85.-	PROTECCION DE AGUAS SUPERFICIALES	101
ART. 86.-	SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES	101
ART. 87.-	VERTEDEROS Y ESCOMBRERAS	104
ART. 88.-	PROTECCION DEL ARBOLADO	104
ART. 89.-	PROTECCION DE LA PERCEPCION DEL PAISAJE DE CARRETERAS Y CAMINO EN SUELO NO URBANIZABLE	105
ART. 90.-	REPOSICION DE LA CAPA VEGETAL	105
ART. 91.-	MOVIMIENTOS DE TIERRA Y ABERTURA DE PISTAS EN SUELO NO URBANIZABLE	105
ART. 92.-	INTEGRACION PAISAJISTICA DE LOS TENDIDOS AEREOS	106
ART. 93.-	INSTALACION DE ANTENAS	106
CAPITULO 4.-	NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CATALOGADO DE INTERES HISTORICO ARTISTICO Y NATURALISTICO	106
ART. 94.-	FORMULACION DEL REGIMEN DE PROTECCION DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS	106
ART. 95.-	EFFECTOS DE LA CATALOGACION	107
ART. 96.-	CLASIFICACION DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS	107
ART. 97.-	CRITERIOS Y DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCION DE LOS ELEMENTOS CONSTRUIDOS	108
ART. 98.-	MEDIDAS ESPECIFICAS DE PROTECCION DE LOS ELEMENTOS NO EDIFICADOS QUE SE CATALOGAN	109

**3. KAPITULUA LUR HIRITARREZINERAKO XEDAPEN
ETA**

87	ORDENANTZAK. NEKAZARITZA ZONAK (N-1, N-2, N-3, N-4, N-5, N-6 eta N-7)	
87. SEKZIOA	IZAERA OROKORREKO XEDAPEN ETA ORDENANTZAK	
87	71. ART. ARAUDI ERREFERENTZIA	
87	72. ART. ERAIKUNTZAK NEKAZARITZA GIRORA EGOKITZEKO OINARRIZKO ARAUAK	
88		
89	73. ART. BIZIGARRITASUN BALDINTZAK	
89	74. ART. ERREPIDE ETA LANDA BIDE PUBLIKOAK	
90		
2. SEKZIOA	NEKAZARITZA, ABELTZAINITZA ETA BASO ERABILEREN ARAUDIA	
90	75. ART. NEKAZARITZA ETA ABELTZAINITZA ERABILERAK	
90	INTEGRALA	
93	76. ART. NEKAZARITZA UNITATE	
94	ESPEZIALIZATUAK	9
95	77. ART. BARATZEAK	
96	78. ART. ABELTZAINITZA ERABILERAK	
96	79. ART. BASO ERABILERAK	
3. SEKZIOA	NEKAZARITZA ZONETAN BAIMENDUTAKO EDO BAIMEN LITEZKEEN BESTE ERABILEREN ARAUDIA	
97		
98	80. ART. BORDAK ETA MENDIKO ATERPEAK	
99	81. ART. LAN PUBLIKOEN LOTUTAKO ERABILERAK	
99	82. ART. NEKAZARITZAREKIN LOTURARIK EZ DUTEN ETXEBIZITZA ERABILERAK	
99	83. ART. INTERES SOZIALEKO ERABILERAK PUBLIKOAK	
101		
4. SEKZIOA	INGURUMENA, PAISAIA ETA NATURA BABESTEKO ARAUAK	
84. ART.	INGURUMENAREN BABESA	
85. ART.	AZALEKO UREN BABESA	
86. ART.	HONDAKIN UREN SANEAMENDUA	
87. ART.	ZABORTEGIAK ETA HONDAKINDEGIAK	
88. ART.	ZUHAIZTIEN BABESA	
89. ART.	LUR HIRITARREZINEKO ERREPIDE ETA BIDEETATIK PAISAIA IKUSTEKO AUKERAREN BABESA	
90. ART.	LANDARE GERUZA BERRITZEA	
91. ART.	LURKETA ETA PISTAK ZABALTZEA LUR HIRITARREZINEAN	
92. ART.	AIREKO HARITERIEN INTEGRAZIO PAISAJISTIKOA	
93. ART.	ANTENEN INSTALAZIOA	
4. KAPITULUA	INTERES HISTORIKO ETA NATURALISTIKOKO ONDAREA BABESTEKO ARAUAK	
94. ART.	KATALOGATUTAKO ELEMENTUAK BABESTEKO ARAUDIAREN FORMULAZIOA	
95. ART.	KATALOGAZIOAREN ONDORIOAK	107
96. ART.	KATALOGATUTAKO ELEMENTUEN SAILKAPENA	107
97. ART.	ERAIKITAKO ELEMENTUAK BABESTEKO IRIZPIDE ETA XEDAPEN OROKORRAK	108
98. ART.-	KATALOGATUTAKO ERAIKI GABEKO ELEMENTUAK BABESTEKO NEURRI ZEHATZAK	109

TÍTULO I DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

ART. 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

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

ART. 2.- ENTRADA EN VIGOR Y CONDICIONES DE VIGENCIA

- 1.- Las Normas entrarán en vigor a los quince días de la publicación, con los requisitos legalmente establecidos, del acuerdo de su aprobación definitiva y regirán hasta que sean derogadas.
- 2.- La nulidad, anulación o modificación de alguna de las especificaciones de estas Normas Subsidiarias, no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

ART. 3.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y ALCANCE NORMATIVO DE LOS MISMOS.

- 1.- Las presentes Normas están constituidas por los siguientes documentos:
 - * Doc. 1. MEMORIA
 - * Doc. 2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA INFORMACIÓN PROPUESTA
 - * Doc. 3. NORMAS URBANÍSTICAS
 - * Doc. 4. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS
 - 4a. Suelo Urbano (Áreas 1-13)
 - 4b. Suelo Urbanizable (Sectores I-V)
- 2.- Si bien el contenido normativo de las Normas Subsidiarias queda configurado por el conjunto de los documentos que las componen, son el doc. 2 II "Planos de propuesta", el doc. 3 "Normas Urbanísticas" y el doc. 4 "Cuadros de Características", los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

I. TITULUA. IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK

1. ART. APLIKAZIO EREMUA

Arau hauek indarrean jartzen direnetik hasita Elgetako udalerri osoan aplikatuko dira.

2. ART. INDARREAN JARTZEA ETA INDARRALDIAREN BALDINTZAK

- 1.- Arau hauek behin betiko onespeneraren erabakia, legeak ezarritako modian, argitaratu eta hamabost egunetara jarriko dira indarrean, eta baliogabetuak izan artean egongo dira indarrean.
- 2.- Arau Subsidiario hauetako zehaztapenetako bat baliogabetu, deuseztu edo aldatzeak ez die gainerako zehaztapenei eragingo, lotura edo erlazioen bat dutelako aplikatu ezin diren kasuetan izan ezik.

3. ART. ARAU SUBSIDIARIOAK OSATZEN DITUZTEN DOKUMENTUAK ETA BERORIEK ZENBATERAINOKO BALIO ARAU EMAILEA DUTEN.

- 1.- Arau hauek ondoko dokumentuek osatzen dituzte:

- * 1. dok. MEMORIA
- * 2. dok. DOKUMENTAZIO GRAFIKOA. INFORMAZIOA. PROPOSAMENA
- * 3. dok. HIRIGINTZA ARAUAK
- * 4. dok. EZAUGARRIEN KOADROA
 - 4a. Hiri Lurra (1-13 Areak)
 - 4b: Lur Hiritargaria (I-V Sektoreak)

- 2.- Arau Subsidiarioen eduki arau emailea dokumentu multzo osoak finkatzen badi ere, 2. II dokumentua ("Prosoamen Planoak"), 3. dokumentua ("Hirigintza Arauak") eta 4. dokumentua ("Ezaugarrien Koadroa") dira hirigintza jardueraspezifikoak erregulatzen dutenak. Horrenbestez, aipatutako jarduera dokumentu horietako zehaztapenei lotu beharko zaie nahitaez.

El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente explicativo o indicativo, por lo que, en caso de contradicción, serán aquellos los que prevalezcan.

- 3.- Si se advirtiese discordancia respecto de una determinación urbanística concreta entre planos normativos a diferentes escalas, prevalecerá la establecida en los planos redactados a una escala más amplia, en los que el nivel de detalle es mayor, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material contenido en éstos.

ART. 4.- CONDICIONES PARA LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

- 1.- Las presentes Normas tienen, por imperativo legal, vigencia indefinida, pero sus previsiones de desarrollo urbano han sido establecidas, en principio, para un límite temporal de ocho años.
- 2.- No obstante y en atención a los criterios establecidos en el Plan Territorial Parcial del Área Funcional Mondragón-Bergara (Alto Deba-Deba Goiena) según el cual se permite la reconversión en residencial de un área calificada en el presente documento como industrial (Área 7) admitiéndose su tramitación como una Modificación Puntual de Normas Subsidiarias, dado que entra dentro de los parámetros (cuantificación residencial) en él establecidos. Ello puede implicar que su horizonte se prolongue a los dieciséis (16) años tal y como se explica en el Documento 1 Memoria. Por ello y a no ser que factores exógenos obliguen a una Revisión, consideramos necesaria la actualización del documento mediante la citada Modificación en el caso de que se hayan desarrollado el 50% de las nuevas viviendas planificadas.

Una vez puesto en marcha dicho mecanismo y a partir de él, se considerará necesaria la Revisión cuando se hayan desarrollado el 50% de las viviendas restantes y las planificadas en la Modificación.

Gainerako dokumentuek oharra eta argibideak ematen dituzte; hortaz, kontraesanik balego, lehenbizikoek izango lukete lehentasuna.

- 3.- Eskala desberdinetan eginiko plano arau emaleen artean zehaztapenen bati buruzko desadostasunik agertuko balitz, eskala handiengan eginiko planoak, xehetasun maila handiagokoak ezarritakoa hartu beharko litzateke kontuan, desadostasuna azken honen errakuntza nabarmen batetik sortzen denean izan ezik.

4. ART. ARAU SUBSIDIARIOAK BERRIKUSTEKO BALDINTZAK

- 1.- Arau hauek indarraldi mugagabea dute legez. Nolanahi ere, eta hasteko, zortzi urterako aurreikuspenak egiten dituzte.
- 2.- Hala ere, eta Amasate-Bergara Area Funtzionalaren (Deba Goiena) lurralde Plan Partzialean ezarritako irizpideei jarraiki, zeinaren arabera industri gisa dokumentu honetan kalifikatutako area bat etxebizitzakoa aldatzen uzten duen (7 area), bere tramitazioa onartzen da Plangintzako Arauen Aldaketa Puntual baten antzera, kontuan hartuta hartan ezartzen diren parametroen barruan sartzen dela (etxebizitza kualifikazioa). Horrek ekar lezake hamasei urtera luzatzea (16 urte), 1 Dokumentuan, Memorian azaltzen den bezala. Horregatik, eta Berrikuspena eskatzen duten kanpoko faktoreengatik ez bada behintzat, beharrezkoa iruditzen zaigu dokumentua eguneratzea aipatu Aldaketaren bitartez, planifikatutako etxebizitza berrien %50 baino gehiago garatu baldin badira.

Behin mekanismo hori abian jarri ondoren, eta hartatik abiatuta, beharrezkoa izango da Berrikuspena egitea gainerako etxebizitzaren %50 eta Aldaketan planifikatutakoak garatzen direnean.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPÍTULO 1. CALIFICACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN 1ª ESTRUCTURA SISTEMÁTICA

ART. 5.- DEFINICIÓN

La operación de planeamiento mediante la cual se define el régimen de uso y edificación del territorio, será denominada en estas Normas CALIFICACIÓN.

ART. 6.- SISTEMATIZACIÓN DE LA CALIFICACIÓN

- 1.- En función de su nivel de detalle, la calificación se articula en dos categorías: general y pomenorizada
- 2.- Calificación general es aquella que consiste en la atribución, con carácter global o genérico, de un régimen de uso y edificación específico a cada una de las demarcaciones en que, a estos efectos, se divide el término municipal. Dichas demarcaciones se denominan "Zonas de uso global", distinguiéndose entre ellas dos modalidades: las "zonas" propiamente dichas y los "sistemas generales".

Son zonas las porciones del territorio destinadas de forma predominante a algunos de los usos básicos - vivienda, agricultura, ganadería-, de naturaleza fundamentalmente privada y lucrativa.

Se catalogan como sistemas generales las superficies destinadas de forma exclusiva, a algunos de los usos básicos de servicio al conjunto de la población - comunicaciones, espacios libres, equipamiento comunitario-, de carácter público y en general no lucrativo.

Dentro del concepto de sistemas generales se incluyen también, en las presentes Normas Subsidiarias, las áreas destinadas a la implantación de los elementos de las infraestructuras generales de servicios que dan lugar a una ocupación exclusiva del territorio, y los cauces fluviales.

- 3.- Calificación pomenorizada es la operación urbanística que establece la ordenación detallada de las zonas de uso global, en base a las condiciones generales de uso y edificación asignadas a las mismas en la calificación general.

II TITULUA. HIRIGINTZA ARAUDI OROKORRA

1. KAPITULUA. LURRAREN KALIFIKAZIOA

1. SEZKIOA EGITURA SISTEMATIKOA

5. ART. DEFINIZIOA

Lurraldearen erabilera eta eraikuntza araudia definitzen duen plangintzaren jardunari Arau hauetan KALIFIKAZIO deitzen zaio.

6. ART. KALIFIKAZIOAREN SISTEMATIZAZIOA

- 1.- Xehetasun mailaren arabera, kalifikazioa bi motatakoa izan daiteke: orokorra eta xehatua.
- 2.- Kalifikazio orokorraren bitartez, udalerriko eremu bakoitzari erabilera eta eraikuntza araudi jakin bat ezartzen zaio, izatera global edo generikoarekin. Eremu horiei "Erabilera globaleko zonak" esaten zaie, eta bi eratakoak izan daitezke "zonak" eta "sistema orokorrak".

Zonak oinarrizko erabilera batzuetarako, pribatuak eta irabazi asmokoak gehienbat, gordetzen diren lurralde zatiak dira: etxebizitza, nekazaritza eta abeltzaintza.

Sistema orokorrak biztanleen oinarrizko zerbitzuetara bideratzen dira, publikoak eta irabazi asmorik gabekoak batik bat: komunikabideak, espazio libreak, ekipamenduak.

Era berean, Arau Subsidiario hauetan, eta Sistema Orokor kontzeptuaren bamean, zerbitzu azpiegitura orokorretako elementuentzat gordetako areak eta ibai ibilguak sartzen dira.

- 3.- Kalifikazio xehatuaren bitartez, erabilera globaleko zonen antolamendu zehatza egiten da, kalifikazio orokorrean haintzat zehaztutako erabilera eta eraikuntza baldintza orokorretatik abiatuta

SECCION 2ª REGIMEN DE LOS USOS URBANISTICOS

ART. 7.- SISTEMATIZACIÓN GENERAL DE LOS USOS

1.- A los efectos de la regulación de su ejercicio, se distinguen los siguientes usos urbanísticos, ya globales, ya pomenorizados:

- Usos residenciales
- Usos industriales
- Usos terciarios
- Usos rurales
- Usos de comunicación
- Usos de espacios libres
- Usos de equipamiento comunitario
- Usos de cauces fluviales
- Usos de infraestructuras de servicios

2.- El régimen de implantación en el territorio de los usos urbanísticos se sistematiza en dos niveles, de acuerdo con los mecanismos de calificación general y pomenorizada- definidos en el apartado precedente:

- a) En la calificación general se establece con carácter genérico para cada una de las zonas de uso global, un uso predominante, los usos autorizados y los usos prohibidos de forma expresa, comprendidos todos ellos en algunas de las categorías definidas en el artículo siguiente.

El uso predominante asignado caracteriza, junto con la tipología edificatoria propuesta, la ordenación de la zona de uso global correspondiente, y a él se destinan de forma prioritaria las parcelas resultantes de su ordenación pomenorizada

- b) En la calificación pomenorizada, de igual forma el régimen de uso definido para las parcelas y espacios públicos resultantes, se configura a través de la asignación de un uso predominante, unos usos autorizados y otros expresamente prohibidos.

2. SEKZIOA HIRIGINTZA ERABILEREN ARAUDIA

7. ART. ERABILEREN SISTEMATIZAZIO OROKORRA

1.- Ondrengo hirigintza erabilerak bereizten dira, globalak nahiz xehatuak:

- Etxebizitza erabilerak
- Industria erabilerak
- Hirugarren sektoreko erabilerak
- Nekazaritza erabilerak
- Komunikazio erabilerak
- Espazio libreetako erabilerak
- Komunitate ekipamenduetako erabilerak
- Ibai ibilguetako erabilerak
- Zerbitzu azpiegituretako erabilerak

2.- Aureko atalean definitutako kalifikazio orokor eta xehatuarekin jarraituz, hirigintza erabilerak ere bi maila horietan zehazten dira:

- a) Kalifikazio orokorrean, erabilera nagusi bat, baimendutako erabilerak eta debekatutako erabilerak zehazten dira erabilera globaleko zona bakoitzarentzat, guztiak ondrengo artikuluan definitutako kategorien bamean.

Erabilera nagusiak, proposatutako eraikuntza ereduarekin batera, dagokion erabilera globaleko zonaren antolamendua zehazten du. Horrenbestez, haren antolamendu xehatutik sortutako luzatiak erabilera horretarako batik bat gordetzen dira.

- b) Kalifikazio xehatuan, aurekoan bezala, erabilera nagusi bat, baimendutako erabilerak eta debekatutako erabilerak zehazten dira luzati eta espazio publikoentzat.

En el caso de las parcelas, el uso predominante estará constituido por el uso predominante de la zona de uso global, por alguno de los usos autorizados en ella, o por usos de equipamiento comunitario. Además, en las parcelas, se podrán desarrollar, como usos autorizados, los de la zona de uso global, y usos de servicio, de carácter público, que se constituirán como servidumbres u obligaciones de cesión sobre ellas.

A los espacios públicos se les asignan como usos predominantes los usos de servicios, necesarios para hacer viables los usos previstos en las parcelas, resultando prohibidos en su ámbito los demás usos, con excepción de la eventual autorización de alguno, que, en caso de poseer carácter privado y lucrativo, deberá ejercerse, en régimen de concesión.

ART. 8.- CLASIFICACIÓN Y CONTENIDO DE LOS USOS URBANÍSTICOS

1. Uso Residencial

Se entiende por uso de vivienda el alojamiento de colectivos de cualquier tipo.

Asimismo se considerarán asimilados al uso de vivienda otros usos compatibles con el mismo como el pequeño hospedaje, los servicios profesionales y las pequeñas oficinas -superficie utilizada menor de 100 m² (T)- salvo que se compruebe la existencia de razones específicas de incompatibilidad.

Expresamente se excluye el uso de garaje, o guarda de vehículos en todas sus categorías y las instalaciones deportivas de uso privativo de la vivienda -piscina, frontón, etc.-, cuya implantación en las parcelas destinadas al uso de vivienda deberá autorizarse de manera específica.

2. Uso Industrial

a) Comprende este uso urbanístico las siguientes actividades:

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

Luzatien kasuan, erabilera nagusia erabilera globaleko zonaren erabilera nagusiak, bertan baimendutako erabileraren batek edo komunitate ekipamenduetako erabilerek eratuko dute. Era berean, luzatietan, erabilera globaleko zonako baimendutako erabilerak hartu ahal izango dira baimendutako erabilera gisa, baita zortasun edo lagapen obligazio gisa hartuko diren zerbitzu erabilera publikoak ere.

Espazio publikoei dagokienez, zerbitzu erabilerak izango dira erabilera nagusi, ezinbestekoak luzatientzat aurreikusitako erabilerak bideragari egiteko. Gainerako erabilera guztiak debekatu egingo dira. Salbuespen gisa beste erabileraren bat baimenduko balitz, eta erabilera horrek izaera pribatua eta irabazi asmoa edukiko balu, emakida araudiean gauzatu beharko litzateke.

8. ART. HIRIGINTZA ERABILEREN SAILKAPENA ETA EDUKIA

1. Etxebizitza erabilera

Etxebizitzetarako erabilera da, edozein motatako kolektiboen bizitokiak bame.

Halaber, osagarritzat har daitezkeen beste hainbat erabilera hartzen ditu bere baitan, hala nola maila txikiko ostalaritza, zerbitzu profesionalak eta bulego txikiak -100m²-tik beherakoak-, bateraezintasunerako arazoarik ez dagoenean betiere.

Garaje erabilera, kategoria guztietan, eta etxebizitzetarako kirol instalazio pribatuak -igerilekua, pilotalekua eta abar-, beariatzko baimena lortu ezan, baztertu egiten dira espreski.

2. Industria erabilera

a) Industria erabilerak ondoko jarduerak biltzen ditu:

- Era guztietako produktuak egin eta transformatzen dituzten industriak.

- Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, quedando excluida la venta directa al público en general.
 - Los talleres de reparación de vehículos, maquinaria y aparatos de todo tipo.
 - Las estaciones de servicio y lavado de vehículos y los garajes en todas sus categorías.
 - Las agencias de transporte por carretera.
 - En general todas aquellas actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.
 - Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales, con excepción del almacenamiento de productos directos de la explotación productiva del medio rural.
 - Los usos auxiliares del uso industrial principal como las oficinas, laboratorios y centros de cálculo, los centros de infraestructuras de servicios y las instalaciones de depuración de residuos, etc. En ningún caso se considerará inducida la vivienda del guarda o vigilante cuya implantación deberá ser autorizada de forma expresa.
- b) El uso industrial se clasifica en categorías, atendiendo a las incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar o suponer en relación con el medio ambiente. Se distinguen las siguientes:
- Categoría 1ª
Comprende las actividades industriales carentes por completo de molestias o peligrosidad, de carácter individual o familiar, que, en su caso, utilicen máquinas o motores de potencia no superior a 1 KW, cada uno, y con una potencia total instalada inferior a 3 KW. La superficie utilizada, será, en todos los casos, inferior a 100 m² (T).
- Produktuak kontserbatu, gorde eta banatzeaz gain, handizkariak, txikizkariak, instalatzaileak, fabrikatzaileak, banatzaileak eta abar bakarrik homi ditzaketen biltegiak.
 - Ibilgailuak, makinaria eta era guztietako tresnak konpontzeko tailerrak.
 - Gasolindegia, ibilgailuen garbiketa zerbitzuak barne, eta garajeak kategoria guztietan.
 - Enpide garaioarako agentziak.
 - Oro har, lantzen dituzten materialengatik edo erabiltzen dituzten elementu teknikoengatik, pertsonentzako eragozpenak edo ariskuak eta ondasunentzako kalteak sor ditzaketen jardura guztiak.
 - Estalpenik gabeko txatarra, ibilgailu edo material biltegi eta deposituak, nekazaritza eta abeltzaintzako produktuen bilketa izan ezik.
 - Industria erabilera nagusiaren osagarritzat har daitezkeen erabilerak, hala nola bulegoak, laborategi eta kalkulu zentroak, zerbitzu azpiegituretako eta hondakinen arazketarako zentroak, eta abar. Zaindari edo jagolearen etxebizitza erabilera honetatik kanpo geratzen da; horrenbestez, berriaz baimendu behar da.
- b) Industria erabilera hainbat kategoriatan sailkatzen da, ingurumenean eragiten dituen kalte, eragozpen, osasungarritasun falta eta ariskuen arabera. Lau kategoria bereizten dira:
- 1. kategoria
Inolako eragozpen edo ariskuik sortzen ez duten industria jarduerak dira, individual edo familiarak. Makina edo motor bakoitzak 1 KW baino potentzia txikiagoa du, eta instalatutako potentzia osoak ez du 3 KW-tik gora egiten. Erabilitako azalera 100 m²-tik beherakoa da kasu guztietan.

- Categoría 2ª

Comprende las actividades industriales no peligrosas, compatibles con las viviendas, como pequeños talleres, laboratorios o almacenes, que, por sus características, no molesten por desprendimiento de gases, polvos u olores, ni den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser molestos para los usuarios de aquellas, utilicen máquinas o motores de potencia inferior a 3 KW. cada uno, tengan una potencia instalada total inferior a 15 KW. y ocupen una superficie inferior a 200 m² (T).

- Categoría 3ª

Comprende las actividades industriales de tamaño pequeño o mediano -superficie de parcela ocupada inferior a 6.000 m²-, que no puedan ser consideradas de categoría 1ª y 2ª por incumplir alguno de los requisitos exigidos, o que, en general, y aún con la adopción de medidas correctoras, puedan ocasionar molestias para las viviendas si se sitúan en una misma edificación o contigua a ellas. En concreto, se incluirán en esta categoría los talleres de reparación de vehículos y maquinaria con más de dos personas ocupadas directamente en la actividad, y, los almacenes y depósitos al aire libre, como usos asimilados, los garajes en todas sus categorías.

- Categoría 4ª

Comprende las actividades industriales de tamaño mediano y grande, incompatibles con las viviendas o con la colindancia directa con otras industrias, por la nocividad, insalubridad o molestias producidas aún con la adopción de medidas correctoras, o por dar lugar a un volumen importante de actividades auxiliares de maniobra, carga y descarga, almacenamiento, o aparcamiento, que no se deben autorizar en los espacios públicos compartidos con otras industrias próximas.

3. Uso terciario.

a) Se establecen las siguientes categorías de uso terciario:

- Uso hostelero
- Uso hotelero
- Uso de comercio
- Uso de oficinas
- Uso recreativo
- Uso socio cultural.

- 2. kategoria

Etxebizitzekin bateragarriak diren ariskunik gabeko industria jarduerak dira, hala nola tailer txikiak, laborategiak edo biltegiak. Ez dute gas, hauts edo usainik sortzen, ezta zarata edo bibrazioarik ere. Makina edo motor bakoitzak 3 KW baino potentzia txikiagoa du, instalatutako potentzia osoa ez da 15 KW-ra iristen eta azalerak 200 m² baino gutxiago hartzen ditu.

- 3. kategoria

Tamaina ertain edo txikiko industria jarduerak dira -6.000 m² baino gutxiagoko luzatua-, 1 eta 2. kategorietan sailka ezin daitezkeenak, eskakizunen bat betetzen ez dutelako edo, oro har, neurri zuzentzaileak hartu arren eragozpenak sortzen dizkietelako eraikuntza berean edo aldamenean kokatutako etxebizitzei. Zehazki, kategoria honetan sartzen dira bi langile baino gehiagoko ibilgailu eta makinaria konpontzeko tailerrak, estalpenik gabeko biltegi eta deposituak, eta garajeak kategoria guztietan.

- 4. kategoria

Tamaina ertain eta handiko industria jarduerak dira, aldamenean beste industria eta etxebizitzak onartzen ez dituztenak, neurri zuzentzaileak hartu arren kalteak eta eragozpenak sortzen dituztelako edo eragiten dituzten beste jardura ugariak -maniobra, karga, deskarga, biltegiatze eta aparkamendua- inguruko beste industriekin partekatutako espazio publikoetan baimendu ezin daitezkeelako.

3. Hirugarren sektoreko erabilera

a) Ondrengo kategoriak bereizten dira:

- Ostalaritza erabilera
- Hotel erabilera
- Merkataritza erabilera
- Bulego erabilera
- Aisialdi erabilera
- Kultur eta gizarte erabilera

- b) Se entiende por uso hostelero el servicio de toda clase de bebidas y/o comidas en locales destinados a tal fin como bares, restaurantes, cafeterías y pubs.

No se incluye en el mismo las Salas de Fiestas o boites, las cuales deberán ser objeto de una autorización específica, que en todo caso se deberá supeditar al cumplimiento de los objetivos de ordenación propuestos en las Normas.

- c) Se entiende por uso hotelero el hospedaje de personas con fines lucrativos, en cualquiera de sus modalidades - hoteles, hostales, hoteles - residencia, moteles, y pensiones. Se excluye expresamente la modalidad de apart-hoteles.

Entre los usos anejos y auxiliares al hotelero, se considerará incluido el de garaje y un local de vivienda por instalación hotelera

- d) El uso de comercio comprenderá la venta al público de artículos y productos de todo tipo al por mayor o al por menor, los almacenes comerciales, la prestación de servicios de todo tipo al público, tales como servicios profesionales, peluquerías, salones de belleza, tintorerías y similares, y los usos auxiliares correspondientes.

Los usos comerciales que por sus características, materiales o medios utilizados, manipulados o almacenados, originen molestias significativas o generen riesgos para la salubridad o la seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por las normas aplicables al uso industrial.

En general, la implantación de todos aquellos usos comerciales o asimilados, que por su magnitud planteen problemas de acceso; y grandes estacionamientos de vehículos, o la necesidad de amplios espacios libres complementarios de la actividad, serán objeto de una autorización específica, que en todo caso se deberá supeditar al cumplimiento de los objetivos de ordenación propuestos en las Normas.

Se excluye expresamente del uso de comercio, el uso de garaje, por lo que su implantación en los locales destinados al mismo deberá ser objeto de autorización expresa.

- b) Ostalaritza erabileran, era guzietako edari eta/edo janari zerbitzuak sartzen dira: tabernak, jatetxeak, kafetegiak eta pubak.

Dantzalekuak erabilera honetatik kanpo geratzen dira. Hortaz, baimen berezia beharko dute eta Arauetan proposatzen diren antolamendu helburuen mende geratuko dira.

- c) Hotel erabileran, irabaziasmoa duten era guzietako ostatu emateak sartzen dira, hala nola hotelak, ostatuak, hotel egoitzak, motelak eta pentsioak. Aparthotelak erabilera honetatik kanpo geratzen dira.

Erantsitako erabilera edo erabilera osagarri gisa, garajea eta hotel instalaziotik etxebizitza lokal bat onartuko dira.

- d) Merkataritza erabileran, era guzietako produktuen jendaurreko salmenta sartzen da, handizka nahiz txikizka, merkataritza biltegiak, jendearentzako era guzietako zerbitzuak, hala nola zerbitzu profesionalak, ilepailindegiak, tindategiak eta antzekoak, baita dagozkien erabilera osagarriak ere.

Erabilitako material edo bitartekoen ondorioz, eragozpen handiak edo pertsona eta gauzen osasun eta segurtasunerako arriskuak sortzen dituzten merkataritza erabilerak industria erabilerako arauen mende geratuko dira.

Oro har, beren dimentsioak direla-eta, sabide arazoak sortu eta ibilgailuentzako aparkaleku eta espazio libre behar handiak dituzten merkataritza erabilerak baimen berezia beharko dute, eta Arauetan proposatzen diren antolamendu helburuen mende geratuko dira.

Garaje erabilera merkataritza erabileratik kanpo geratzen da; beraz, merkataritza erabilerako lokaletan ezarri nahi izanez gero, berariazko baimena izan beharko du.

- e) El uso de oficinas comprende las actividades administrativas, de titularidad pública o privada, incluidas las de banca, bolsa y seguros, las gestorías, los despachos y estudios profesionales y otras análogas, así como los usos anejos a ellos.
- f) El uso recreativo comprende las manifestaciones comunitarias del ocio y el tiempo libre en locales cerrados, de titularidad privada, que no se caracterizan de forma expresa como equipamiento comunitario. Entre ellas se encuentran las salas de fiestas y las asociaciones recreativas o gastronómicas.
- g) El uso socio cultural comprende las actividades de carácter socio político o cultural, de titularidad privada, que no se caracterizan de forma expresa como equipamiento comunitario. Entre ellas se considerarán las sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, las salas de exposiciones privadas, etc...

4. Uso rural

- a) Comprende este uso todas aquellas actividades cuyo fin prioritario es la explotación productiva del territorio. Se establecen las siguientes categorías de uso rural:
 - Usos agrícolas
 - Usos pecuarios
 - Usos forestales
- b) Los usos agrícolas, comprenden el cultivo y producción de todo tipo de vegetales con excepción de la explotación forestal.

Los usos agrícolas se clasifican a su vez en tres categorías:

- El uso de huerta, constituido por explotaciones de carácter intensivo ejercidas por personal que podrá no estar profesionalizado, con medios de producción ligeros -aperos tradicionales o maquinarias de utilización manual- y una superficie de explotación inferior a 2.000 m²

- e) Bulego erabileran, titulartasun publiko nahiz pribatuko jarduera administratiboak sartzen dira, banku, burtsa, aseguru etxe, gestoria, bulego profesional eta antzekoak bame, dagozkien erantsitako erabilerekin.

- f) Aisialdi erabileran, lokal itxietan buntzen diren aisialdi eta denbora libreko jarduerak sartzen dira, titulartasun pribatukoak eta komunitate ekipamendutza har ezin daitezkeenak. Esate baterako: dantzalekuak eta olgeta eta gastronomi elkarteak

- g) Kultur eta gizarte erabileran, titulartasun pribatuko gizarte, politika eta kultur jarduerak sartzen dira, komunitate ekipamendutza har ezin daitezkeenak. Esate baterako: alderdi politiko, elkarte edo sindikatuen egoitzak, erakusketak areto pribatuak eta abar.

4. Nekazaritza erabilera

- a) Luraldearen ustiapen produktiboa helburu nagusi duten jarduerak hartzen ditu. Ondoko kategorietan sailkatzen da:

- Nekazaritza erabilera
- Abeltzaintza erabilera
- Baso erabilera

- b) Nekazaritza erabilera era guztietako landareen produkzioari dagokio, baso ustiapena izan ezik.

Hiru kategoriatan sailkatzen da:

- Baratz erabileran, produkzioarako baliabide arinak -lanabes tradizionalak edo eskuz erabiltzen den makinaria- eta 2.000 m²-tik beherako eremuak erabiltzen dituzten ustiapen intentsiboak sartzen dira. Nekazariak ez dute zertan profesionalizatuta egon.

- Las unidades agrícolas especializadas, constituidas por explotaciones agrícolas intensivas dedicadas a cultivos específicos, ejercidas por personal parcial o totalmente profesionalizado con utilización de medios de producción de todo tipo y superficie de explotación superior a 2.000 m², incluyendo los usos auxiliares correspondientes entre los que en ningún caso se incluirán viviendas o garajes.
 - El uso agropecuario integral (caserío), constituido por explotaciones agropecuarias integrales ejercidas por personal parcial o totalmente profesionalizado dedicadas a cultivos diversos que podrán incluir usos de huerta, unidades agrícolas especializadas y explotaciones forestales, y a la explotación pecuaria no intensiva, con una superficie total explotada superior a 1 Ha. La explotación pecuaria cuando, reúna condiciones para ser considerada como una "granja" o "explotación ganadera intensiva", no se considerará incluida en el "uso agropecuario integral", debiendo ser autorizada independientemente.
- Además se considerarán incluidos en este uso los usos auxiliares correspondientes, y, entre ellos, el de vivienda y el de garaje.
- c) Los usos pecuarios comprenden todas las actividades relacionadas con la crianza y cuidado de animales, incluyendo el ganado bovino, ovino, porcino y caprino, la avicultura, la apicultura, la piscicultura y la crianza de animales para la repoblación cinegética, así como los usos auxiliares correspondientes.

Se distinguen las siguientes categorías de usos pecuarios: los usos pecuarios comunes ejercidos por personas que podrán no estar profesionalizadas, caracterizados por su pequeña escala y su falta de autonomía productiva, por lo que formarán parte de explotaciones agropecuarias integrales o se desarrollarán como usos autorizados en parcelas destinadas a otros usos. Las explotaciones ganaderas extensivas en las que el ganado no es objeto de estabulación continuada, las granjas -incluyendo en ellas las explotaciones ganaderas intensivas- destinadas a la cría de todo tipo de animales en espacios cerrados, y las explotaciones pecuarias especiales como piscifactorías y otras.

- Nekazantza unitate espezializatuak laborantza espezifikoa aritzen diren ustiapen intentsiboak dira. Era guzietako produkzio baliabideak eta 2.000 m²-tik gorako eremuak erabiltzen dituzte. Langileak profesionalizatuta daude, guztiz edo partzialki. Erabilera osagarriei dagokienez, etxebizitzak eta garajeak baztertzen dira.

- Nekazantza eta abeltzaintza erabilera integralari dagokionez (baserria), hainbat jardura mota biltzen ditu, hala nola baratze erabilera, nekazantza unitate espezializatuak, baso ustiapena, abeltzaintza ez intentsiboa bame. Laborariak profesionalizatuta daude, guztiz edo partzialki. Landutako azalera osoa 1 Ha-tik gorakoa da. Abeltzaintza ustiapena, "abeltzaintza ustiapen intentsibotzat" hartzeko moduko ezaugarriak dituenen, ez da "nekazantza eta abeltzaintza erabilera integralean" sartuko; hortaz, baimen berezia beharko du.

Horez gainera, erabilera osagarriak hartuko dira kontuan, etxebizitza eta garajearena bame.

- c) Abeltzaintza erabilerak animalien hazkuntza eta zaintzarekin lotutako jardura guztiak hartzen dituzte, besteak beste, behi, ard, zeri, ahuntz, hegazi, erle eta arrain hazkuntzak eta biopopulazio zinegetikorako animalien hazkuntza. Era berean, dagokien erabilera osagarriak ere hartzen dituzte kontuan.

Abeltzaintza erabilerak hainbat kategoriatan banatzen dira: abeltzaintza erabilera arruntak, profesionalizatuta zein egon ez duten pertsonen esku egon daitezkeenak. Ustiapen txikiak dira eta ez dute autonomia produktiborik. Nekazantza eta abeltzaintza ustiapen integralen zati dira edo beste erabilera batzuetara bideratutako lurzatietan ezartzen dira baimendutako erabilera gisa. Ukuilutik kanpo ere gauzatzen den abeltzaintza ustiapen intentsiboak; era guzietako animaliak espazio itxietan hazten dituzten etxaldeak -abeltzaintza ustiapen intentsiboak bame-; eta arrain haztegiak bezalako ustiapen bereziak.

Estas tres últimas modalidades se caracterizan por su autonomía productiva, la importancia significativa del número de animales en explotación y la utilización de personal total o parcialmente profesionalizado.

En cualquier caso la consideración de una explotación pecuaria determinada como granja o explotación ganadera intensiva se ajustará al número mínimo de cabezas en explotación, según la siguiente relación:

- ganado vacuno: 11 cabezas entre vacas lecheras y temeras de engorde.
- ganado porcino: 26 cabezas entre cerdos de vientre y cerdos de engorde.
- aves: 81 cabezas
- ganado cunicular: 11 conejos madres y sus camadas correspondientes
- ganado ovino: 66 cabezas.

- d) Los usos forestales comprenden las actividades destinadas a la obtención de madera y otros productos por explotación directa de las masas de bosque. Asimismo se considerarán incluidos en este uso, la primera transformación de los productos obtenidos, y los usos auxiliares correspondientes, de los que quedará excluido el de vivienda

5. Uso de Comunicaciones. Viario.

- a) Se establecen las siguientes categorías o modalidades de uso de comunicación viaria:
- Uso de circulación rodada
 - Uso de aparcamiento
 - Uso de garaje
 - Uso de circulación peatonal
- b) Se entiende por aparcamiento el estacionamiento de vehículos al aire libre en espacios de dominio público o privado.
- c) Se entiende por garaje la guarda de vehículos en espacios cubiertos y cerrados con una superficie inferior a 150 m².

Azken hiru kategoriek autonomia produktiboa, animalia kopuru handi samarra eta bertan jarduten duten langileen profesionalizazioa –erabatekoa edo partziala- dituzte ezaugarri.

Nolanahi ere, abeltzaintza ustiapen intentsiboek, halakotzat hartuak izateko, gutxiengo animalia kopurua izan behar dute:

- behi azienda: 11 abelburu, esne behiak edo gizentzeko txahalak izan daitezkeenak.
- zerri azienda: 26 buru, sabelkitarako eta gizentzeko zerriak izan daitezkeenak.
- hegaztiak: 81 gutxienez.
- untxiak: 11 untxi ama eta dagozkien umaldak gutxienez.
- ardak: 66 buru gutxienez.

- d) Baso erabilerak egurra eta beste produktu batzuk lortzera bideratutako zuzeneko baso ustiapen jarduerak biltzen ditu. Erabilera honen bamean sartzen da, halaber, lortutako produktuen lehen transformazioa eta jarduerari dagozkion erabilera osagarriak, etxebizitzarena izan ezik.

5. Komunikazio erabilera: ibilgailu eta oinezkoentzako bideak

a) Hainbat kategoria daude:

- Ibilgailuen zirkulaziorako erabilera
- Aparkaleku erabilera
- Garaje erabilera
- Oinezkoen zirkulaziorako erabilera

- b) Aparkaleku erabilera aire zabaleko espazio publiko nahiz pribatuetan gauzatzen da.

- c) Garaje erabilera 150 m² baino gutxiagoko estalkipeko espazio itxietan gauzatzen da.

6. Uso de espacios libres

- a) Se establecen las siguientes categorías en el uso de espacios libres:
 - Uso de área recreativa turística.
 - Uso de espacio libre urbano.
- b) El uso de espacio libre rural comprende el ocio y expansión en el medio rural, en espacios públicos, así como los campings o las áreas de acampada.
- c) El uso de espacio libre urbano comprende la circulación peatonal, estancia y expansión en el medio urbano en zonas arboladas, ajardinadas o pavimentadas.

7. Uso de equipamiento comunitario

- a) Los usos de equipamiento comprenden diversas actividades de servicio a la población, de carácter no lucrativo, que salvo excepciones, se ejercen en régimen de titularidad pública.
- b) Se establecen las siguientes categorías de usos de equipamiento comunitario:
 - Uso de equipamiento docente
 - Uso de equipamiento deportivo
 - Uso de equipamiento cívico-administrativo
 - Uso de equipamiento sanitario y asistencial
 - Uso de equipamiento socio cultural y recreativo
 - Uso de equipamiento religioso
 - Uso de cementerio.
- c) El uso de equipamiento docente comprende la enseñanza preescolar y primaria
- 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, así como los usos anejos correspondientes.
- e) El uso de equipamiento cívico-administrativo comprende el uso administrativo de carácter público Ayuntamiento. Asimismo se considerarán incluidos los usos anejos correspondientes necesarios para el desarrollo del uso principal señalado.

6. Espazio libreetako erabilera

- a) Ondrengo kategoriak biltzen ditu:
 - Hiri kanpoko espazio libreen erabilera.
 - Hiri kanpoko espazio libreen erabilera.
- b) Hiri kanpoko espazio libreen erabilerak nekazaritza inguruetako espazio publikoetan burutzen diren aisialdi eta turismo jarduerak biltzen ditu, baita kanpinak eta kanpatzeko guneak ere.
- c) Hiri kanpoko espazio libreen erabilerak zuhaitz, lorategi edo zoladurez homitutako hiri kanpoko zonetan gauzatzen diren oinezkoen zirkulazio, egonaldi eta aisialdi jarduerak biltzen ditu.

7. Komunitate ekipamenduetako erabilera

- a) Jendearen zerbitzura bideratutako irabazi asmorik gabeko jarduerak biltzen ditu eta, salbuespenak salbuespen, titulartasun publikoko erregimenean gauzatzen dira.
- b) Hainbat kategoriatan banatzen da:
 - Hezkuntza ekipamenduko erabilera
 - Kirol ekipamenduko erabilera
 - Hiri eta administrazio ekipamenduko erabilera
 - Osasun eta asistentzia ekipamenduko erabilera
 - Kultur, gizarte eta aisialdi ekipamenduko erabilera
 - Erlijio ekipamenduko erabilera
 - Hilerri erabilera
- c) Hezkuntza ekipamenduko erabileraren bamean, eskolaurea eta lehen hezkuntza sartzen dira.
- d) Kirol ekipamenduko erabileraren bamean, kirol praktika, kultura fisikoa bere arlo guztietan eta beronen irakaskuntza sartzen dira, eraikinetan nahiz kirola egiteko prestatutako espazio libreetan, titulartasun pribatu nahiz publikoak.
- e) Hiri eta administrazio ekipamenduko erabilerak izaera publikoko erabilera administrazioak -Udala- biltzen ditu. Era berean, erabilera nagusi horren garapenerako beharrezkoak diren erabilera osagarriak ere hartzen ditu kontuan.

f) El uso de equipamiento sanitario y asistencial comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos (ambulatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares), las clínicas veterinarias y otros usos equiparables, entre los usos sanitarios; y los hogares de jubilados, las residencias comunitarias para ancianos y personas sin recursos, y otros usos de servicio a sectores de población desvalidos, ejercidos sin fines de lucro por entidades públicas o privadas, entre los asistenciales. g) El uso de equipamiento socio cultural y recreativo, comprende las actividades de promoción y producción cultural y creación artística, como las ejercidas en bibliotecas, museos, salas de exposiciones o conferencias, aulas de música, etc., así como los usos anejos a todas ellas. h) El uso de equipamiento religioso comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, ermitas, capillas y centros parroquiales entre los centros de religión católica, y los que pudieran desarrollar en los centros de otras religiones autorizadas, así como los usos anejos a ellas. i) El uso de cementerio comprende el enterramiento de personas así como los usos anejos y auxiliares correspondientes.	f) Osasun eta asistentzia ekipamenduko erabilerei dagokienez, osasun zerbitzuen bamean, gaixoen tratamendu eta alojamendua (anbulategiak, klinikak, kontsultategiak eta abar), albaitaritza klinikak eta antzekoak sartzen dira; asistentzia zerbitzuen bamean, aldiz, jubilatu etxeak, zaharrentzako eta baliabiderik gabeko pertsonentzako egoitzak eta babesik gabeko biztanle sektoreentzako zerbitzuak, irabazi asmorik gabekoak eta erakunde publiko nahiz pribatuak izan daitezkeenak. g) Gizarte, kultur eta aisialdi ekipamenduko erabilaren bamean, kultura eta sorkuntza artistikoa bultzateko jarduerak sartzen dira, hala nola liburutegiak, museoak, erakusketa edo hitzaldi aretoak, musika aretoak eta abar, baita dagozkien erabilera osagarriak ere. h) Erlijio ekipamenduko erabilak erlijio katoliko nahiz baimendutako beste erlijioetako eliza, ermita, kapera eta parrokia zentroetan burutzen diren gurtza eta erlijio prestakuntzako jarduerak biltzen ditu, baita dagozkien erabilera osagarriak ere. i) Hilerri erabilak pertsonen lurperatzea eta dagozkien erabilera osagarriak biltzen ditu.
8. Uso de cauces fluviales. Es el propio de los álveos o cauces naturales que reciben las aguas superficiales procedentes de escurrentía o manantiales, y sus riberas.	8. Ibai ibilguetako erabilera Ibaiak, ubideak, errekak eta abar zaintzeko burutzen diren jarduerak biltzen ditu.
9. Uso de infraestructuras de servicios. a) Las infraestructuras de servicios urbanos se incluirán entre los usos urbanísticos cuando den lugar a una ocupación excluyente de los terrenos o edificios. b) Se establecen las siguientes categorías de uso de infraestructura de servicio: - uso de infraestructuras de abastecimiento de agua - uso de infraestructuras de suministro eléctrico - uso de infraestructuras de suministro de gas. - uso de infraestructura de telecomunicaciones	9. Zerbitzu azpiegituretako erabilera a) Hiri zerbitzuetako azpiegiturak, lurak edo eraikinak okupatzen dituztenean, hirigintza erabilerean artean sartzen dira. b) Ondrengo kategoriak bereizten dira: - ur homiduarako azpiegitura erabilera - elektrizitate homiduarako azpiegitura erabilera - gas homiduarako azpiegitura erabilera - telekomunikazioen homiduarako azpiegitura erabilera

- c) El uso de infraestructuras de abastecimiento lo constituyen aquellos elementos del sistema de abastecimiento que dan lugar a una ocupación excluyente de los terrenos, como el uso de depósito de abastecimiento el cual incluye los usos auxiliares correspondientes.
- d) El uso de infraestructuras de suministro eléctrico se presenta asimismo únicamente en la modalidad de centro de transformación.
- e) El uso de infraestructuras de suministro de gas se presenta asimismo únicamente como depósitos de abastecimiento.
- f) El uso de infraestructura de telecomunicaciones, lo constituyen aquellos elementos del sistema de infraestructuras que den lugar a ocupación excluyente de los bienes como a la colocación de antenas y usos auxiliares correspondientes.

ART. 9.- ZONAS DE USO GLOBAL

R. ZONAS DE USO RESIDENCIAL

- R.1. Zona residencial de asentamientos antiguos
- R.2. Zonas residenciales de bloque
- R.3. Zonas residenciales de bajo desarrollo
- R.4. Zonas residenciales en parcela aislada

I. ZONAS DE USO INDUSTRIAL

- I.1. Zona industrial en parcela aislada

L. ZONAS RURALES

- L.1. Zona de especial protección y conservación
- L.2. Zona forestal. Repoblación de protección
- L.3. Zona forestal. Repoblación de explotación
- L.4. Zona agroganadera. Protección de suelos agrarios
- L.5. Zona agroganadera. Ganadera
- L.6. Zona de protección de aguas superficiales
- L.7. Zona de mejora ambiental

- c) Ur homiduarako azpiegitura erabilerari dagokionez, lurak okupatzen dituzten homidura sistemako elementuek gauzatzen dute, hala nola homiduarako deposituak eta honi dagozkion erabilera osagarriak.
- d) Elektrizitate homiduarako azpiegitura erabilera transformazio zentroen bitartez bakarrik gauzatzen da.
- e) Gas homiduarako azpiegitura erabilera homiduarako deposituen bitartez bakarrik gauzatzen da.
- f) Telekomunikazioen azpiegitura erabilera ondasunen okupazio eskluientea eragiten duten azpiegiture sistemaren elementuak dira, hala nola, antenak ezartzea eta dagozkien laguntzako erabilerak.

9. ART. ERABILERA GLOBALEKO ZONAK

E. ETXEBIZITZA ERABILERA ZONAK

- E.1. Antzinako asentamenduko etxebizitza zona
- E.2. Blokean eginiko etxebizitza zonak
- E.3. Garapen apaleko etxebizitza zonak
- E.4. Luzati bakartuko etxebizitza zonak

I. INDUSTRIA ERABILERA ZONAK

- I.1. Industria zona luzati bakartuan

N. NEKAZARITZA ZONAK

- N.1. Babes eta zaintza bereziko zona
- N.2. Baso zona. Babeserako birlandaketa
- N.3. Baso zona. Ustiapenerako birlandaketa
- N.4. Nekazaritza-abeltzaintza zona. Nekazaritza luren babesa
- N.5. Nekazaritza-abeltzaintza zona. Abeltzaintza
- N.6. Azaleko urak babesteko zona
- N.7. Ingurumena hobetzeko zona

S.G. SISTEMAS GENERALES

- S.G.V. Redes viarias
- S.G.F. Cauces fluviales
- S.G.E. Equipamiento
 - E.1.- Deportivo
 - E.2.- Cívico-administrativo
 - E.3.- Religioso
 - E.4.- Socio-Cultural
 - E.5.- Sanitario asistencial
 - E.6.- Cementerio

S.G.P. Espacios libres

- P1. Parque urbano
- P2. Parque rural

SECCION 3ª REGIMEN GENERAL DE EDIFICACION Y USO DE LAS ZONAS DE USO GLOBAL

ART. 10.- R. ZONAS DE USO RESIDENCIAL

R.1. Zona residencial de asentamientos antiguos

- Régimen General de edificación
 - Preservación y Rehabilitación de los desarrollos edificatorios residenciales plenamente consolidados y existentes.
 - Se deberá respetar de forma rigurosa su morfología espacial y edificatoria, diversa en cada caso.
 - Regulación de la volumetría de nueva edificación a través de un proyecto de ordenación específico.

- Régimen General de uso

Uso predominante: Vivienda

Usos autorizados:

- Industrial (artesanal y con limitación de superficie a 100 m², y situados en plantas bajas).

S.O. SISTEMA OROKORRAK

- B.S.O. Bidesareak
- I.S.O. Ibai ibilguak
- E.S.G. Ekipamenduak
 - E.1.- Kirola
 - E.2.- Heritar-administrazioa
 - E.3.- Erljioa
 - E.4.- Gizarte-kultura
 - E.5.- Osasun-asistentzia
 - E.6.- Hilerria

L.S.O Espazio libreak

- L.1. Hiriko parkea
- L.2. Landa parkea

3. SEKZIOA ERABILERA GLOBALEKO ZONEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUDI OROKORRA

10. ART.. E. ETXEBIZITZA ERABILERA KO ZONAK

E.1. Antzinako asentamenduko etxebizitza zonak

- Eraikuntzarako Araudi Orokorra
 - Egun erabat finkatuta dauden etxebizitza eraikuntzak zaindu eta eraberritzen dira.
 - Guztiz enespetatu beharko da eraikuntzen espazioa eta morfologia.
 - Eraikuntza berriaren bolumetria antolamendu proiektu espezifiko baten bitartez erregulatuko da.

- Erabilera araudi orokorra

Erabilera nagusia: Etxebizitza

Baimendutako erabilerak:

- Industria erabilera (eskulangintzako, azalera 100 m²-tik beherakoa eta beheko oinean kokatuta dagoenean).

- Terciarios
- Huerta
- Garaje
- Equipamiento comunitario (compatibles con la vivienda).

Usos prohibidos:

- Industriales
- Rurales

R.2. Zonas Residenciales de bloque.

- Régimen General de edificación
 - Zonas ya desarrolladas y de nuevo desarrollo que responden a una tipología de bloques en altura aislados o en manzana.
 - Se consolidan los edificios existentes
 - Regulación de la volumetría de la nueva edificación a través de un proyecto de ordenación específico

- Régimen General de uso:

Uso predominante: Vivienda

Usos autorizados:

- Industrial (artesanal) y con limitación de superficie a 200 m², y situados en plantas bajas.
- Terciarios
- Garaje
- Equipamiento comunitario (compatible con vivienda).

Usos prohibidos:

- Recreativos
- Industriales
- Rurales

- Hirugarren sektorekoak.
- Baratzeak.
- Garajeak.
- Komunitate ekipamendua (bateragarria etxebizitzarekin).

Debekatutako erabilerak:

- Industria erabilerak (3 4 eta 5. kategoriak).
- Nekazaritzakoak.

E.2. Blokean egingiko Etxebizitza Zonak

- Eraikuntzarako Araudi Orokorra
 - Jadnik garatuta dauden zonak eta garapen berrikoak, altueran eginiko bloke bakartu ereduak.
 - Egungo eraikuntzak finkatzen dira.
 - Eraikuntza berriaren bolumetria antolamendu proiektu espezifiko baten bitartez erregulatuko da.

- Erabilerarako Araudi Orokorra:

Erabilera nagusia: Etxebizitza

Baimendutako erabilerak:

- Industria erabilera (eskulangintzakoak, azalera 200 m²-tik beherakoa eta beheko oinean kokatuta dagoenean).
- Hirugarren sektorekoak.
- Garajeak.
- Komunitate ekipamendua (bateragarria etxebizitzarekin).

Debekatutako erabilerak:

- Aisialdi erabilerak.
- Industria erabilerak.
- Nekazaritzakoak.

R.3. Zonas Residenciales de bajo desarrollo

- Régimen General de edificación
 - Zonas de nuevo desarrollo que responde a una tipología intermedia entre el bloque abierto en altura y la parcela aislada.
 - Regulación de la volumetría de la nueva edificación a través de un proyecto de ordenación específico.
- Régimen General de uso:

Uso predominante: Vivienda

Usos autorizados:

 - Terciario (en todas sus categorías a excepción de los usos recreativos, y con los niveles de intensidad compatible con la vivienda).
 - Garaje
 - Equipamiento comunitario (compatible con la vivienda).

Usos prohibidos:

 - Industriales (en todas sus categorías)
 - Todos los no incluidos en los autorizados

R.4. Zonas Residenciales en parcela aislada

- Régimen General de edificación
 - Zonas de nuevo desarrollo que deberán edificarse en base a una tipología de viviendas unifamiliares o bifamiliares aisladas, pareadas, etc, con zonas verdes privadas en su entorno.
 - Regulación de la volumetría de la edificación a través de un proyecto de ordenación específico.
- Régimen General de uso:

Uso predominante: - Vivienda

Usos autorizados:

 - Terciario (en todas sus categorías a excepción de los usos recreativos, y con los niveles de intensidad compatible con la de vivienda)
 - Huerta
 - Garaje
 - Equipamiento Comunitario (compatible con vivienda)

E.3. Dentsitate Apaleko Etxebizitza Zonak

- Eraikuntzarako Araudi Orokorra
 - Garapen berriko zonak, altueran irekita dagoen blokearen eta luzati bakartuen arteko tipologiari erantzuten diotenak.
 - Eraikuntza berriaren bolumetria antolamendu proiektu espezifiko baten bitartez erregulatuko da.
- Erabilerarako Araudi Orokorra

Erabilera nagusia: Etxebizitza.

Baimendutako erabilerak:

 - Hirugarren sektorekoak (kategoria guztietan, aisialdirako erabilerak izan ezik, eta etxebizitza erabilerarekin bateragarriak diren intentsitate mailarekin).
 - Garajeak.
 - Komunitate ekipamendua (bateragarria etxebizitzarekin).

Debekatutako erabilerak:

 - Industria erabilerak (kategoria guztietan).
 - Baimendutako erabilerak ez beste guztiak.

E.4. Luzati Bakartuko Etxebizitza Zonak

- Eraikuntzarako Araudi Orokorra
 - Garapen berriko zonak, berdegune pribatuz inguratutako familibakarreko edo bi familiko etxebizitzak, bakartuak, parekatuak...
 - Eraikuntza berriaren bolumetria antolamendu proiektu espezifiko baten bitartez erregulatuko da.
- Erabilerarako Araudi Orokorra

Erabilera nagusia: Etxebizitza

Baimendutako erabilerak:

 - Hirugarren sektorekoak (kategoria guztietan, aisialdirako erabilerak izan ezik, eta etxebizitza erabilerarekin bateragarriak diren intentsitate mailarekin).
 - Baratzeak.
 - Garajeak.
 - Komunitate ekipamendua (bateragarria etxebizitzarekin).

Usos prohibidos:

- Industriales (en todas sus categorías)
- Todos los no incluidos en los autorizados

ART. 11.- I. ZONAS DE USO INDUSTRIAL

I. Zona industrial en parcela aislada

- Régimen General de edificación.
 - Zonas constituidas por parcelas aisladas, ocupadas o de ocupación prevista, por construcciones e instalaciones industriales de tipologías diversas, pertenecientes a una sola empresa, de tamaño mediano o grande, con espacio de maniobra y aparcamiento en el interior de la parcela, que se consolida, regulándose las posibilidades de nuevos aprovechamientos edificatorios o las condiciones de implantación en los casos de nuevo desarrollo por medio de un proyecto ordenador específico.
- Régimen General de uso

Uso predominante:

 - Industria (categoría 3ª y 4ª)

Usos autorizados:

 - Vivienda (cuando así se autorice en el correspondiente Cuadro de Características).
 - Equipamiento comunitario.

Usos prohibidos:

 - Todos los demás con excepción de los usos de servicios.

ART. 12.- L. ZONAS RURALES

L.1. Zonas de especial protección y conservación.

- Régimen General de edificación:
 - Se prohíbe cualquier tipo de edificación.
- Régimen General de uso:

Usos predominantes:

 - Agrícolas
 - Forestales y Ganadería extensiva.

Debekatutako erabilerak:

- Industria erabilerak (kategoria guztietan).
- Baimendutako erabilerak ez beste guztiak.

11. ART. I. INDUSTRIA ERABILERAKO ZONAK

I.1. Industria zona lurzati bakartuan

- Eraikuntzarako Araudi Orokorra
 - Lurzati isolatuz eratutako zonak, eredu anitzeko eraikuntza eta industria instalazioez okupatuak edo okupatzekoak direnak, tamaina ertain edo handiko enpresa bakar bati dagozkionak eta lurzatiaren bamean aparkatu eta maniobrak egiteko lekua dutenak. Eraikuntza aprobetxamendu berrien aukera edo garapen berrien ezarpena antolamendu proiektu espezifiko baten bitartez erregulatuko da.
- Erabilerarako Araudi Orokorra

Erabilera nagusia:

 - Industria erabilera (3 eta 4. kategoriak).

Baimendutako erabilerak:

 - Etxebizitza erabilera (dagozkion Ezaugarrien Koadroak baimentzen duenean).
 - Komunitate ekipamenduak.

Debekatutako erabilerak:

 - Gainerako guztiak, zerbitzu erabilerak izan ezik.

12. ART. NEKAZARITZA ZONAK

N.1. Babes eta zaintza bereziko zonak

- Eraikuntzarako Araudi Orokorra
 - Eraikuntza mota guztiak debekatzen dira.
- Erabilerarako Araudi Orokorra

Erabilera nagusiak:

 - Nekazaritza erabilerak.
 - Baso erabilerak eta Abeltzaintza estentsiboa.

Usos prohibidos:

- Todos los demás incluyendo las talas de árboles que no tengan por objeto la protección y mejora de las especies arbóreas.

L.2. Zonas forestales. Repoblación de protección.

• Régimen General de edificación:

- Se vincula la actividad en sus posibilidades de explotación y edificación a la aprobación del programa comarcal de Agricultura de Montaña (Decreto 394/1985, de 30 de diciembre de 1.985 sobre Régimen específico de la Agricultura, de Montaña en la Comunidad Autónoma del País Vasco, del Departamento de Agricultura y Pesca).

▪ Régimen General de Uso:

Uso predominante:

- Reserva forestal

Usos autorizados:

- Los que establezca el programa comarcal de Agricultura de Montaña.
- Forestales y ganadería intensiva.
- Infraestructura de servicios.

Usos prohibidos:

- Todos los demás.

L.3. Zonas forestales. Repoblación de explotación.

• Régimen General de edificación:

- Exclusivamente construcciones aisladas para usos forestales y ganaderos. Se consolidan las edificaciones existentes.
- Se vincula la actividad en sus posibilidades de explotación y edificación a la aprobación del programa comarcal de Agricultura de Montaña (Decreto 394/1985, de 30 de diciembre de 1985 sobre Régimen específico de la Agricultura de Montaña en la Comunidad Autónoma del País Vasco, del Departamento de Agricultura y Pesca).

• Régimen General de Uso:

Uso predominante:

- Explotación forestal.

Debekatutako erabilerak:

- Gainerako guztiak, zuhaitz espezieak zaindu eta hobetzea helburu ez duen zuhaitz mozketa bame.

N.2. Baso zonak. Babeserako birlandaketa

• Eraikuntzarako Araudi Orokorra

- Jarduera, ustiapen eta eraikuntzako ahalbidetarako dagokienez, Mendi Nekazaritzako eskualdeko programak ezarritakoa beteko da (Nekazaritza eta Arantza Saileko 1985eko abenduaren 30eko 394/1985 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko Mendi Nekazaritzako Araudian buruzkoa).

• Erabilerarako Araudi Orokorra

Erabilera nagusia:

- Baso erreserba.

Baimendutako erabilerak:

- Mendi Nekazaritzako eskualdeko programak ezartzen dituenak.
- Baso erabilerak eta abeltzaintza intentsiboa.
- Zerbitzu azpiegiturak.

Debekatutako erabilerak:

- Gainerako guztiak.

N.3. Baso zonak. Ustiapenerako birlandaketa

• Eraikuntzarako Araudi Orokorra

- Baso eta abeltzaintza erabilerarako eraikuntza isolatuak bakarrik. Egungo eraikuntzak finkatzen dira.
- Jarduera, ustiapen eta eraikuntzako ahalbidetarako dagokienez, Mendi Nekazaritzako eskualdeko programak ezarritakoa beteko da (Nekazaritza eta Arantza Saileko 1985eko abenduaren 30eko 394/1985 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko Mendi Nekazaritzako Araudian buruzkoa).

• Erabilerarako Araudi Orokorra

Erabilera nagusia:

- Baso ustiapena.

Usos autorizados:

- Los que establezca el programa comarcal de Agricultura de Montaña.
- Ganadería intensiva.
- Terciarios (exclusivamente en las modalidades de "hostelería" cuando resulte "oportuna" su implantación y exclusivamente en edificaciones existentes).
- Garaje (exclusivamente de uso auxiliar a la vivienda y otros usos autorizados).
- Equipamiento comunitario (en cualquiera de sus modalidades cuando sea "necesario" u "oportuna" su implantación en el medio rural).
- Infraestructuras de servicios.

Usos prohibidos:

- Todos los demás.

L.4. Zonas Agroganaderas. Protección de Suelos agrarios.

• Régimen General de edificación:

- Se prohíbe cualquier tipo de nueva edificación a excepción de pequeñas chabolas con destino a guardar aperos de labranza, etc. e invernaderos o similares cuyas características se deberán ajustar a las condiciones establecidas para las zonas rurales en el capítulo "Ordenanzas Generales de uso del suelo y edificación" del presente documento.
- Se consolidan las edificaciones existentes.

• Régimen General de uso:

Usos predominantes:

- Agrícolas en todas sus variantes.

Usos prohibidos:

- Todos los demás.

Baimendutako erabilerak:

- Mendi Nekazaritzako eskualdeko programak ezartzen dituenak.
- Abeltzaintza intentsiboa.
- Hirugarren sektorekoak ("ostalaritza" modalitatekoak bakarrik, "beharrezko" direnean eta egungo eraikuntzetan betiere).
- Garajeak (etxebizitza eta baimendutako beste erabilera batzuen erabilera osagarri gisa bakarrik).
- Komunitate ekipamenduak (edzein modalitatean, nekazaritza eremuetan "beharrezko" eta "egoki" direnean).
- Zerbitzu azpiegiturak.

Debekatutako erabilerak:

- Gainerako guztiak.

N.4. Nekazaritza-abeltzaintza zonak. Nekazaritza lurren babesa

• Eraikuntzarako Araudi Orokorra:

- Eraikuntza berriak debekatzen dira, lanabesak eta abar gordetzeko txabola txiki eta negutegiak edo antzekoak izan ezik. Eraikuntza hauen ezaugarriek dokumentu honetako "Lurraren erabilera eta eraikuntzarako Ordenantza Orokorra" kapituluak nekazaritza zonetarako ezartzen dituen baldintzetara egokitu beharko dute.
- Egungo eraikuntzak finkatzen dira.

• Erabilerarako Araudi Orokorra:

Erabilera nagusiak:

- Nekazaritza erabilerak, modalitate guztietan.

Debekatutako erabilerak:

- Gainerako guztiak.

L.5. Zonas agroganaderas. Ganadera

- Régimen General de edificación
 - Edificación aislada de tipología diversa, en función de los usos autorizados que se deberán ajustar a las condiciones establecidas para las zonas rurales en el capítulo "Ordenanzas Generales de uso de suelo y edificación" del presente documento y a los requisitos generales establecidos en el artículo 1.2 de la Ley 5/98 de 6 de marzo de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
 - Se consolidan las construcciones existentes, con excepción de aquellas que resulten emplazadas en zona no adecuada, de acuerdo con el régimen general de uso establecido.
- Régimen General de uso:
 - Usos predominantes:
 - Agrícolas, pecuarios y forestales.
 - Usos autorizados:
 - Vivienda (unifamiliar o bifamiliar) exclusivamente, como auxiliar del "uso agropecuario integral".
 - Terciarios (exclusivamente en las modalidades de "hostelería" cuando resulte "oportuna" su implantación y siempre en edificios existentes).
 - Garaje (exclusivamente de uso auxiliar a la vivienda y otros usos autorizados).
 - Equipamiento comunitario (en cualquiera de sus modalidades cuando sea "necesaria" u "oportuna" su implantación en el medio rural).
 - Infraestructuras de servicios y usos auxiliares de la red de carreteras (en cualquiera de sus modalidades cuando sea "necesaria" u "oportuna" su implantación en el medio rural).

Usos prohibidos:

- Todos los demás

N.5. Nekazaritza-abeltzaintza zonak. Abeltzaintza

- Eraikuntzarako Araudi Orokorra
 - Eredu anitzeko eraikuntza bakartua, dokumentu honetako "Lurraren erabilera eta eraikuntzarako Ordenantza Orokorrak" kapituluak nekazaritza zonetarako ezartzen dituen baldintzetara eta Lur Araudian eta Hiri Antolamenduan buruzko matxoaren 6ko 5/98 Legearen 1.2 artikulua ezartzen dituen beharkezko orokorretara egokitu beharko diren baimendutako erabileren arabera.
 - Egungo eraikuntzak finkatzen dira, leku desegokian daudenak izan ezik, ezarritako erabilerarako araudi orokorraren arabera.
- Erabilerarako Araudi Orokorra
 - Erabilera nagusiak:
 - Nekazaritza, abeltzaintza eta baso erabilerak.
 - Baimendutako erabilerak:
 - Familiabakareko edo bi familiako etxebizitzak, "Nekazaritza-abeltzaintza erabilera integralaren" lagungari gisa.
 - Hirugarren sektorekoak ("ostalaritza" modalitatekoak bakarrik, "beharrezko" direnean eta egungo eraikuntzetan betiere).
 - Garajeak (etxebizitza eta baimendutako beste erabilera batzuen erabilera osagarri gisa bakarrik).
 - Komunitate ekipamenduak (edzein modalitatetan, nekazaritza eremuetan "beharrezko" eta "egoki" direnean).
 - Zerbitzu azpiegiturak eta errepide sarearen erabilera lagungariak (edzein modalitatetan, nekazaritza eremuetan "beharrezko" eta "egoki" direnean).

Debekatutako erabilerak:

- Gainerako guztiak.

L.6. Zonas de protección de aguas superficiales

- Régimen General de edificación:
 - Queda totalmente excluida
- Régimen General de uso:
Se estará a lo dispuesto en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma Vasca.
Usos predominantes:
 - Agrícolas
 - Forestales
Usos prohibidos:
 - Todos los demás.

L.7. Zona de mejora ambiental.

- Régimen General de edificación:
 - Se prohíbe cualquier tipo de edificación.
- Régimen General de uso:

Usos predominantes:
 - Agrícolas, forestales y otros que se permitan en el correspondiente Plan de Restauración.
Usos prohibidos:
 - Los que no se recojan expresamente en el Plan de Restauración.

ART. 13.- S.G. SISTEMAS GENERALES

S.G.V. Redes Viarias.

➤ Carreteras Interurbanas

- Régimen General de edificación:
 - Exclusivamente construcciones provisionales para mantenimiento, reparación o ejecución de carreteras.
- Régimen General de uso:

Uso predominante:
 - circulación rodada
Usos autorizados:
 - usos auxiliares de la red

N.6. Azaleko urak babesteko zonak

- Eraikuntzarako Araudi Orokorra
 - Guztiz debekatuta.
- Erabilerrako Araudi Orokorra
Euskal Autonomia Erkidegoko Ibai eta Eneka Bazterrak Antolatze Lurralde Plan Sektorialak ezarritakoa izango da kontuan.
Erabilera nagusiak:
 - Nekazaritza erabilerrak.
 - Baso erabilerrak.
Debekatutako erabilerrak:
 - Gainerako guztiak.

N.7. Ingurumena hobetzeko zonak

- Eraikuntzarako Araudi Orokorra
 - Eraikuntza mota guztiak debekatzen dira.
- Erabilerrako Araudi Orokorra

Erabilera nagusiak:
 - Nekazaritza nahiz baso erabilerrak eta dagokion Eraberrikuntza Planak baimentzen dituenak.
Debekatutako erabilerrak:
 - Eraberrikuntza Planak berriaz debekatzen dituenak.

13. ART. S.O. SISTEMA OROKORRAK

B.S.O. Bidesareak

➤ Hiri arteko Errepideak

- Eraikuntzarako Araudi Orokorra
 - Errepideak eraiki, mantendu edo konpontzeko behin-behineko eraikuntzak bakarrik.
- Erabilerrako Araudi Orokorra

Erabilera nagusia:
 - Ibilgailuen zirkulazioa.
Baimendutako erabilerrak:
 - Errepide sarearen erabilera lagungarriak.

Usos prohibidos:

- todos los demás.

➤ Distribuidores Urbanos Principales

- Régimen General de edificación:

- Excluida, con excepción de la construcción en subsuelo de centros o redes de infraestructura de servicios.

- Régimen General de uso:

Usos predominantes:

- circulación rodada y peatonal

Usos autorizados:

- aparcamiento
- centro de infraestructura

Usos prohibidos:

- todos los demás.

S.G.F. Cauces fluviales.

Se atenderá a lo dispuesto en la ley 29/85 de 2 de Agosto, así como en el Decreto 415 / 1998 de 22 de Diciembre.

- Régimen General de edificación:

- excluida

- Régimen General de uso:

Uso predominante:

- cauce fluvial

Usos autorizados:

- circulación rodada y peatonal (puentes).

Usos prohibidos:

- todos los demás

Debekatutako erabilerak:

- Gainerako guztiak.

➤ Hiri Bameko Bide Nagusiak

- Eraikuntzarako Araudi Orokorra

- Ez da eraikuntzarik onartzen, lurazpiko zerbitzu azpiegitura zentro edo sare eraikuntza izan ezik.

- Erabilerarako Araudi Orokorra

Erabilera nagusiak:

- Ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa.

Baimendutako erabilerak:

- Aparkalekuak.
- Azpiegitura zentroak.

Debekatutako erabilerak:

- Gainerako guztiak.

I.S.O. Ibai Ibilguak

Abuztuaren 2ko 29/85 Legean eta Abenduaren 22ko 415/1998 Dekretuan ezarritakoa izango da kontuan.

- Eraikuntzarako Araudi Orokorra

- Ez da eraikuntzarik onartzen.

- Erabilerarako Araudi Orokorra

Erabilera nagusia:

- Ibai ibilgua.

Baimendutako erabilerak:

- Ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa (zubiak).

Debekatutako erabilerak:

- Gainerako guztiak.

S.G.E. Equipamiento.

➤ Equipamiento Comunitario

- Régimen General de edificación:
 - Zonas que se destinan a usos de equipamiento, ocupadas total o parcialmente por edificios e instalaciones que se consolidan. Las nuevas edificaciones e instalaciones deberán ajustarse a las prescripciones de la legislación sectorial aplicable, según el uso a que se destinan, a lo establecido en la Norma particular correspondiente, y en su caso, a la ordenación pomnenonizada que se establezca.
- Régimen General de uso:
 - Usos predominantes:
 - equipamiento comunitario
 - Usos autorizados:
 - los auxiliares que sean autorizados por el Ayuntamiento.
 - Usos prohibidos:
 - todos los demás

S.G.P. Espacios Libres

➤ Parque urbano P-1

- Régimen General de edificación:
 - Se autorizará exclusivamente edificación ornamental y construcciones fijas o provisionales destinadas a usos auxiliares, públicos o privados en régimen de concesión y centros de infraestructura en subsuelo. Urbanización adecuada a las distintas funciones o servicios que prestan a la colectividad.
- Régimen General de uso:
 - Uso predominante:
 - uso de espacios libres urbanos (art. 129 de la Ley del Suelo).
 - Usos autorizados:
 - equipamiento municipal, comercio (kiosko en concesión).

E.S.O. Ekipamendua

➤ Komunitate ekipamendua

- Eraikuntzarako Araudi Orokorra
 - Ekipamendu erabileretara bideratzen diren zonak, finkatzen diren eraikin eta instalazioek guztiz edo zati batean okupatzen dituztenak. Eraikuntza eta instalazio berriek ondorengo arauak izan beharko dituzte kontuan: erabileraren araberako legedi sektoriala, dagokion Arau Partikularrean ezarritakoa eta, hala balegokio, ezartzen den antolamendu xehatua.
- Erabilerarako Araudi Orokorra
 - Erabilera nagusia:
 - Komunitate ekipamendua.
 - Baimendutako erabilerak:
 - Udalak baimendutako erabilera lagungarriak.
 - Debekatutako erabilerak:
 - Gainerako guztiak.

L.S.O. Espazio Libreak

➤ Hiriko parkea L-1

- Eraikuntzarako Araudi Orokorra
 - Ornamentazio eraikuntza, emakida erregimenduko erabilera osagarri publiko nahiz pribatuera bideratutako eraikuntza finko edo behin-behinekoak eta lurazpiko azpiegitura zentroak bakarrik baimenduko dira. Urbanizazioa funtzio eta zebitzuetara egokituko da.
- Erabilerarako Araudi Orokorra
 - Erabilera nagusia:
 - Hiriko espazio libre erabilera (Lur Legearen 129. art.).
 - Baimendutako erabilerak:
 - Udal ekipamendua, merkataritza (kioskoa emakidan).

Usos prohibidos:

- todos los demás.

➤ Parque rural P-2

• Régimen General de edificación:

- Se autorizará exclusivamente la edificación aislada vinculada a los usos autorizados que se deberá de adecuar a las condiciones generales de edificación establecidas para el Suelo no Urbanizable en el Artículo 72 del presente documento.

• Régimen General de uso:

Uso predominante:

- espacios libres rurales.
- forestales – dirigidos de forma exclusiva a la preservación y regeneración del bosque autóctono existente.

Usos autorizados:

- terciarios en la modalidad de hostelería siendo su implantación justificada por motivos de utilidad pública e interés social y complemente los usos de espacios libres.
- equipamiento comunitario en la modalidad de deportivo, cultural, albergues campamentos de turismo y otros similares, siendo su implantación justificada por motivos de utilidad pública e interés social y complemente los usos de espacios libres.

Usos prohibidos:

- todos los demás.

**SECCION 4ª. CALIFICACION
PORMENORIZADA**

**ART. 14.- FORMULACION DEL REGIMEN
DE CALIFICACION
PORMENORIZADA**

Las presentes Normas Subsidiarias establecen el régimen de calificación pormenorizada para aquellas zonas de uso global y sistemas generales que se incluyen en los ámbitos de gestión bien sean por ejecución directa de sus previsiones, sin planeamiento de desarrollo, o bien para las zonas con obligación de tramitación previa de planeamiento de desarrollo.

Debekatutako erabilerak:

- Gainerako guztiak.

➤ Landa parkea L-2

• Eraikuntzarako Araudi Orokorra:

- Soilik eraikuntza bakartuabaimenduko da etabietare ere baimendutako erabilerei lotuta. Eraikuntza dokumentu honetako 72. artikuluan Lur Hintarezinarentzat ezarritako eraikuntza baldintza orokorretara moldatu beharko du.

• Erabilerarako Araudi Orokorra:

Erabilera nagusia:

- landa espazio libreak.
- baso erabilerak, soilik bertako basoa zaindu eta bisortzera bideratuak.

Baimendutako erabilerak:

- hiriaren sektorekoak ostalaritzan. Erabilgarritasun publikoa eta gizarte interesa izan behar du, eta espazio libreen erabileren osagarria ere izan behar du.
- kirol, kultur, aterpe, turismo kanpamendu eta antzekoen ekipamendu komunitarioa. Erabilgarritasun publikoa eta gizarte interesa izan behar du, eta espazio libreen erabileren osagarria ere izan behar du.

Debekatutako erabilerak:

- Gainerako guztiak.

4. SEKZIOA KALIFIKAZIO XEHATUA

**14. ART. KALIFIKAZIO XEHATUKO
ARAUDIAREN FORMULAZIOA**

Arau Subsidiario hauek kalifikazio xehatuko araudia zehazten dute erabilera globaleko zona eta sistema orokorretzat, bai aurrakuspenen zuzeneko gauzatzearen bitartez, garapen plangintzarik gabe, bai aldez aurreko garapen plangintza behar duten zonetarako.

El régimen de calificación pomenorizada se define con carácter normativo en las "Ordenanzas Generales de Uso y Edificación" y en las Normas Particulares para cada ámbito (área o sector).

**ART. 15.- REGIMEN DE EDIFICACION,
USO Y DOMINIO DE LAS ZONAS DE
USO POMENORIZADO.**

El régimen de edificación, uso y dominio de las zonas de uso pomenorizado se define con carácter general en las "Ordenanzas Generales de Uso del Suelo y Edificación", particularizándose para cada una de ellas en la Norma Particular correspondiente.

**CAPITULO 2. REGIMEN JURIDICO DE
DESARROLLO Y EJECUCION
DEL PLANEAMIENTO**

SECCION 1ª CLASIFICACION DEL SUELO

**ART. 16.- FORMULACION DEL REGIMEN
DE CLASIFICACION**

El territorio de Elgeta, se divide en las "clases de suelo" que a continuación se enuncian, las cuales, responden en cuanto a su nomenclatura y contenido a las previsiones de la Ley del Suelo vigente:

- Suelo Urbano: S.U.
- Suelo Urbanizable S. Uz.
- Suelo no Urbanizable: S.N.U.

Su delimitación se define en los planos II.2 y II.4, del Documento 2 Planos, indicándose la adscripción específica de las distintas partes del territorio a las mismas en el apartado correspondiente de las Normas Particulares para cada ámbito.

Kalifikazio xehatuko araudia "Erabilera eta Eraikuntzako Ordenantza Orokorretan" eta baruti bakoitzerako (área edo sektore) Arau Partikularretan definitzen da.

**15. ART. ERABILERA XEHATUKO
ZONEN ERAIKUNTZA, ERABILERA
ETA JABARI ARAUDIA**

Erabilera xehatuko zonen eraikuntza, erabilera eta jabari araudia "Lurraren Erabilera eta Eraikuntzarako Ordenantza Orokorretan" definitzen da; Arau Partikularrek, aldiz, zona bakoitzaren xehetasunak ematen dituzte.

**2. KAPITULUA PLANGINTZA GARATU
ETA BURUTZEKO ARAUDI
JURIDIKOA**

1. SEKZIOA LURRAREN SAILKAPENA

**16. ART. SAILKAPEN ARAUDIAREN
FORMULAZIOA**

Elgetako udalerria ondoren aipatzen diren hiru "lur motetan" banatzen da. Lur mota hauek, izenari eta edukiari dagokienez, indarrean dagoen Lur Legean dute jatorria

- Lur hintarra: L.H.
- Lur hintargarria: L.H.G.
- Lur hintarrezina: L.H.E.

Lur hauen mugak 2. dokumentuko -Planoak- II.2 eta II.4 planoetan zehazten dira; udalerriko zati desberdinen sailkapen espezifikoak esparru bakoitzeko Arau Partikularretan adierazten da.

SECCION 2ª. REGIMEN DE INTERVENCION

ART. 17.- FORMULACION DEL REGIMEN DE INTERVENCION URBANISTICA

A los efectos de las presentes Normas Subsidiarias se denomina "Intervención Urbanística" a la aplicación de las diferentes fórmulas jurídico-urbanísticas previstas en la legislación vigente, para el desarrollo de las determinaciones del planeamiento general.

El régimen de intervención urbanística en el territorio municipal de Elgeta, se acomodará a las disposiciones correspondientes a la Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan; en su caso a la legislación sectorial aplicable y a lo establecido en los siguientes apartados:

- Documento 2. Documentación Gráfica
- Documento 3. Normas Urbanísticas
- Documento 4. Cuadros de Características

SECCION 3ª REGIMEN DE PLANEAMIENTO

ART. 18.- PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

1. Formulación de Planes Especiales de Reforma Interior.

Además de los P.E.R.I. de formulación obligatoria expresamente establecidos en el presente proyecto, podrán formularse planes especiales de reforma interior con el objetivo de modificar la ordenación pomenorizada para las áreas consolidadas o que no requieran específicamente planeamiento subordinado.

2. Formulación de Estudios de Detalle.

Además de los Estudios de Detalle de formulación obligatoria u opcional expresamente propuestos en el presente proyecto, se podrán formular Estudios de Detalle en los ámbitos, en los que no se exige la tramitación de planeamiento de desarrollo o en los que este último se haya tramitado y aprobado, con los objetivos y limitaciones legalmente establecidos.

2. SEKZIOA ESKUHARTZERAKO ARAUDIA

17. ART. HIRIGINTZA ESKUHARTZERAKO ARAUDIAREN FORMULAZIOA

"Hirigintza eskuartzea", Arau Subsidiario hauei dagokienez, indarreko legediak aureikusitako formula juridiko-urbanistikoen aplikazioari deitzen zaio, plangintza orokorreko erabakiak garatu ahal izateko.

Elgetako udalerriko hirigintza eskuartzerako araudia Lur Legearen eta berau garatzen duten Enregelamenduen erabakietara, legedi sektorial aplikagarria eta ondregoko ataletan ezarritakora egokituko da:

- 2. dokumentua Dokumentazio Grafikoa
- 3. dokumentua Hirigintza Arauak
- 4. dokumentua Ezaugarrien Koadroak

3. SEKZIOA PLANGINTZA ARAUDIA

18. ART. PLANGINTZA LUR HIRITARREAN

1. Bame Eraberrikuntzako Plan Bereziak formulatzea

Proiektu honek ezarritako derrigorezko formulazioko BEPBz gainera, bame eraberrikuntzarako plan bereziak formulatu ahal izango dira eremu finkatuen edo mendeko plangintzarik behar ez duten eremuen antolamendu xehatua aldatzeko helburuarekin.

2. Xehetasun Azterlanak formulatzea.

Proiektu honek proposatutako derrigorezko nahiz aukerazko formulazioko Xehetasun Azterlanez gainera, beste Xehetasun Azterlan batzuk formulatu ahal izango dira, legez ezarritako helburu eta mugekin, garapen plangintzarik eskatzen ez duten esparruetan edo garapen plangintza tramitatua eta onartua izan den esparruetan.

Será preceptiva la tramitación de Estudios de Detalle, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes y ordenación superficial de los espacios públicos y de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique significativamente las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento, así como para la modificación o nueva disposición de rampas de acceso a garajes.

Al reajustar alineaciones, los Estudios de Detalle, podrán introducir modificaciones puntuales en la zonificación pomenonizada del sistema local de comunicaciones -viales y aceras- y de los espacios libres comunes, pero ello en ningún caso significará la posibilidad de apertura o eliminación de elementos de vialidad rodada o peatonal, o de la modificación de la zonificación de las parcelas o espacios libres sometidos al régimen del art. 50 de la Ley del Suelo (1976).

ART. 19.- PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE

1. Determinaciones vinculantes.

Además de las determinaciones de Régimen Urbanístico General los Planes Parciales que se tramiten en Suelo Urbanizable deberán respetar obligatoriamente las determinaciones de ordenación pomenonizada con alcance de vinculación general establecidas para el ámbito correspondiente.

2. Determinaciones de ordenación pomenonizada comunes.

Los Planes Parciales que se tramiten en Suelo Urbanizable podrán modificar las determinaciones de ordenación pomenonizadas para las que no se establece ese alcance de vinculación general, si bien deberán, en tal caso, describir de forma expresa y precisa el contenido de las modificaciones propuestas y justificar su conveniencia y oportunidad desde el punto de vista del interés general.

Derrigorrezkoa izango da Xehetasun Azterlana lantzea, besteak beste, espazio publikoetako eta erabilera publikoko zortasunpean dauden lurzati eraikigarrien zatietako sestrak eta azaleko antolamendua egokitu nahi direnean eta egokitze horrek, plangintzak ezarritako garapena eragotziz, lurzati horien edo beste batzuen antolamendua nabarmen adaltzen duenean; halaber, garajeetarako sarbideak aldatu edo berriak antolatu nahi direnean.

Lerokadurak egokitzekoan, Xehetasun Azterlanek aldaketak egin ahal izango dituzte komunikazio sistema lokalaren -bide eta espaloiak- eta espazio libre komuneko zonakatzeko xehetasun. Horrek ez du esan nahi, hala ere, ibilgailu eta oinezkoen bideetako elementuak ezarri edo kentzeko edota Lur Legearen (1976) 50. artikulua araudiaren mendeko lurzati edo espazio libreko zonakatzeko aukera egongo denik.

19. ART. PLANGINTZA LUR HIRITARGARRIAN

1. Bete beharreko zehaztapenak

Hirigintza Araudi Orokorreko zehaztapenez gainera, Lur Hintargarrian tramitatzen diren Plan Partzialek dagokion esparrurako ezarritako lotespen orokorreko antolamendua xehatuaren zehaztapenak errespetatu beharko dituzte derrigorrez.

2. Antolamendua xehatuaren zehaztapen aruntak

Lur Hintargarrian tramitatzen diren Plan Partzialek lotespen orokorrean ez dauden antolamendua xehatuaren zehaztapenak aldatu ahal izango dituzte, nahiz eta, kasu horretan, proposatutako aldaketen edukia zehatz-mehatz deskribatu eta aldaketak interes orokorraren ikuspuntutik izango lukeen komenigarritasuna eta egokitasuna arazoitu beharko den.

3. Los Planes Especiales que ordenen zonas de Suelo Urbanizable, establecerán la delimitación definitiva de los ámbitos afectados por los usos a implantar incorporando o excluyendo los territorios que se considere procedentes a la vista de los estudios realizados y de los programas de necesidades establecidos. Así mismo, definirán en todo caso el régimen urbanístico aplicable a los terrenos excluidos incorporándolos a las Zonas Rurales colindantes.
4. Dentro de las condiciones establecidas en los epígrafes anteriores, podrán asimismo, formularse expedientes de modificación del Planeamiento Parcial o Especial.

ART. 20.- PLANEAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

1. La ejecución de los sistemas generales de nuevo desarrollo propuestos en Suelo no Urbanizable exigirá la formulación previa de los Planes Especiales correspondientes.
2. Asimismo, el Ayuntamiento podrá exigir la previa aprobación de un Plan Especial con alguna de las finalidades previstas por el Artículo 17 de la Ley del Suelo (1976) y 76 del Reglamento de Planeamiento, para la implantación de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, cuando el emplazamiento de los usos, la entidad de los mismos u otros factores medio ambientales o de otro tipo redamen una protección específica.

Esta exigencia previa será obligatoria cuando se pretenda la creación en Suelo no Urbanizable de nuevos elementos de infraestructura viaria -carreteras y puentes- la canalización de cauces fluviales, la implantación de infraestructuras deservicios, o la realización de obras de urbanización u otras obras similares no previstas en el planeamiento, ni autorizadas como obras complementarias de la implantación de otros usos.

3. Lur hiritargariko zonak antolatzen dituzten Plan Bereziek bertan ezarri nahi diren erabilerek ukituko dituzten esparruen behin betiko mugak ezarri eta erantsi beharreko edo kanpoan utzi beharreko lurak zehaztuko dituzte. Era berean, kanpoan utzi eta inguruko Nekazaritza Zonei erantsiko zaizkien luzatiei ezarri beharreko hirigintza araudia zehaztuko dute.
4. Era berean, eta aurreko puntuetan ezarritako baldintzen bamean, Plangintza Partzial edo Bereziaren aldaketak formulatu ahal izango dira.

20. ART. PLANGINTZA LUR HIRITARREZINEAN

1. Lur hiritarrezinean proposatutako garapen berriko sistema orokorren exekuzioak dagokien Plan Berezien aldez aurreko formulazioa beharko du.
2. Udalak, era berean, Lur Legearen 17. artikuluan eta Plangintza Erregelamenduaren 76. artikuluan aurreikusitako helburutakoren bat duen Plan Berezi bat aurretiaz onartzea eskatu ahal izango du, nekazaritza ingurunean kokatu beharreko erabilgarritasun publiko edo interes sozialeko eraikuntzak edo instalazioak ezartzeko helburuarekin, erabileren kokapenak, haien izaerak edota ingurumen faktoreek edo beste mota batekoek berariazko babesa eskatzen dutenean.

Aldez aurreko eskakizun hau derrigorezkoa izango da Lur hiritarrezinean ondregoko lanak egin nahi direnean: bide azpiegituretako -errepideak eta zubiak- elementu berriak eraikitzea, ibai ibilguak bideratzea, zerbitzu azpiegiturak eraiki edo plangintzan aurreikusten ez diren, ezta beste erabilera batzuen lan osagarri gisa baimendu ere, urbanizazio lanak edo antzekoak burutzea.

Será de aplicación asimismo el Real Decreto 9 / 2000 de 6 de octubre de modificación del Real Decreto 1302/1986 de 28 de Junio, sobre Evaluación de Impacto Ambiental, según el cual los proyectos comprendidos en su Anexo deberán someterse a una evaluación de impacto ambiental, de manera que dichos proyectos contengan un estudio de impacto ambiental en el que se definan las características del proyecto, la evaluación de los efectos previsibles, directos e indirectos, sobre la población, fauna, flora, suelo, aire, agua, factores climáticos, paisaje y bienes materiales, incluido el patrimonio histórico-artístico y arqueológico, así como las medidas previstas para reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales negativos y el programa de vigilancia ambiental.

Se considerarán especialmente entre otras las siguientes:

- Construcciones de autopistas, autovías y líneas de ferrocarril.
- Presas.
- Repoblaciones cuando entrañen riesgos de transformaciones ecológicas negativas.
- Extracciones a cielo abierto y minería intensiva.

SECCION 4ª.- REGIMEN DE ACTUACION URBANISTICA Y PARCELACION

ART. 21.- DEFINICION

A los efectos de las presentes Normas, y de acuerdo con el contenido asignado a esta expresión en la vigente legislación urbanística, denominaremos "actuación urbanística", exclusivamente, a la aplicación de los sistemas de actuación urbanística establecidos en la legislación citada, cuyo objetivo es repartir de forma equitativa entre los particulares afectados los derechos, deberes y cargas derivados de la ejecución del planeamiento urbanístico; ajustar las condiciones de dominio del suelo a las previsiones de éste; y definir los mecanismos administrativos y económicos para la promoción y ejecución de las obras de urbanización, y, en algunos casos, de la totalidad o una parte de las edificaciones propuestas.

Era berean, Ekainaren 28ko 1302/1986 Errege Dekretua aldatzen duen Ingurumen Inpaktuaren Ebaluazioari buruzko Urriaren 6ko 9/2000 Errege Dekretua ezarri ahal izango da. Hala, Dekretu horren Eranskinean aipatutako proiektuek ingurumen inpaktuari buruzko ebaluazio baten xede izan beharko dute. Ingurumen inpaktuari buruzko azterlan horrek, besteak beste, biztanle, animalia, landare, lur, aire, ur, klima, paisaia eta ondasun materialek, ondare historiko-artistiko eta arkeologikoak bame, jasan ditzaketen eragin zuzen edo zeharkakoak, ingurumen ondorio negatiboak murriztu, deuseztu edo berdintzeko aurreikusitako neurriak eta ingurumenaren zaintzari buruzko programa izan beharko ditu kontuan.

Batik bat, ondrengo alderdietan enereparatuko da:

- Autobia, autobide eta trenbideen eraikuntza.
- Presak.
- Kalte ekologikoak eragin ditzaketen birlandaketak.
- Aire zabaleko meagintza eta meagintza intentsiboa.

4. SEKZIOA HIRIGINTZA JARDUKETA ETA LURZATIKETA ARAUDIA

21. ART. DEFINIZIOA

Indarreko hirigintza legediak atal honi ematen dion edukiari jarraiki, "hirigintza jarduketa", Arau Subsidiario hauei dagokienez, aipatutako legedian ezarritako hirigintza jarduketarako sistemen aplikazioari deituko zaio bakarrik. Aplikazio horrek hainbat helburu ditu: hirigintza plangintzaren gauzatetik sortutako eskubide, betebeharrak eta kargak partikularren artean berdintasunez banatzea, luraren jabari baldintzak plangintzaren aurrakuspenei egokitzea eta urbanizazio obren eta, zenbait kasutan, proposatutako eraikuntza osoen edo zati baten, sustapen eta exekuziorako mekanismo administratibo eta ekonomikoak definitzea.

ART. 22.- ACTUACION URBANISTICA EN SUELO URBANO

La actuación urbanística en Suelo Urbano se referirá a los siguientes tipos:

- Unidades de ejecución.
- Actuaciones Aisladas
- Actuaciones Asistemáticas

Tanto las unidades de ejecución, las Actuaciones Aisladas y las Actuaciones Asistemáticas responderán en su contenido a lo establecido por la vigente legislación urbanística.

1. Formulación del régimen de actuación urbanística en Suelo Urbano.

El régimen de actuación urbanística en los ámbitos pertenecientes al Suelo Urbano en los que se autoriza la ejecución directa de las previsiones de las Normas Subsidiarias, se define en las Normas Particulares para cada uno de ellos.

Su eventual modificación, incluyendo la delimitación de ámbitos de actuación urbanística no previstos en el presente proyecto, se ajustará a lo dispuesto en la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión Urbanística.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los titulares de terrenos será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento ordenado en el mismo. En el instrumento de gestión por el que se procede a la cesión, equidistribución y urbanización de cualesquiera de los ámbitos de actuación definidos y con anterioridad a la concesión de las correspondientes licencias de edificación, deberá procederse a la materialización de la cesión o adquisición del 10% del aprovechamiento del que es titular el Ayuntamiento.

2. Plazos para su ejecución.

En los ámbitos que no requieran documento de planeamiento de desarrollo pormenorizado y para los cuales no se define plazo de ejecución, (Art. 26 T.R.L.R.S.O.U. sobre cumplimiento de los deberes legales de cesión equidistribución y urbanización) éstos serán los contemplados en el Texto Refundido de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1.992 y en el resto habrán de ser determinados en los respectivos documentos de planeamiento de desarrollo pormenorizado.

22. ART. HIRIGINTZA JARDUKETA LUR HIRITARREAN

Lur Hiritarreko hirigintza jarduketa bi motatakoa izan daiteke:

- Jardun unitateak.
- Jarduketa isolatuak
- Jarduketa asistematikokoak

Bai jardun unitateek, bai jarduketa isolatuak eta bai jarduketa asistematikokoak, indarreko hirigintza legediak ezarritakoa bete beharko dute.

1. Lur Hiritarreko hirigintza jarduketa araudia formulatzea.

Arau Subsidiarioen aurrikuspenen zuzeneko exekuzioa baimentzen den Lur Hiritarreko esparrutako hirigintza jarduketako araudia esparru honietako bakoitzeko Arau Partikularretan definitzen da.

Edozein aldaketa, proiektu honetan aurreikusi gabeko hirigintza jarduketako esparruen mugatzea bame, Lur Legean eta Hirigintza Kudeaketarako Erregelamenduan ezarritakoari egokituko zaio.

Lur jabeek eskura dezaketen aprobetxamendua haien azalerari bertan agindutako aprobetxamenduaren %90a aplikatetik lortutako emaitza izango da. Edozein jarduketa esparruren lagapen, berdinbanaketa eta urbanizazioarako kudeaketa tresnan, eta dagokien eraikuntza baimenak eman aurretik, Udala titularraren aprobetxamenduaren %10a laga edo eskuratu egin beharko da.

2. Exekuziorako epeak

Garapen xehatuko plangintza dokumenturik behar ez duten eta exekuzio eperik ez duten esparruei dagokienez (lagapen, berdinbanaketa eta urbanizazio lege betekizunak betetzeari buruzko L.E.H.A.L.T.B.ko 26. art.), lege betekizun hauek 1992ko ekainaren 26ko Lur Araudi eta Hiri Antolamenduari buruzko legearen Testu Bateratuak ezarritakoak izango dira; gainerakoa garapen xehatuko plangintza dokumentuetan zehaztu beharko da.

**ART. 23.- ACTUACION URBANISTICA EN
SUELO URBANIZABLE Y NO
URBANIZABLE**

1. El régimen de actuación urbanística en Suelo Urbanizable y en los ámbitos objeto de Planes Especiales en Suelo No Urbanizable, será establecido por el planeamiento pomenonizado en función de los objetivos de ordenación urbanística perseguidos y de acuerdo con lo establecido por la legislación urbanística vigente.
2. Cesiones de aprovechamiento.

En la aplicación de los sistemas de Compensación, Cooperación y Expropiación en Suelo Urbanizable las parcelas en que se concentren las cesiones obligatorias y gratuitas del 10% del aprovechamiento ordenado se cederán gratuitamente y libre de cargas al Ayuntamiento de Elgeta.

**ART. 24.- AREAS DE REPARTO EN
SUELO URBANIZABLE**

De conformidad con la legislación vigente, se establece en esta categoría de suelo la delimitación de un área de reparto (AR) para cada sector, definidas en el plano II.9.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos afectados, será, con carácter general, el resultante de la aplicación a su superficie del 90% del aprovechamiento tipo definido en el presente documento.

A estos efectos se considera que con independencia del aprovechamiento urbanístico que se pretenda materializar o ejecutar, se adjudicará al Ayuntamiento, en cada caso, la totalidad del aprovechamiento que exceda del susceptible de apropiación por el titular (10%), o, en su caso y siempre que así se determine el valor económico del mismo.

En las Areas de Reparto delimitadas (A.R) el presente documento establece las siguientes determinaciones correspondientes a los efectos de la definición del régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico:

**23. ART. HIRIGINTZA JARDUKETA LUR
HIRITARGARRIAN ETA LUR
HIRITARREZINEAN**

1. Lur Hiritargarriko eta Plan Berezien xede diren Lur Hiritarrezineko esparruetako hirigintza jarduketa araudia plagintza xehatuak erabakiko du, lortu nahi diren hirigintza antolamendu helburuen arabera eta indarreko hirigintza legediak ezarritakoari jarraiki.
2. Aprobetxamendu lagapenak

Lur Hiritargarrian Kontentsazio, Lankidetzeta eta Desjabetzapen sistemak ezartzerakoan, aprobetxamendiaren %10aren derigorezko eta doako lagapenak hartzen dituzten luzatiak doan lagako zaizkio Elgetako Udalari.

**24. ART. BANAKETA ALDEAK LUR
HIRITARGARRIAN**

Indarreko legedian jarraiki, II.9 planoan definitutako banaketa alde bana (BA) mugatzen da sektore bakoitzerako lur kategoria honetan.

Lurren tituluak eskura dezaketen aprobetxamendia, oro har, dokumentu honetan definitutako aprobetxamendu ereduaren %90a lur horien azalerari ezartzearen emaitza izango da.

Hala, gauzatu edo exekutatu nahi den hirigintza aprobetxamendia edzein izanik ere, Udalari, kasu bakoitzean, tituluak eskura dezakeena (%10) gaitzen duen aprobetxamendu osoa esleituko zaio; edota, hala erabakiko balitz, haren balio ekonomikoa.

Dokumentu honek ondorengo zehaztapenak ezartzen ditu mugatutako Banaketa Aldeen (BA) hirigintza aprobetxamenduari dagokionez:

A.R.-1 (S-I)

- Superficie.....25.460 m²
- Tipología y coeficiente de ponderación – R 3

Vivienda libre	(1'00)
Anejo libre	(0'30)
Vivienda protegida ^(*)	(0'5)
Anejo protegido ^(*)	(0'20)
- Aprovechamiento lucrativo ponderado..... 9.025 U.A.
- Aprovechamiento tipo..... 0,3545 U.A./ m²
- La tipología reseñada se corresponde con el siguiente uso:
R.3 – Residencial bajo desarrollo.

La vivienda libre adquiere la condición de tipología edificatoria característica (1).

Los titulares del aprovechamiento participarán en las cargas de urbanización, en función del aprovechamiento lucrativo ponderado que les corresponda.

A.R - 3 (S-III)

- Superficie.....30.531 m²
- Tipología y coeficiente de ponderación – I

Industrial	(1'00)
Oficinas/Anejos	(0'50)
- Aprovechamiento lucrativo ponderado..... 17.826 U.A.
- Aprovechamiento tipo..... 0,6000 U.A./ m²
- La tipología reseñada se corresponde con el siguiente uso:
I – Industrial en parcela aislada.

Dado que es única adquiere la condición de tipología edificatoria característica.

Los titulares del aprovechamiento participarán en las cargas de urbanización, en función del aprovechamiento lucrativo ponderado que les corresponda.

^(*)tasadas u otro tipo de Régimen de protección pública.

BA - 1 (S-I)

- Azalera.....25.460 m²
- Tipologia eta ponderazio koefizienteak E-3

Etxebizitza librea	(1'00)
Eranskin librea	(0'30)
Etxebizitza babestua ^(*)	(0'5)
Eranskina babestua ^(*)	(0'20)
- Irabazizko aprobetxamendia.....9.025 J.U.
- Berriazko aprobetxamendia.....0,3545 J.U./ m²
- Tipologia ondrengo erabilerari dagokio: E-3 – Garapen apaleko etxebizitza erabilera

Etxebizitza librearen eraikuntzako tipologia baldintza bereizgarria hartzen du (1).

Aprobetxamendiaren tituluaren urbanizazio betebehartean parte hartuko dute, dagokien irabazizko aprobetxamendiaren arabera.

BA - 3 (S-III)

- Azalera.....30.531 m²
- Tipologia eta ponderazio koefizienteak – I

Industrial	(1'00)
Bulegoak/Eranskin	(0'50)
- Irabazizko aprobetxamendia.....17.826 J.U.
- Berriazko aprobetxamendia.....0,6000 J.U./ m²
- Tipologia ondo erabilerari dagokio: I-1 – Industria erabilera luizati bakartuan

Bakarra denez, eraikuntza tipologia bereizgarritzat hartzen da.

Aprobetxamendiaren tituluaren urbanizazio betebehartean parte hartuko dute, dagokien irabazizko aprobetxamendiaren arabera.

^(*)tasatuak edo beste babes publikoko araubideak.

A.R.-4 (S-IV)

• Superficie.....81.770m²

• Tipología y coeficiente de ponderación – I	Industrial	(1'00)
	Oficinas/Anejos	(0'50)
	Privado no edificable	(0'1)

• Aprovechamiento lucrativo ponderado..... 44.549 U.A.

• Aprovechamiento tipo..... 0,577 U.A./ m²

• La tipología reseñada se corresponde con el siguiente uso:
I – Industrial en parcela aislada.

Dado que es única adquiere la condición de tipología edificatoria característica.

Los titulares del aprovechamiento participarán en las cargas de urbanización, en función del aprovechamiento lucrativo ponderado que les corresponda

BA - 4 (S-IV)

• Azalera.....81.770 m²

• Tipologia eta ponderazio koefizienteak – I	Industrial	(1'00)
	Bulegoak/Eranskinak	(0'50)
	Pribatua eraikiezina	(0'1)

• Irabazizko aprobetxamendia.....44.549 J.U.

• Berriazko aprobetxamendia.....0,577 J.U./ m²

• Tipologia ondbko erabilerari dagokio:
I-1 – Industria erabilera luzati bakartuan

Bakarra denez, eraikuntza tipologia bereizgarritzat hartzen da.

Aprobetxamenduaren tituluarek urbanizazio betebeharretan parte hartuko dute, dagokien irabazizko aprobetxamenduaren arabera.

ART. 25.- PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Se prohíben las segregaciones de fincas en Suelo no Urbanizable en los siguientes casos:

- En los casos de nueva edificación o de ocupación de un edificio ya existente por usos residenciales de carácter auxiliar de un uso rural, o por otros no rurales, se prohibirá la posterior segregación, y se exigirá la vinculación registral de la parcela o conjunto de ellas, exigidos en cada caso como aportación mínima para su implantación.

- En todos los casos cuando resulte de la segregación alguna parcela inferior a 10.000 m², a no ser que la misma se agrupe simultáneamente con otra u otras fincas constituyendo una nueva propiedad que supere esa superficie, a excepción de las parcelas situadas en las zonas destinadas a usos industriales de naturaleza agropecuaria o forestal y a unidades agrícolas especializadas donde la limitación precitada será de 2.000 m².

- En los casos que no se ajusten a las condiciones reguladas en estas Normas para los distintos usos rurales.

25. ART. LURZATIKETAK LUR HIRITARREZINEAN

Debekatuta dago Lur Hiritarrezineko finkak banatzea ondorengo kasuetan:

- Eraikuntza berriko kasuetan edo nekazaritza erabileraren baten egoitza erabilera osagarriek, edota nekazaritzakoak ez diren beste erabilera batzuek, egungo eraikin bat okupatzen dutenean. Hala, lurzatiaren edo lurzati multzoaren erregistro lotespena eskatuko da.

- Kasu guztietan, banaketatik 10.000 m²-tik beherako lurzatiaren bat sortzen denean, baldin eta partzela honi beste finka batekin edo batzuekin elkartu eta azalera honi gainditzen duen beste jabetza bat sortzen ez duenean, nekazaritza, abeltzaintza edo basogintzako industria erabileretara eta nekazaritza unitate espezializatuetara bideratutako zonetako lurzatiaren kasuan izan ezik (muga 2.000 m²-koa izango da).

- Arau hauetan nekazaritza erabilera desberdinetarako erregulatutako baldintzetara egokitzen ez diren kasuetan.

TÍTULO III.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS LICENCIAS

ART. 26.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA

1. Estarán sujetos a licencia los actos enumerados por los arts. 178 de la Ley del Suelo (1976) y 1ª del Reglamento de Disciplina Urbanística, sin exceptuar los que se realicen en Suelo No Urbanizable.
2. También estarán sujetos los siguientes actos:
 - a) Las obras auxiliares como el cerramiento de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos y demás elementos auxiliares de construcción en las obras; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (acometidas de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.) y la colocación de rótulos, toldos o marquesinas.
 - b) La tala de árboles.
 - c) La implantación de una nueva explotación agrícola
 - d) La división o segregación de una finca sita en Suelo No Urbanizable.
 - e) La instalación de invernaderos de todo tipo y de viveros de flores.
 - f) Las plantaciones de árboles que puedan constituir una masa forestal susceptible de explotación.
 - g) La apertura de cortafuegos.
 - h) La construcción o modificación de caminos y pistas en suelo no Urbanizable.
 - i) La construcción de pozos.
 - j) La construcción de bordas o chabolas.
 - k) La instalación de campings o acampadas.
 - l) La realización de catas de exploración geotécnica.
 - m) La extracción de áridos y explotación de canteras.

III TITULUA BAIMENAK ERREGULATZEKO ORDENANTZAK

26. ART. BAIMENA BEHAR DUTEN LANAK

1. Lur Legearen (1976) 178. artikulua eta Hingintza Disziplinari buruzko Erregelamenduen 1. artikulua zerrendatutako ekintzek baimena behar dute, Lur Hiritarenezinean buntuko diren lanak alde batera utzi gabe.
2. Era berean, ondoko jarduerak ere baimena behar dute:
 - a) Onibarrak, orubeak edota lursailak ixtea; bates hesiak edo itxiturak, aldamioak, eskorak eta eraikuntzarako gainerako elementu osagarriak obretan ezartzea; estalkiak, zabaltzak, fatxada amaierak edo urbanizazio elementu zehatz batzuk konpondu (zerbitzu hartuneak, zolaketa lanak, eta abar) eta errotulu, toldo eta markesinak ezartzea
 - b) Zuhaitzak moztea.
 - c) Nekazaritza ustiategi berriak ezartzea
 - d) Lur Hiritarenezinean kokatutako onibarrak zatitu edo banatzea
 - e) Era guztietako berotegiak eta landare mintegiak ezartzea
 - f) Ustiapenera bideratutako zuhaitzak landatzea.
 - g) Suebakiak egitea.
 - h) Lur hiritarenezinean bidak eta pistak egin edo aldatzea
 - i) Putzuak egitea.
 - j) Borda edo txabolak eraikitzea.
 - k) Kanpinak edo kanpaldiak ezartzea
 - l) Esplorazio geoteknikoko azterketak egitea.
 - m) Harrobiak ustiatzea.

n) La instalación, colocación o asentamiento sobre el terreno, incluso sin cimentación alguna, de construcciones prefabricadas, caravanas, rulotes, cobijos, habitáculos y cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, con carácter fijo o de modo intermitente (fines de semana, determinadas épocas del año u otros períodos temporales).

ñ) El uso de todo tipo de terrenos como depósitos o almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos.

3. La relación de actos sujetos a licencia expuesta anteriormente, tiene un carácter no limitativo, debiendo ser objeto de licencia, asimismo, cualquier acto de edificación, construcción y uso del suelo o del subsuelo, y, en particular, aquellos que supongan transformaciones de la situación física de los terrenos, aún cuando no estén expresamente recogidos en la misma.

4. Sin embargo, no será precisa licencia para ejecutar, en el interior de los edificios, obras de reparación o renovación de instalaciones que no afecten a sus condiciones generales de seguridad o a las acometidas a las redes generales y de reparación o renovación de terminaciones de suelos, techos o paramentos, que no afecten a las distribuciones de los espacios interiores ni a los elementos estructurales o a las fachadas exteriores.

ART. 27.- CONTENIDO GENERAL DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIA

1. La solicitud de licencia, dirigida a la Alcaldía, y suscrita por el interesado o persona que lo represente, deberá contener los datos personales del firmante y la identificación del tipo y situación de la operación -obra, actividad o instalación- para la que se solicita licencia

2. Todos los documentos técnicos irán suscritos por el solicitante y cuando sea necesario por facultativo competente, incluyendo en tal caso el visado del Colegio Oficial correspondiente.

n) Aurrez fabrikatutako eraikinak, karabanak, roulotteak, babeslekuak, bizilekuak edo lotarako nahiz aisialdirako bestelako elementuak ezarri edo kokatzea, aldezka (asteburuetan, urte sasoi jakinetan...) nahiz behin betiko, baita zimenduik behar ez dutenean ere.

ñ) Lur sailak ibilgailu, makinaria, material edo beste hainbat elementuren biltegi edo gordetegi gisa erabiltzea.

3. Aipatutakoez gainera, baimena beharko da lur gainean edo azpian edozein eraikuntza edo erabilera ekintza burutzeko, bereziki luraren egoera fisikoa aldatzen denean, nahiz eta aurreko zerrendan ez adierazi.

4. Aldez, ez da baimenik beharko eraikinen bamean instalazioak beritu edo konpontzeko, baldin eta lanok eraikuntzaren segurtasun baldintzak ariskuan jartzen ez badituzte eta sare orokorretarako hartuneetan, espazioen bame banaketan, egituraren elementuetan edo kanpoaldeko fatxadetan eraginik ez badute.

27. ART. BAIMENA ESKAEREN EDUKI OROKORRA

1. Baimen eskaera Alkatetzari zuzenduko zaio eta interesatuak edo berau ordeztzen duen pertsonak izenpetuko du. Horrez gainera, izenpetzailearen datu pertsonalak eta zeregin, obra, jardura edota instalazio mota eta egoerari buruzko argibideak eman beharko ditu.

2. Dokumentu tekniko guztiek eskatzailearen sinadura izango dute eta, beharrezkoa izanez gero, eskumendeko pertsonarena ere, dagokion Elkargo Ofizialaren oniritzia bame.

3. Con la solicitud se acompañarán -por triplicado- los documentos necesarios, según la naturaleza de la licencia, además de los que señalan a continuación, y de los que, en su caso, puedan exigir otras disposiciones.
4. Con carácter general las solicitudes, o, en su caso, los proyectos técnicos correspondientes, incorporarán un plano de situación, grafiado sobre el plano municipal a escala 1/1.000 si el ámbito afectado se sitúa en Suelo Urbano y sobre el plano de la Diputación a escala 1/5.000 si se sitúa en Suelo No Urbanizable.
5. En los casos de licencias cuyos efectos no se circunscriban de forma exclusiva al interior de edificaciones existentes -con la excepción de las licencias en suelo no Urbanizable que expresamente se señalan en este artículo- las solicitudes o en su caso los proyectos técnicos correspondientes, incorporarán un plano topográfico de estado actual del ámbito afectado que refleje la totalidad de las edificaciones, infraestructuras y arbolado existentes, grafiado sobre los planos municipales a escalas 1/200 ó 1/500, -en defecto de plano a escala 1/200- y actualizado por técnico competente si fuese necesario.

En el caso de terrenos situados en Suelo No Urbanizable, cuando los mismos no se incluyan en el ámbito del levantamiento municipal a escala 1/500, y en función de la superficie del ámbito afectado, el Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, autorizar la utilización de las escalas 1/1.000 o 1/2.000.

6. De igual forma, las solicitudes de obras de edificación y urbanización, incorporarán un plano de emplazamiento y replanteo de las obras o instalaciones, grafiado en superposición sobre el plano de estado actual y a su misma escala. Dicho plano, además de la descripción gráfica de la implantación sobre el terreno de las obras e instalaciones a realizar, incluirá las cotas de rasante fundamentales de dicha implantación y las distancias en planta de las distintas partes de las mismas hasta elementos claramente identificables del entorno, de tal forma que resulte posible, sin confusión ninguna, la directa transposición al terreno de su perímetro, en superficie y en subsuelo.

3. Eskaeraekin batera, eta baimenaren izaeraren arabera, dagozkion dokumentuak aurkeztu beharko dira (hiru kopia). Horrez gainera, hurrengo artikuluan zehazten diren dokumentuak eta kasu bakoitzean beste xedapen batzuen bidetz eska daitezkeenak ere aurkeztu beharko dira.
4. Eskaerak edo, hala balegokio, proiektu teknikoek kokapen plano bat izango dute, udalerriko planoaren gainean 1/1.000 eskalaz egina ukitutako eremua Lur Hiritarean badago eta Aldundiaren planoaren gainean 1/5.000 eskalaz egina Lur Hiritarezinean badago.
5. Egungo eraikinen bamealdei bakarrik eragiten ez dieten baimenen kasuetan -artikulu honetan berariaz adierazten diren lur hiritarezineko baimenen kasuan izan ezik-, eskaerak edo dagozkien proiektu teknikoek ukitutako esparruak egun duen egoeraren plano topografikoa izango dute. Bertan, eraikin, azpiegitura eta zuhaitzi guztiak agertuko dira, 1/200 edo 1/500 eskalako udal planoen gainean grafiatuta, eta, beharrezkoa izanez gero, dagozkion teknikaileen oniritzia izango du.

Lur Hiritarezinean kokatutako lurren kasuetan, lur hauek 1/500 eskalako udal eraikuntzen planoetan sartzen ez direnean, eta ukitutako eremuaren azaleraren arabera, Udalak 1/1.000 eta 1/2.000 eskalak baimen litzake.

6. Halaber, eraikuntza eta urbanizazio lan eskaerak obra edo instalazioen kokapen eta zuinketa plana izango dute, eremuaren egungo egoeraren plano gainean eta eskala berdinean grafiatuta. Plano horrek, egin beharreko obra eta lanek lurrean izango duten eraginaren deskribapen grafikoaz gainera, sestra kota garrantzitsuenak eta elementu berriek inguruko elementu garrantzitsuenetikiko distantziak, oinean adierazita, erakutsiko ditu.

7. Exceptuando las solicitudes de obras menores, se incorporará con carácter general una justificación detallada de la adecuación de las obras o actividades a implantar a la normativa urbanística vigente, integrada, en su caso, en la memoria del Proyecto Técnico que se presente.
8. En todos los casos en que las licencias solicitadas impliquen la ejecución de obras se presentará un presupuesto detallado de las mismas con diferenciación de unidades de obra, medición de las mismas y precios unitarios, agrupadas por capítulos, oficios o tecnologías, incluyendo el beneficio industrial correspondiente y los honorarios de los técnicos que intervengan, en los casos exigidos, en el Proyecto y Dirección de las Obras.
9. Además de la documentación exigida con carácter general en los epígrafes anteriores del presente artículo, las solicitudes de licencia deberán incluir la documentación necesaria específica según la naturaleza de la licencia.
10. Licencias en suelo no Urbanizable.

Se exigirá en cada caso, y en función de la obra o uso que se pretenda implantar, la documentación que para ellos se establece con carácter general, con las modificaciones y requisitos adicionales que se señalan a continuación:

- a) Plano de situación: Se presentará en todos los casos grafiado sobre el levantamiento a escala 1/5000 de la Diputación y debidamente actualizado por el peticionario de la licencia, si fuese necesario, incorporará, la justificación de la aportación de parcelas de superficie mínima determinada, su delimitación y superficie.

- b) Planos de estado actual y emplazamiento:

Se eximirá de la obligación de su presentación cuando la parcela objeto de la licencia no forme parte del ámbito afectado por los levantamientos municipales a escalas 1/1000 o 1/500 - caso en que se utilizarán éstos- y concurren las siguientes circunstancias:

7. Obra txikietarako baimenetan izan ezik, gainerako kasuetan egin beharreko obra edo jarduerak indarreko hiriingintza araudiaren arabera duten egokitasuna justifikatu beharko da zehatz-mehatz, Proiektu Teknikoaren memoriaen atal batean, hain justu.
8. Obrak buurtzea eskatzen duten baimen kasu guztietan, lanen aurrekontu zehatza aurkeztu beharko da, obra unitateak bereiziz eta hauen neurriak eta prezio unitarioak adieraziz, kapitulu, ofizio edo teknologien arabera bilduta. Gainera, legeak hala eskatzen duenean, dagokion industria onura eta parte hartzen duten teknikarien zerbitzu sarriak adierazi beharko dira Proiektuan eta Obra Zuzendaritzan.
9. Orain arte aipatutako dokumentazioaz gainera, baimen eskaerak baimen bakoitzaren izaeraren araberrako dokumentazio espezifikoak aurkeztu beharko dute.

10. Baimenak lur hiritarenezinean.

Ezari nahi den obra edo erabilaren arabera, kasu bakoitzean orokorrean eskatzen den dokumentazioa aurkeztu beharko da, ondoren adierazten diren aldaketak eta baldintza hauek kontuan hartuta:

- a) Kokapen planoak: kasu guztietan, Aldundiaren 1/5.000 eskalako planoaren gainean grafiatua eta baimen eskatzaileak behar bezala eguneratua. Horrez gainera, eta beharrezkoa izanez gero, bizigunerik ez eratze beharrezkoa betetzearen justifikagiria gaineratuko da. Egungo egoera eta kokapenari buruzko planorik aurkeztu ezean eta zehaztutako gutxiengo azalerako luzatien ekarpena justifikatu behar denean, hauen mugak eta azalerak adierazi beharko dira.

- b) Egungo egoeraren eta kokapen planoak:

Ez da egungo egoerari eta kokapenari buruzko planorik aurkeztu beharrik izango baimenaren xedea den luzatiaz 1/1.000 edo 1/500 eskalan eginiko udal jasoketek ukitutako eremuaren zati ez denean -plano horiek erabiliko lirateke orduan- eta ondorengo kasu zehatzetan:

- edificios complementarios de un caserío, de superficie edificada inferior a 50 m².
- implantación de unidades agrícolas especializadas que no impliquen la realización de construcciones cuya superficie edificada y características superen las de las chabolas autorizadas en huertas.
- chabolas destinadas a la guarda de aperos o a usos pecuarios comunes en huertas.

En el resto de los casos de ejecución de obras de edificación o infraestructuras se exigirá su presentación sobre un plano taquimétrico, a escala mínima 1/500, salvo que el Ayuntamiento autorice previamente la utilización de escalas más pequeñas.

En los casos de construcción de un nuevo edificio, el plano deberá reflejar la totalidad de la parcela o parcelas adscritas al mismo y su medición, y adjuntar la firma del solicitante y la de un facultativo autorizado para efectuar y avalar mediciones.

El mismo requisito se exigirá en las solicitudes de implantación de usos de utilidad pública e interés social.

En los casos de nueva implantación de bordas, además deberá reflejarse el camino susceptible de circulación rodada que les dé acceso, y el trazado -con estudio de desmontes y terraplenes- de la acometida a la edificación.

- c) En los casos en que se exige la aportación de una parcela o conjunto de ellas de superficie mínima y, en los casos de usos de utilidad pública e interés social se deberá adjuntar como anexo a la solicitud de licencia la descripción de la finca o fincas, tal como consta en el Registro de la Propiedad y los datos de la inscripción (tomo, libro, folio y número de la finca).
- d) En los casos de nueva implantación de usos agrícolas o pecuarios que exigen una dedicación parcial o totalmente profesionalizada, justificación de este hecho, salvo que el Ayuntamiento exima al solicitante de su cumplimiento por resultarle notorio.

- baserri bateko eraikin osagarriak, 50 m²-tik beherako eraikitako azalerakoak.
- baratzetan baimendutako txabolen eraikitako azalera eta ezaugarriak gainditzen dituzten eraikuntzarik behar ez duten nekazaritza unitate espezializatuak.
- lanabesak gordetzera edo baratzetako abeltzaintza erabilerara aruntetara bideratutako txabolak.

Eraikuntza edo azpiegitura obren exekuziorako gainerako kasuetan, 1/500 gutxieneko eskalan eginiko plano takimétriko bat eskatuko da, Udalak eskala txikiagoak erabiltzeko baimena ematen duenean izan ezik.

Eraikin beriko kasuetan, planoak eraikuntzak hartuko duen luzati edo luzatiak jaso eta haien neurriak adierazi beharko ditu, eta eskatzailearen eta neurketak egiteko baimendutako eskumenerako pertsonaren sinadurak erantsi.

Beharkezina berbera bete beharko da onura publikoko eta interes sozialeko erabilerak ezartzeko ordian.

Borda berrien kasuetan, ibilgailuz betara iristeko bidea eta eraikuntzarako hartunearen trazadura -lurrerauzketa eta lubeten azterketa bame- azaldu beharko dira.

- c) Gutxieneko azalerako luzati bat edo luzati multzo baten ekarpena eskatzen denean, eta onura publiko eta interes sozialeko kasuetan, finka edo finken deskribapena eranskin gisa gaineratu beharko zaio baimen eskaerari, Jabetza Erregistroan eta inskripzioaren datuetan (liburukia, liburua, folioa eta finKaren zenbakia) agertzen den moduan.
- d) Profesionalizazio osoa edo partziala eskatzen duten nekazaritza edo abeltzaintza instalazio beriko kasuetan, horren justifikagiria auzkeztu beharko da, Udalak eskatzailea baldintza hau betetzetik salbuesten duenean izan ezik.

- e) Cuando se solicite la implantación de usos de utilidad pública e interés social, justificación suficiente de la necesidad u oportunidad de su implantación en suelo no Urbanizable.

ART. 28.- TITULARIDAD DE LAS LICENCIAS Y TRANSMISIÓN DE LAS MISMAS

1. Se considerará titular de la licencia a quién por sí o representado por otra persona, la hubiese solicitado.
2. El titular de la licencia podrá ejecutar las previsiones de la misma, sometido al control municipal, siendo responsable de que dicha ejecución se adecue a las condiciones establecidas así como del pago de las tasas determinadas por la Ordenanza Fiscal correspondiente.
3. En el caso de que el solicitante actúe en representación o por mandato deberá acreditar tal particular. En otros casos, será conceptualizado como titular de la licencia, a todos los efectos, en forma solidaria con el representado o mandante.
4. Con las salvedades recogidas en el epígrafe siguiente, la titularidad de las licencias concedidas, será transmisible, previa comunicación por escrito del hecho al Ayuntamiento. Si dicha comunicación no se efectuara, tanto el peticionario como el ejecutante efectivo de la licencia quedarán vinculados solidariamente a la totalidad de las responsabilidades que se deriven del ejercicio de la misma.
5. La transmisión de la titularidad de licencias de obras o actividades que afecten a bienes del dominio público sólo podrá realizarse previa autorización expresa del Ayuntamiento, o, en su caso, del organismo titular de dichos bienes.

- e) Onura publiko eta interes sozialeko erabilerak ezartzeko baimena eskatzen denean, luzoruz haintarazina erabiltzeko beharra eta egokitasuna arazoitu beharko da.

28. ART. BAIMENEN TITULARTASUNA ETA ESKUALDAKETA

1. Titularia baimena bere kabuz edo beste pertsona baten bitartez eskatu duena izango da.
2. Baimenaren titularrak baimenaren aurreikuspenak gauzatu ahal izango ditu, Udalaren kontrolpean betiere. Lanak ezarritako baldintzen pean egiteazeta dagokion Ordenantza Fiskalak zehaztutako tasak ordaintzeaz arduratuko da.
3. Eskatzailea beste pertsona bat ordezkatzuz edo beste baten aginduz ari bada, egiaztatu egin beharko du. Bestelako kasuetan, eta eragin guztiatarako, baimenaren titulartzat hartuko da ordeztzen duen pertsonarekin batera.
4. Hurrengo epigrafean biltzen diren salbuespenek aparte, emandako baimenen titulartasuna eskualdatu ahal izango da, Udalari aurretiaz eta idatziz haren berri ematen bazaio. Jakinarazpen honi ezean, bai eskatzaileak, bai baimena gauzatzeko gaitasuna duenak, beronen erabileratik eratorritako erantzukizunei egin beharko diete aurre.
5. Jabetza publikoko ondasunengan eragina duten obra edo jardueren baimenen titulartasunaren eskualdatzea Udalaren edota, hala balegokio, ondasun horien titularia den erakundearen aurretiazko baimenaren bitartez gauzatu ahal izango da bakarrik.

ART. 29.- TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS DE APERTURA

1. No se admitirán a trámite las solicitudes de licencia de apertura, cuando el uso o actividad previstos, se encuentre entre los usos expresamente prohibidos por las presentes Normas Subsidiarias en la zona de uso global o parcela correspondiente, o pueda ser directamente asimilado a ellos.
2. Se tramitará un único expediente de licencia, cuya resolución comprenderá tanto la autorización para la implantación de la actividad como la de la ejecución de las obras necesarias.

ART. 30.- CONDICIONES GENERALES Y GARANTÍAS PARA LA EFECTIVIDAD DE LAS LICENCIAS

1. Las licencias podrán contener condiciones sobre plazos de ejecución, modificaciones del contenido de las obras proyectadas, obligaciones de urbanización y cesión de suelo, y otros aspectos propios de la competencia municipal, debiendo el Ayuntamiento imponerlas siempre que, mediante ellas, se pueda evitar la denegación de una licencia.
2. En las concesiones de las licencias de obras de todo tipo, el Ayuntamiento fijará el plazo para su ejecución. Si no lo hiciera se entenderá que el mismo es de seis meses. Dicho plazo comenzará a contar a partir de la notificación del acuerdo al solicitante.
3. Cuando en la concesión de una licencia se condicione su ejecutividad a la presentación de documentación complementaria, una vez presentada la misma, el Ayuntamiento dispondrá de diez días hábiles para notificar al solicitante la existencia de posibles deficiencias que deban ser corregidas, y si la ejecutividad de la misma sigue o no en suspenso hasta que dichas deficiencias se subsanen. En este último supuesto se fijará un plazo máximo para la presentación de las correcciones solicitadas, que si resultara incumplido, dará lugar, sin necesidad de declaración expresa, a que la licencia quede nuevamente en suspenso hasta que las deficiencias se subsanen de acuerdo con el criterio municipal.

29. ART. IREKITZEKO BAIMENAK BIDERATZEA

1. Ezin izango da irekitzeko baimen eskaerarik bideratu aurreikusten den erabilera edo jarduera Arau Subsidiarioek dagokion luzati edo erabilera globaleko zonan berariaz debekatzen dituen erabilereen artean aukitzen denean edota zuzenean haien partekotzat har daitekeenean.
2. Baimen espediente bakarra bideratuko da, eta haren ebazpenak jarduera ezartzeko baimena nahiz egin beharreko obraren exekuziorako baimena bilduko ditu.

30. ART. BAIMENEN INDARRALDIRAKO BALDINTZA OROKORRAK ETA BERMEAK

1. Baimenek exekuzio epe, proiektatutako obraren edukiekiko aldaketa, urbanizatzeko eta lurra lagatzeko betebeharrak edota udal eskumeneko beste hainbat alderdian buruzko baldintzak izan ditzakete, Udalak hala eskatuz gero eta baimenak aurrera egin ahal izateko guztiz bete beharko direnak.
2. Udalak, baimen bat ematerakoan, exekuzio epe bat zehaztuko du. Halakorik egin ezean, epea sei hilabetekoa izango da. Epea eskatzaileari erabakia jakinarazten zaionetik hasiko da.
3. Baimen bat ematerakoan, berau exekutatzeko dokumentu osagarriak aurkezteko baldintza ezartzen denean, Udalak hamar laneguneko epea izango du, dokumentuak aurkeztzen direnetik hasita, eskatzaileari zuzendu beharreko akatsak adierazi eta akatsok zuzendu artean baimenak indarrean jarraitzen duen edo ez jakinarazteko. Azken kasu honetan, zuzenketak egiteko epe bat zehaztuko litzateke eta, berau beteko ezbalitz, berariaz adierazi beharrik gabe, baimena berriro etenda geratzeko litzateke akatsak edo gabeziek Udalaren irizpideetan oinarritutako zuzenketa izan arte.

Si transcuriera el plazo de diez días establecido sin que el solicitante reciba notificación al respecto del Ayuntamiento, se entenderá aceptada la documentación presentada, si bien, en ningún caso tendrán validez los aspectos de la misma que vulneren o modifiquen lo establecido en la licencia concedida.

4. Las licencias no serán ejecutivas en tanto no se abone el importe de las tasas correspondientes, fijadas en el acto de otorgamiento de las mismas.

En todos aquellos casos, en los que se exige Proyecto Técnico para la concesión de la licencia, y en aquellos en los que, si bien dicho Proyecto no resulta en principio necesario, el Ayuntamiento imponga esa condición en el Acuerdo de Concesión, el titular de la licencia deberá nombrar un Director de Obra, con la titulación técnica adecuada en función de la naturaleza de las obras, y, en su caso, el Técnico de Grado Medio -Aparejador, Arquitecto Técnico o Ingeniero Técnico- correspondiente que le asista en sus funciones.

Dicho nombramiento se comunicará al Ayuntamiento con anterioridad al comienzo de las obras.

En todas aquellas licencias de obras en que se exige el Plano de Emplazamiento y Replanteo, previamente al comienzo de dichas obras, el titular de la licencia deberá solicitar el visto bueno municipal a la implantación efectiva de estas sobre el terreno, el cual se reflejará en la denominada acta de replanteo.

Los titulares de licencias de obras menores y cambios de uso, cuando expresamente se establezca en el Acuerdo de Concesión, quedan obligados a la obtención de licencia de primera utilización, antes de poder destinar los edificios y locales objeto de la licencia de la cual son titulares, a los fines previstos.

Asimismo, deberán impedir que se realicen por terceros actos de utilización u ocupación del edificio hasta que la licencia citada haya sido concedida.

La obtención de dicha licencia será requisito indispensable para la conexión efectiva del edificio a las Redes de Servicios Urbanos -Abastecimiento de Agua, Suministro de Energía Eléctrica, Telecomunicaciones y, en su caso, Suministro de Gas- debiendo denegar en caso de incumplimiento del mismo el Alta correspondiente las Compañías Suministradoras.

Udalak hamar eguneko epe horretan eskatzaileari inolako jakinarazpenik helaraziko ez balio, aurkeztutako dokumentazioa onartutzat emango da, nahiz eta emandako baimenean ezarritakoa alda edo urratzen duten dokumentazioko alderdiek baliorik edukiko ez duten.

4. Baimenak ezin izango dira gauzatu dagozkien tasak, berauek ematerakoan zehaztu ziren tasak, ordaintzen ez diren artean.

Baimena emateko Proiektu Teknikoa eskatzen den kasu guztietan, eta proiektu hori hasieran beharrezkoa ez izanagatik Udalak hala erabakitzen duenean, baimenaren titularak obra araberako titulazio tekniko egokia izango duen Obra Zuzendari bat izendatu beharko du; baita, hala balegokio, hai lagunduko dion Erdi Mailako Teknikari bat ere -Aparejadore, Arkitektoa edota Ingeniari Teknikoa-.

Izendapen horren berri emango zaio Udalari obrak hasi aurretik.

Kokapen eta Zuinketa plana eskatzen duten obra baimen guztietan, baimenaren titularak, lanei ekin aurretik, obren lur gainean izango duten ezarpenari buruzko oniritzia eskatuko dio Udalari. Oniritzi horrek zuinketa akta deritzon dokumentuan agertu beharko du.

Obra txiki eta erabilera aldaketen baimenen titularak, Emakida Akordioan hala ezartzen denean, lehen erabilera baimena eskatzera behartuta daude, baimenaren xede diren eraikinak eta lokalak aurreikusitako helburuetara bideratu aurretik.

Era berean, hirugarrenek eraikina erabili edo okupatzea saihestu beharko dute aipatutako lehen erabilera baimena lortu arte.

Baimen hori lortzeaz inbestekoa izango da eraikina hiri-zerbitzu sareetara konektatzeko -ur homidura, elektrizitatea, telefonoa eta hala balegokio, gas homidura-. Baimena lortuko ez balitz, homiduraren arduradunek alta ukatu ahal izango lukete.

ART. 31.- ABONO DE TASAS Y DERECHOS.

1. La cuantía de las tasas de licencia en sus distintos casos y modalidades, se fijará por una Ordenanza Fiscal, independiente de las presentes Normas.
2. El abono de los derechos fijados en el acto de otorgamiento de licencia, tendrá el carácter de "a cuenta", quedando el titular de la licencia obligado a declarar el coste definitivo de la obra cuando la misma finalice, a fin de que pueda practicarse la liquidación complementaria que, en su caso corresponda.
3. Los servicios municipales podrán comprobar la veracidad de esas declaraciones, reclamando de cuantas personas hayan intervenido en la ejecución de la obra los antecedentes, certificados y documentos precisos para determinar el costo.
4. En el supuesto de que las obras implicasen aprovechamientos especiales de bienes de dominio público municipal, incluidos los vuelos, el solicitante abonará los derechos y tasas que resulten de las correspondientes Ordenanzas Fiscales, en el tiempo y forma que fijen las mismas o determine el acuerdo dispensador de la licencia

ART. 32.- GARANTIAS REGISTRALES

Se notificará al Registro de la Propiedad la indivisibilidad de parcelas objeto de licencias de edificación de nueva planta que acumulan la totalidad o parte del aprovechamiento urbanístico de las mismas, para su inscripción de acuerdo con lo establecido por el artículo 258 de la vigente Ley del Suelo, y la concesión de licencias de parcelación urbanística, a los efectos establecidos en el artículo 259 de la citada Ley.

Los gastos inherentes a la inscripción serán en todo caso a cargo del beneficiario de la licencia

ART. 33.- DEBER DE REPARACION Y LIMPIEZA

El titular de la licencia estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantenerlos en condiciones de limpieza

31. ART. TASA ETA ESKUBIDEEN ORDAINKETA

1. Kasu eta modalitateen arabera baimen desberdinen ordainketaren zenbatekoak Arau Subsidiario hauetatik aparte finkatuko den Ordenantza Fiskal baten bitartez ezarriko dira.
2. Baimena emateko ekintzan zehaztutako eskubideen ordainketak "kontura" egingo dira. Baimenaren titularrak obra baten behin betiko kostuak jakinarazi beharko ditu lanak amaitzean, dagokion likidazio osagarria egiteko.
3. Udal zerbitzuek kostu horiek egiaztatzeko aukera izango dute, obra baten exekuzioan parte hartu duten pertsona guztiei kostuak zehazteko beharrezko aurrekariak, egiaztapenak eta dokumentuak eskatuz.
4. Obrek udal ondasunen aprobetxamendu berezietan - hegalkinak baimen- eraginik izango balute, eskatzaileak dagozkion Ordenantza Fiskaletatik eratorritako eskubide eta tasak ordaindu beharko ditu, berauek zehaztutako epe eta moduan.

32. ART. ERREGISTRO BERMEAK

Jabetza Erregistroari hingintza aprobetxamendu oso edo zatikako oin berritako eraikuntza baimenen xede diren luzatiak zatietatik direla jakinaraziko zaio, indarrean dagoen Lur Legeko 258. artikuluan ezarritako denaren arabera inskribatzeko, eta hingintza luzatuketarako, Lege horretako 259. artikuluan zehazten diren eraginetarako.

Inskripzioari dagozkion gastuak baimenaren onuradunak ordaindu beharko ditu.

33. ART. KONPONDU ETA GARBITZEKO BETEBEHARRA

Baimenaren titularak bidet publikoetan eta ondo gainerako esparruetan obra baten ondorioz egin diren kalteak konpondu beharko ditu, eta txukun eta garbi utzi.

**ART. 34.- FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS
Y PUESTA EN USO DE LOS
EDIFICIOS E INSTALACIONES**

1. En los casos en que resulte obligada o se haya establecido expresamente en el escrito de concesión de licencia de obras, la obligación de la solicitud de licencia de primera utilización el titular de la licencia de obras, una vez finalizadas estas de acuerdo con dicha licencia y con las modificaciones posteriormente autorizadas u ordenadas por el Ayuntamiento, solicitará la licencia de primera utilización como requisito previo para la puesta en uso del edificio o instalación.
2. Documentación:
 - a) Copia de la licencia de obras.
 - b) Certificado de fin de obras suscrito por el Director de la misma y visado por el Colegio correspondiente.
 - c) Planos de la obra efectivamente ejecutada (urbanización y edificación).
 - d) Fotografías del exterior de los edificios o instalaciones.
 - e) Liquidación final suscrita por el Director de las obras y visada por el Colegio correspondiente.
 - f) Copia autorizada de la escritura de declaración de obra nueva en la que se formalizará la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria.
 - g) Alta en la contribución territorial.
3. Requisitos:
 - a) Que lo construido reúna las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público exigidos por estas Normas, o por la legislación general aplicable en cada caso, y que sus instalaciones se encuentren en perfecto estado de funcionamiento.
 - b) Que se hayan completado las obras de urbanización complementaria exigidas y se hayan realizado correctamente la conexión delo construido a las Redes de Servicios Urbanos.

**34. ART. LANEN AMAIERA ETA
ERAIKIN ETA INSTALAZIOAK
ERABILTZEN HASTEA**

1. Lehen erabilerarako baimena eskatzea beharrezkoa den kasuetan edota obraren baimena emateko idatzian berariaz hala adierazi denean, obraren baimenaren titularak, baimen horren arabera eta Udalak baimendutako edo agindutako aldatetara dagozkien obrak amaitu ondoren, eraikina edo instalazioa martxan jartzeko eta erabiltzen hasteko lehen erabilerarako baimena eskatuko du.
2. Dokumentazioa:
 - a) Obraren baimenaren kopia.
 - b) Obraren amaieraren ziurtagiria, beronen Zuzendariak izenpetua eta dagozkion Elkargoak onetsia.
 - c) Exekutututako obrari buruzko planoak (urbanizazioa eta eraikuntza).
 - d) Eraikin edo instalazioen kanpoaldeko argazkiak.
 - e) Amaierako likidazioa, obraren Zuzendariak izenpetua eta dagozkion Elkargoak onetsia.
 - f) Obra berri deklaratu izanaren eskrituraren kopia baimendua, non derigorrez laga beharrezko lurren eskualdaketak formalizatuko baita Udalaren alde.
 - g) Lurralde kontribuzioko alta.
3. Eskakizunak:
 - a) Eraikitakoak segurtasun, osasun eta apainketa publikoaren esparruan Arau Subsidiarioek edota kasu bakoitzean aplikatu beharreko legedi orokorrek eskatzen dituzten gutxiengo baldintzak bete beharko ditu, eta instalazio honek funtzionatzeko prest egon beharko dute.
 - b) Eskatutako urbanizazio lan osagarriak amaituta eta hiriako zerbitzu sareekiko lotura zuzen eta zehatzak eginda egon beharko dute.

4. El Ayuntamiento no podrá conceder la licencia de primera utilización de forma condicionada, por lo que, si en el preceptivo informe de los Servicios Municipales se apreciare el incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos, deberá denegarse la misma expresamente o suspender el procedimiento, indicando al petitioner las deficiencias observadas y señalándose plazo para subsanarlas, el cual, en ningún caso, podrá superar el establecido para la caducidad de la licencia.

4. Udalak baldintzak ezari ahal izango ditu lehen erabilerarako baimena ematerakoan. Hori dela eta, udal zerbitzuek eginiko txostenean ezarritako betebeharen bat betetzen ez dela frogatzen bada, baimena atzera bota edo prozedura eten egin beharko da, eskatzaileari antzeman diren gabezien edo bete ez diren alderdien berri eman eta haiek konpontzeko epea jakinarazteko. Epe horrek, ordea, ezingo du inoiz baimena iraungitzeko ezarritako epea gainditu.

TÍTULO IV.- ORDENANZAS GENERALES DE USO DEL SUELO Y EDIFICACION

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES DE APLICACION GENERAL

ART. 35.- CONDICIONES GENERALES DE APLICACION

Las presentes Ordenanzas serán aplicadas:

- Con carácter general a todo el término municipal.
- Con carácter principal y sin perjuicio de su subordinación a las leyes, reglamentos generales y otras disposiciones de mayor rango, a todos los Ámbitos de Intervención Urbanística en Suelo Urbano en los que se ejecuten las previsiones de las Normas Subsidiarias sin la previa tramitación de planeamiento subordinado.

Las determinaciones de ordenación pomenonizada -zonificación pomenonizada y definición de las alineaciones y rasantes- que servirán de base a esa aplicación se recogen en los planos denominados "Calificación Pomenonizada" correspondientes a dichos ámbitos.

- Con carácter principal y sin perjuicio de su subordinación a las leyes, reglamentos generales u otras disposiciones de mayor rango, a todas las Zonas de Suelo no Urbanizable en las que no se exige la tramitación de planeamiento especial para la ejecución de las previsiones de las Normas.
- Con carácter transitorio a los sistemas generales en los que se exige la formulación del citado planeamiento, para definir el régimen aplicable al ámbito afectado, en tanto el mismo no se apruebe definitivamente.

IV TITULUA LURRAREN ERABILERA ETA ERAIKUNTZARAKO ORDENANTZA OROKORRAK

1. KAPITULUA APLIKAZIO OROKORREKO XEDAPENAK

35. ART. APLIKAZIO BALDINTZA OROKORRAK

Ordenantza hauek era honetan aplikatuko dira:

- Izaera orokorrean udalerri osoan.
- Izaera nagusiz, eta legeen, erregelamendu orokorren eta lehen handiagoko beste zenbait xedapenen mende jartzearen kaltetan izan gabe, Arau Subsidiarioen aurikuspenak aldez aurreko mendeko plangintzarik tramitatu gabe exekutatzen diren Lur Hiritareko Hiri-gintza Eskualterako Eremu guztietan.

Aplikazio horren oinarri izango diren antolamendu xehatuko zehaztapenak -zonakatzeko xehatua eta lerokadura eta separen definizioa- aipatutako eremuei dagozkien "Kalifikazio Xehatua" izeneko planoetan biltzen dira.

- Izaera nagusiz, eta legeen, erregelamendu orokorren eta lehen handiagoko beste zenbait xedapenen mende jartzearen kaltetan izan gabe, Arauen aurikuspenak exekutzeko plangintza berezia tramitatzetik eskatzen ez duten Lur Hiritarezinko Zona guztietan.
- Izaera iragankorrean, aipatutako plangintzaren formulazioa eskatzen duten sistema orokorretan, ukitutako esparruari aplikagarria zaion erregimena definitzeko xedez, berau behin betiko onartzen ez den artean.

**CAPITULO 2.- DISPOSICIONES Y
ORDENANZAS APLICABLES AL
SUELO URBANO Y
URBANIZABLE.**

**SECCION 1ª CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
APLICABLES A LAS PARCELAS
DE USO RESIDENCIAL (R-1, R-
2, R-3, R-4)**

**ART. 36.- SISTEMAS DE REGULACIÓN
DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN
EN LAS PARCELAS
RESIDENCIALES**

1. Ordenación regulada en base a alineaciones de edificación (Parcelas R-1).
 - Se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido del Plan Especial de Rehabilitación aprobado definitivamente el 26 de julio de 2000.
2. Ordenación regulada en base a proyectos volumétricos particularizados. (Parcelas R-2, R-3 y R-4).
 - Se aplica a parcelas situadas en zonas con situaciones de desarrollo edificatorio y de urbanización diversas, en las que se propone consolidar la mayoría de los edificios residenciales existentes, y en las que las construcciones responden y deberán responder a una tipología edificatoria y de vivienda racionalizada funcionalmente -condiciones de vistas y soleamiento adecuadas, tipificación del programa funcional, organización modular repetitiva- a base de bloques aislados o adosados de morfología diversa.
 - Se distinguen tres variantes básicas respecto a dicha morfología:
 - Parcelas de Bloque cuya edificación responde a una tipología de bloques lineales o torres en ordenación abierta, constituidas principalmente por las construcciones que se consolidan, y por zonas residenciales que se desarrollarán con arreglo a esa tipología.
 - Parcelas de bajo desarrollo – densidad media - y de nueva edificación constituidas por bloques de pequeñas dimensiones y escaso número de viviendas admitiéndose diversas variantes tipológicas.

**2. KAPITULUA LUR HIRITAR ETA
HIRITARGARRIRAKO
XEDAPEN ETA
ORDENANTZAK**

**1. SEKZIOA ETXEBIZITZA ERABILERA KO
LURZATIEN ERAIKUNTZA
BALDINTZAK (E-1, E-2, E-3, E-
4)**

**36.ART. ETXEBIZITZA LURZATIETAN
ERAIKUNTZAREN FORMA
ERREGULATZEKO BALDINTZAK**

1. Eraikuntzaren lerrokaduretan oinarritutako antolamendua (E-1 lurzatiak).
 - 2000ko uztailearen 26an behin betiko oneratsi zen Bigaitzeko Plan Bereziaren Testu Bateratuan xedatutakoa beteko da.
2. Proiektu bolumetrikoki bereizituetan oinarritutako antolamendua. (E-2, E-3 eta E-4 lurzatiak).
 - Eraikuntza eta hirigintza garapen desberdinak dituzten lurzatiei aplikatzen zaie. Egungo etxebizitza eraikuntza gehienak finkatzea proposatzen da. Eraikuntza morfologia anitzeko atxikitako edo bakartutako blokeetan oinarritzen da, funtzionalki arrazionalizatutako etxebizitza tipologia batean -ikuspegi eta eguzki hartze baldintza egokiak, programa funtzionalaren tipikakiazioa, moduluko antolamendu errepikakorra.
 - Hiru oinarriko aldera bereizten dira aipaturiko morfologiari dagokionez:
 - Bloke Irekiko Lurzatiak. Eraikuntza bloke lineal edo antolamendu irekiko dome eremuan oinarritzen da. Lurzatiak finkatzen diren eraikuntzek eta tipologia horren arabera garatuko diren etxebizitza zonek osatzen dituzte batik bat.
 - Garapen apaleko lurzatiak – erdiko dentsitatea – eta eraikuntza berrikoa, neurri txikiko blokeekin eta etxebizitza kopuru txikiarekin. Aldera tipologiko ugari onartzen dira.

- Parcelas aisladas de baja densidad y de nueva edificación, constituidas por viviendas unifamiliares adosadas, admitiéndose las variantes tipológicas que no se correspondan exclusivamente con las unifamiliares, con jardín en las tres fachadas.

- En las Parcelas de Bloque que no sean objeto de planeamiento de desarrollo, la nueva edificación se ajustará a las condiciones de edificación y aprovechamiento establecidas en las presentes Normas.

La modificación de las alineaciones de edificación propuestas por Estudios de Detalle deberá ajustarse a los siguientes requisitos, además de los establecidos con carácter general:

- No podrá afectar a espacios libres urbanos, aceras o viales.

- No podrá incrementar la ocupación en planta más de un 5%.

- En estas parcelas, la nueva edificación se regula con arreglo a los siguientes criterios:

- Se define la alineación de edificación principal con carácter obligatorio. La secundaria podrá modificarse dentro de las tolerancias establecidas para el fondo de edificación, y de los límites máximos establecidos para la superficie edificable.

- Se definen la altura, el perfil y el número máximo de viviendas autorizadas.

- A partir de estas determinaciones se aplicarán el resto de las condiciones de edificación establecidas con carácter general.

Los Estudios de Detalle no podrán modificar en ningún caso la alineación de edificación principal.

3. Condiciones respecto a las rasantes y niveles de apoyo de la edificación aplicables con carácter general a las parcelas de uso residencial.

- En las áreas ya urbanizadas se mantienen los niveles y rasantes de apoyo de las edificaciones, si bien, en las intervenciones de reurbanización se podrán introducir reajustes dentro de las posibilidades de adaptación establecidas con carácter general para los proyectos de obras de urbanización.

- Dentsitate apaleko eta eraikuntza berriko luzatiak, familia bakarreko atxikitako etxebizitzek osatuak. Familia bakarreko etxebizitzekin bat ez datozen aldaketa tipologikoak ere onartzen dira.

- Garapen plangintzako helburu ez diren Blokeko Luzatietan, eraikuntza berria Arau hauetan ezarritako eraikuntza eta aprobetxamendu baldintzetara egokituko da.

Xehetasun Azterlanek proposatutako eraikuntza lerrokaduren aldaketak, izaera orokorrean ezarritakoez gainera, ondrengo beharrezkoak izan beharko dituzte kontuan:

- Ez dituzte hiriko espazio libreak, espaloiak edo bideak ukituko.

- Ez du oineko okupazioa %5 baino gehiago handituko.

- Luzati hauetan, eraikuntza berria ondrengo irizpideen arabera erregulatuko da:

- Eraikuntza nagusiko lerrokadura denegorez bete beharko da. Bigarren mailakoa, aldez, eraikuntza sakoneraerentzat ezarritako tolerantzien eta azalera eraikigarriaerentzat ezarritako gehienezko mugen baruan aldatu ahal izango da.

- Garaiera, profila eta baimendutako gehienezko etxebizitza kopurua definituko dira.

- Zehaztapen hauetatik abiatuta, izaera orokorrean ezarritako gainerako eraikuntza baldintzak aplikatuko dira.

Xehetasun Azterlanek ezin izango dute inolaz ere eraikuntza lerrokadura nagusia aldatu.

3. Etxebizitza erabilerako luzatietan izaera orokorrean ezarritako zaizkien sestra eta eraikuntzaren euskarri mailen buruzko baldintzak.

- Urbanizatuta dauden eremuetan, eraikuntzen sestra eta euskarri mailen eutsiko zaie; hala eta guztiz ere, beriritartze eskuhartzeetan, egokitzapenak egin ahal izango dira urbanizazioaren proiektuetarako egokitzapen aukeren arabera.

- En las áreas o elementos de nueva urbanización, los proyectos de urbanización definirán configuración definitiva de los niveles y rasantes, tomando como referencia los niveles de los puntos más significativos que se definen de forma expresa en los planos de "Ordenación Pomenorizada".

ART. 37.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN APLICABLES A LAS PARCELAS "R-1 RESIDENCIAL DE ASENTAMIENTOS ANTIGUOS".

Las condiciones de edificación aplicables a las parcelas "R-1 RESIDENCIAL DE ASENTAMIENTOS ANTIGUOS", serán las dispuestas en el Texto Refundido del Plan Especial de Rehabilitación, aprobado definitivamente el 26 de Julio de 20002.

ART. 38.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN APLICABLES A LAS PARCELAS "R-2 RESIDENCIAL DE BLOQUE"

1. Alineaciones.

- Serán de aplicación las condiciones generales establecidas en el epígrafe 2 del Artículo 36 de la presente Sección.
- El perímetro en planta de los sótanos y semisótanos, no podrá sobresalir en ningún caso del ámbito señalado.

2. Parcelación.

- En los casos de edificios sin sótanos destinados a garajes, podrá constituir una parcela independiente a efectos urbanísticos, cada uno de los núcleos de acceso vertical independiente en que los mismos se dividan. A tal efecto, no se admitirán subdivisiones en las que la superficie edificable por planta sea inferior a 110 m². sin contar vuelos.

- Area edo elementu urbanizatu berrietan, urbanizazio proiektuek maila eta sesten behin betiko konfigurazioa definituko dute, "Antolamendu Xehatuko" planoetan espreski definitzen diren puntu adierazgarrien mailak ereferentziatzat hartuta.

37. ART. "E-1 ANTZINAKO ASENTAMENDUKO ETXEBIZITZEN" LURZATIEN ERAIKUNTZA BALDINTZAK

Eraikuntza baldintzak aplikagariak izango zaizkie "E-1 ANTZINAKO ASENTAMENDUKO ETXEBIZITZA" lurzatiei aplikatu beharreko eraikuntza baldintzak 2002ko uztailaren 26an Birgaitzeko Plan bereziaren Testu Bateratuan ezarritakoak izango dira.

38. ART. "E-2 BLOKEAN EGINIKO ETXEBIZITZA" LURZATIEN ERAIKUNTZA BALDINTZAK

1. Lerrokadurak.

- Sekzio honetako 36. artikularen 2 epigrafean ezarritako baldintzak ezarriko dira.
- Soto edo erdsotoen oin perimetroak ezin izango du inoiz adierazitako esparrua gainditu.

2. Lurzatiketa.

- Garajerako sotork gabeko eraikuntzen kasuetan, haien sarbide bertikaleko gune bakoitzak lurzati bereiz bat eratu ahal izango du hiriingintza eraginetarako. Hala, ez da azpibanaketarik onartuko oin bakoitzeko azalera eraikigarria, hegalkinak kontuan hartu gabe, 110 m²-tik beherakoa denean.

- En los casos de los edificios previstos con sótanos destinados obligatoriamente a garajes comunes a varios núcleos de acceso, la totalidad del ámbito afectado constituirá una parcela a efectos urbanísticos, si bien los Estudios de Detalle que se tramiten podrán establecer su eventual subdivisión en unidades de edificación independientes, debiéndose asegurar en tal caso la funcionalidad general del conjunto en las fases intermedias de ejecución. Eventualmente podrá autorizarse la subdivisión de la parcela en el caso de que resulte viable disponer accesos independientes a los garajes que cumplieren las condiciones generales exigidas.

3. Alturas y perfiles de edificación.

- Se consolidan las alturas y perfiles existentes.
- Se establece con carácter general, para los casos de nueva edificación, un perfil de edificación de Planta Baja y tres Plantas Altas, estableciéndose en cada Cuadro Normativo su altura correspondiente.

Además del perfil sobre rasante señalado se autorizará la construcción de hasta dos plantas de sótano, cuando expresamente así se establezca en las Normas Particulares correspondientes.

- En los casos de bloques conformados por elementos con acceso vertical independiente adosados, se aplicarán los límites de altura y perfil máximos señalados a cada uno de los elementos diferenciados que los compongan.
- Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores se consolidan los edificios existentes en las parcelas R-2 que superen dichas condiciones.

4. Cubiertas.

- Las cubiertas se conformarán, en todas las fachadas del edificio de acuerdo con el perfil autorizado a partir de la línea horizontal que determina la altura de edificación en las superficies de fachada.

- Hainbat sarbide gunetarako garaje komuna duten eraikuntzetan, ukitutako eremu osoak luzati bat osatuko du hirigintza eraginetarako. Xehetasun Azterlanek, hala ere, eraikuntza unitate bereziak finkatu ahal izango dituzte eta, kasu horretan, multzoaren funtzionalitate orokorra ziurtatu beharko da exekuzioaren erdiko faseetan. Bestalde, luzatia azpizatu ahal izango da baldintza orokorrak betetzen dituzten garajeetarako sarbide independenteak bideragarri gertatzen diren kasuetan.

3. Eraikuntza garaierak eta profilak.

- Egungo garaierak eta profilak finkatzen dira.
- Eraikuntza beriko kasuetan, beheko oin eta hiru solairuko eraikuntza profila ezartzen da izaera orokorre; Ezaugarrien Koadro bakoitzean haien garaierak zehazten dira.

Adierazitako sestra gaineko profilaz gainera, bi soto oin ere baimenduko dira, dagoekin Arau Bereziak hala ezartzen dutenean.

- Sarbide bertikal independente atxikia duten elementuz osatutako blokeen kasuetan, elementu berezi bakoitzari aipatutako gehienezko garaiera eta profilak ezarriko zaizkio.
- Aureko ataletan ezarritakoaren kaltetan izan gabe, aipatutako baldintzak gainditzen dituzten E-2 luzatietako egungo eraikuntzak finkatzen dira.

4. Estalkiak.

- Estalkiak baimendutako profilaen arabera eraikiko dira fatxada guztietan, fatxada azaleretan eraikuntza garaiera mugatzen duen lerro horizontaletik hasita.

- Del perfil autorizado de cubiertas sólo podrán sobresalir las chimeneas, conductos del sistema de ventilación, o refrigeración, claraboyas, lucernarios paralelos a la superficie cubierta y de altura inferior a 0,40 m., antenas de radio y televisión, partes de la caja de escalera o del ascensor, pararrayos y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta.

5. Vuelos.

- En los nuevos edificios, que sustituyan o no a un edificio preexistente, podrán construirse cuerpos salientes sobre la vía pública o espacio libre colindantes.
- Los vuelos podrán ser cerrados (miradores, galerías y similares) o abiertos (balcones, terrazas y análogos).
- Los vuelos cerrados ocuparán no más del 30% de la longitud de la fachada de la vivienda en que estén sitos y su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 0,80 m. en las calles de anchura igual a 8,00 m., pudiendo aumentar 0,10 m. por cada metro de anchura adicional de la calle, hasta un máximo de 1,50 m. que corresponderá a las calles o espacios libres de anchura superior a 15,00 m.
- Los vuelos abiertos ocuparán no más del 30% de la longitud de la fachada en que estén sitos y su profundidad cumplirá los mismos requisitos que se establecen para los vuelos cerrados.
- La distancia mínima entre cualquier punto de un vuelo y la finca colindante será, al menos de 2,00 m.

6. Retranqueos.

- En el frente a las calles y espacios públicos la fachada en planta baja deberá ocupar en todo caso la alineación de parcela establecida, admitiéndose exclusivamente la formación de zaguas o porches. Estos serán obligatorios en los casos expresamente señalados en los planos de "Ordenación Pomenonizada".
- En la fachada principal de los edificios sólo se admitirá la formación de patios exteriores que no podrán afectar a la planta baja.

- Baimendutako estalki profiletik honako elementu hauek bakarrik irten ahal izango dira: tximiniak, aireztapen edo hozteko sistemen hodak, argizuloak, 0,40 metrotik beherako estalkiarekiko paralelo diren sabaileihoak, irati eta telebista antenak, eskailera edo igogailuaren kaxaren atalak, tximistorratzak eta ezinbestean estalkitik gora irten behar duten instalazioetako gainerako elementu teknikoak.

5. Hegalkinak.

- Eraikin berrietan, aurreko eraikin bat ordezkatu edo ez, goputz irtenak eraiki ahal izango dira aldameneko bide publiko edo espazio librearen gainean.
- Hegalkin itxiak (begiratokiak, galeriak eta antzekoak) edo irekiak (balkoiak, terrazak eta antzekoak) izan daitezke.
- Hegalkin itxiak ez dute etxebizitzaren fatxadaren luzeraren %30 baino gehiago hartuko, eta fatxada azalerarekiko sakonera ez da 0,8 m baino handiagoa izango 8 m-ko zabalerako kaleetan. Horrez gainera, 0,1 m gehitu ahal izango da kalearen zabaleraren metro gehigarri bakoitzagatik, 1,5 m-ra gehienez iritsi arte, hau da, 15 m-tik gorako zabalerako kale edo espazio libreei dagokiena.
- Hegalkin irekiak ez dute fatxadaren luzeraren %30 baino gehiago hartuko eta haien sakonerak hegalkin itxietarako ezarritako beharrezko berberak beteko ditu.
- Hegalkinaren edozein punturen eta aldameneko finKaren arteko gutxiengo distantzia 2 metrokoa izango da.

6. Atzeraemanguneak.

- Kale eta espazio publikoei begira dauden fatxadetan, behe oineko fatxadak ezarritako luzati leerrokadura okupatuko du kasu guztietan, eta behebarneak edo kanerapeak eratzea onartuko da bakarrik. Hauek derirgorezkoak izango dira "Antolamendu Xehatuko" planoetan espreski adierazten diren kasuetan.
- Eraikuntzen fatxada nagusian, beheko oina ukituko ez duten kanpo patioak bakarrik onartuko dira.

7. Elementos salientes.

- En los tramos de fachada en los que se dispongan vuelos, la profundidad de los aleros cumplirá las mismas reglas establecidas para la regulación de los vuelos, admitiéndose que sobresalgan de estos últimos un máximo 0,20 m.
- En los tramos en los que no se dispongan vuelos, su profundidad máxima será de 1,00 m.
- Ninguno de sus elementos podrá sobrepasar la altura de edificación establecida.

8. Patios.

- Se realizarán conforme a lo establecido en las ordenanzas de Vivienda de Protección Oficial o a las que se dicten en sustitución de las mismas.

9. Espacios de uso público no edificables sobre rasante.

- Será obligatoria en todo caso, la construcción de cierres, con arreglo a lo establecido en el Artículo 64 de las presentes Normas Urbanísticas, en las separaciones con fincas, y en el límite con las vías públicas.

**ART. 39.- CONDICIONES DE
EDIFICACIÓN APLICABLES A LAS
PARCELAS " R-3 RESIDENCIAL
BAJO DESARROLLO "**

1. Alineaciones.

- Serán de aplicación las condiciones establecidas en el epígrafe 2 del Artículo 36 de la presente Sección.
- El perímetro en planta de los sótanos o semisótanos podrá sobresalir del ámbito señalado.

2. Parcelación.

- En los casos de edificios sin sótanos destinados a garajes, podrá constituir una parcela independiente a efectos urbanísticos, cada uno de los núcleos de acceso vertical independiente en que los mismos se dividan. A tal efecto, no se admitirán subdivisiones en las que la superficie edificable por planta sea inferior a 110 m². sin contar vuelos.

7. Elementu irtenak.

- Hegalkinak dituzten fatxada zatietan, teilategalen sakonerak hegalkinak erregulatzeko ezarritako arau berberak beteko ditu, eta azken hauetatik 0,2 m gehienez irtengo dira.
- Hegalkinik gabeko zatietan, 1 metroko gehienezko sakonera onartuko da.
- Haien elementuek ezin izango dute ezarritako eraikuntza garaiera gainditu.

8. Patioak.

- Babes Ofizialeko Etxebizitzaren arauak edo haien ordezkariak ematen direnak ezarritakoaren arabera egingo dira.

9. Sestra gainean eraiki gabeko erabilera publikoko espazioak.

- Derigorrezkoa izango da kasu orotan itxiturak eraikitzea, Hirigintzako Arau hauen 64. artikuluan ezarritakoaren arabera, finkekiko bereizketetan, eta herri bideekiko mugan.

**39. ART. "E-3 GARAPEN APALEKO
ETXEBIZITZA" LURZATIEN
ERAIKUNTZA BALDINTZAK**

1. Lerrokatirak.

- Sekzio honetako 36. artikulua 2. epigrafean ezarritako baldintzak ezarriko dira.
- Soto edo erdsotoen oin perimetroak ezin izango du inoiz adierazitako esparrua gainditu.

2. Lurzatiketa.

- Garajerako sotorik gabeko eraikuntzen kasuetan, haien sarbide betirikaleko gune bakoitzak luzati bereiz bat eratu ahal izango du hirigintza eraginetarako. Hala, ez da azpibanaketarik onartuko oin bakoitzeko azalera eraikigarria, hegalkinak kontuan hartu gabe, 110 m²-tik beherakoa denean.

- En los casos de los edificios previstos con sótanos destinados obligatoriamente a garajes comunes a varios núcleos de acceso, la totalidad del ámbito afectado constituirá una parcela a efectos urbanísticos, si bien los Estudios de Detalle que se tramiten podrán establecer su eventual subdivisión en unidades de edificación independientes, debiéndose asegurar en tal caso la funcionalidad general del conjunto en las fases intermedias de ejecución. Eventualmente podrá autorizarse la subdivisión de la parcela en el caso de que resulte viable disponer accesos independientes a los garajes que cumplieren las condiciones generales exigidas.

3. Alturas y perfiles de edificación autorizados.

- No se establece con carácter general una altura máxima sobre el sótano o semisótano, viniendo definida la misma en cada Cuadro Normativo.
- Los semisótanos se ajustarán a las condiciones de altura establecidas en los Cuadros Normativos correspondientes, si bien en ningún caso podrán sobresalir de las rasantes de tal forma que deban ser computados como una planta adicional.
- El perfil de edificación máximo autorizado será de planta semisótano, planta baja y dos plantas altas.

4. Otros parámetros reguladores del aprovechamiento edificatorio.

- Se remite a los Cuadros Normativos correspondientes el establecimiento de índices de edificabilidad y número máximo de viviendas.

5. Cubiertas.

- Las cubiertas se conformarán, en todas las fachadas del edificio de acuerdo con el perfil autorizado a partir de la línea horizontal que determina la altura de edificación en las superficies de fachada.

- Hainbat sarbide guneetarako garaje komuna duten eraikuntzetan, ukitutako eremu osoak luzati bat osatuko du hirigintza eraginetarako. Xehetasun Azterlanek, hala ere, eraikuntza unitate bereziak finkatu ahal izango dituzte eta, kasu horretan, multzoaren funtzionalitate orokorra ziurtatu beharko da exekuzioaren erdiko faseetan. Bestalde, luzatia azpizatu ahal izango da baldintza orokorrak betetzen dituzten garajeetarako sarbide independenteak bideragarri gertatzen diren kasuetan.

3. Eraikuntza garaierak eta profilak.

- Ez da izatera orokorra duen gehienezko altuerarik ezartzen sotoaren edo erdsotoaren gainean. Hura definituta dator Koadro Arauemaile bakoitzean.
- Erdsotoak dagozkion Koadro Arauemailetan ezarritako baldintzetara moldatuko dira. Hala ere, ezingo dute ezin kasutan sestrak gainditu oin gehigarri modian konputatzeko moduan.
- Baimendutako gehienezko eraikuntza profila erdsotoko oin, behe oin eta bi oin izango da.

4. Eraikuntza aprobetxamendia arautzen duten beste parametro batzuk.

- Eraikigaritasun eta gehienezko etxebizitza kopuruaren ezarpenaren berri jakiteko dagozkion Koadro Arauemaileetara jo behar da.

5. Estalkiak.

- Estalkiak baimendutako profilaen arabera eraikiko dira fatxada guztietan, fatxada azaleretan eraikuntza garaiera mugatzen duen lerro horizontaletik hasita.

- Del perfil autorizado de cubiertas sólo podrán sobresalir las chimeneas, conductos del sistema de ventilación, o refrigeración, claraboyas, lucernarios paralelos a la superficie cubierta y de altura inferior a 0,40 m., antenas de radio y televisión, partes de la caja de escalera o del ascensor, pararrayos y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta.

6. Vuelos.

- Se admiten en las fachadas principales y en la secundaria, en las condiciones establecidas en el Artículo 38, si bien su profundidad máxima será en todo caso menor de 1 m.
- Se prohíben en las fachadas laterales.

7. Retranqueos.

- Se deberá ocupar la alineación de edificación en la Planta Baja de la fachada principal, si bien se admiten soluciones de retranqueo formando zaguanes.
- Serán libres en el resto del edificio.

8. Elementos salientes.

- En los tramos de fachada en los que se dispongan vuelos, la profundidad de los aleros cumplirá las mismas reglas establecidas para la regulación de los vuelos, admitiéndose que sobresalgan de estos últimos un máximo de 0,20 m.

En los tramos en los que no se dispongan vuelos, su profundidad máxima será 1,00 m.

Ninguno de sus elementos podrá sobrepasar la altura de edificación establecida.

9. Espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

- Será obligatoria, en todo caso, la construcción de cierres, con arreglo a lo establecido en el Artículo 64 de las presentes Normas Urbanísticas, en las separaciones con otras fincas, y en el límite con las vías públicas.

- Baimendutako estalki profiletik honako elementu hauek bakarrik irten ahal izango dira: tximiniak, aireztapen edo hozteko sistemen hodak, argizuloak, 0,40 metrotik beherako estalkiarekiko paralelo diren sabaileihoak, irati eta telebista antenak, eskailera edo igogailuaren kaxaren atalak, tximistorratzak eta ezinbestean estalkitik gora irten behar duten instalazioetako gainerako elementu teknikoak.

6. Hegalkinak.

- Eraikin berietan, aurreko eraikin bat ordezkatu edo ez, goputuz irtenak eraiki ahal izango dira aldameneko bide publiko edo espazio librearen gainean.
- Alboko fatxadak debekatzen dira.

7. Atzeraemanguneak.

- Fatxada nagusiaren Behe Oinean eraikuntza lenokadira okupatu beharko da, baina onartzen dira behebarnuak eratzen dituzten atzeraemangune konponbideak.
- Libreak izango dira gainerako eraikuntzan.

8. Elementu irtenak.

- Hegalkinak dituzten fatxada zatietan, teilategalen sakonerak hegalkinak erregulatzeko ezarritako arau berberak beteko ditu, eta azken hauetatik 0,2 m gehienez irtengo dira.

Hegalkinik gabeko zatietan, 1 metroko gehienezko sakonera onartuko da.

Haien elementuek ezin izango dute ezarritako eraikuntza garaiera gainditu.

9. Sestra gainean eraiki gabeko erabilera publikoko espazioak.

- Derigorezkoa izango da kasu orotan itxiturak eraikitzea, Hirigintza Arau hauen 64. artikuluan ezarritakoaren arabera, finkekiko bereizketetan, eta herri bideekiko mugan.

**ART. 40.- CONDICIONES DE
EDIFICACIÓN APLICABLES A LAS
PARCELAS "R-4 RESIDENCIAL
AISLADA"**

1. Alineaciones.

- Serán de aplicación las condiciones establecidas en el epígrafe 2 del Artículo 36 de la presente Sección.
- El perímetro en planta de los sótanos o semisótanos podrá sobresalir del ámbito señalado.

2. Parcelación.

- Cada uno de los conjuntos con un sótano o semisótano unitario constituirá una parcela a efectos urbanísticos, si bien se autoriza la subdivisión en unidades de edificación independientes, de acuerdo con las subdivisiones de la edificación sobre rasante, debiéndose asegurar en tal caso la funcionalidad general del conjunto en los intervalos entre las distintas fases de ejecución. Podrá, asimismo, autorizarse la subdivisión de la parcela, en el caso de que resulte viable disponer accesos independientes a los garajes, que cumplieren las condiciones generales exigidas.

3. Alturas y perfiles de edificación autorizados.

- No se establece con carácter general una altura máxima sobre el sótano o semisótano, viniendo definida la misma en cada Cuadro Normativo.
- Los semisótanos se ajustarán a las condiciones de altura establecidas en los Cuadros Normativos correspondientes, si bien en ningún caso podrán sobresalir de las rasantes de tal forma que deban ser computados como una planta adicional.
- El perfil de edificación máximo autorizado será de planta semisótano, planta baja y dos plantas altas.

4. Otros parámetros reguladores del aprovechamiento edificatorio.

- Se remite a los Cuadros Normativos correspondientes el establecimiento de índices de edificabilidad y número máximo de viviendas.

**40. ART. "E-4 ETXEBIZITZA
BAKARTUKO" LURZATIEN
ERAIKUNTZA BALDINTZAK**

1. Lerrokatirak.

- Sekzio honetako 36. artikularen 2. epigrafean ezarritako baldintzak ezarriko dira.
- Soto eta erdsotoen oinplanoko perimetroak adierazitako esparrua gainditu ahal izango du.

2. Lurzatiketa.

- Soto edo erdsoto bateratua duten multzo bakoitza lurzati bat izango da hirigintza ondorioetarako, baina baimendu egiten da hala ere eraikuntza independentetan azpibanatzea, sestra gaineko eraikuntzaren azpibanaketekin bat eginik. Kasu horretan multzoaren funtzionalitate eta kasu horretan multzo osoaren funtzionalitate orokorra berratu beharko dute jarduketaren tarte faseetan. Azkenik, lurzatiaren azpibanaketa baimendu ahal izango da, garaiearako sarbide independentea izatea bideragarria den kasuetan eta eskatzen diren baldintza orokorrak betetzen diren kasuan.

3. Baimendutako eraikuntza garaiera eta profilak.

- Ez da soto edo erdsoto gaineko gehienezko garaiera jakin bat ezartzen; Koadro Arau Emaile bakoitzak berea zehazten du.
- Erdsotoak dagozkien Koadro Arau Emaileetan ezarritako garaieretara egokituko dira. Dena dela, sekula ezingo dituzte sestrak gainditu beste oin bat eratze modian.
- Baimendutako gehienezko eraikuntza profila erdsoto, beheko oin eta bi solairukoa izango da.

4. Eraikuntza aprobetxamendua erregulatzen duten beste parametro batzuk.

- Eraikigarritasun indizeak eta gehienezko etxebizitza kopurua dagozkien Koadro Arau Emaileetan ezartzen dira.

5. Cubiertas.

- Deberán ser a dos aguas – disponiéndose en tal caso los hastiales paralelos a las fachadas principales, debiendo cumplir además las condiciones generales de perfil autorizado establecidas.
- Del perfil autorizado de cubiertas sólo podrán sobresalir las chimeneas, conductos del sistema de ventilación, o refrigeración, claraboyas, lucernarios paralelos a la superficie cubierta y de altura inferior a 0,40 m., antenas de radio y televisión, partes de la caja de escalera o del ascensor, pararrayos y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta.

6. Vuelos.

- Se admiten en las fachadas principales y en la secundaria, en las condiciones establecidas en el Artículo 38, si bien su profundidad máxima será en todo caso menor de 1 m.
- Se prohíben en las fachadas laterales.

7. Retranqueos.

- Se deberá ocupar la alineación de edificación en la Planta Baja de la fachada principal, si bien se admiten soluciones de retranqueo formando zaguas.
- Serán libres en el resto del edificio.

8. Elementos salientes.

- En los tramos de fachada en los que se dispongan vuelos, la profundidad de los aleros cumplirá las mismas reglas establecidas para la regulación de los vuelos, admitiéndose que sobresalgan de estos últimos un máximo de 0,20 m.

En los tramos en los que no se dispongan vuelos, su profundidad máxima será 1,00 m.

Ninguno de sus elementos podrá sobrepasar la altura de edificación establecida.

5. Estalkiak.

- Bi isurkitakoak izango dira. Kasu horretan homapikoak fatxada nagusiekiko paralelo ezarri beharko dira, eta gainera ezarritako profil baimenduaren gainerako baldintza orokorrak bete beharko dira.
- Baimendutako estalki profiletik honako elementu hauek bakarrik irten ahal izango dira: tximiniak, aireztapen edo hozteko sistemetako hodak, argizuloak, 0,40 metrotik beherako estalkiarekiko paralelo diren sabaileihoak, irati eta telebista antenak, eskailera edo igogailuaren kaxaren atalak, tximistorratzak eta ezinbestean estalkitik gora irten behar duten instalazioetako gainerako elementu teknikoak.

6. Hegalkinak.

- Fatxada nagusietan onartzen dira eta bigarren mailekoetan, 38. artikuluan ezarritako baldintzetan. Gehieneko sakonera, ordea, ezingo da 1 m baino gutxiagokoa izan.
- Alboko fatxada debekatzen dira.

7. Atzeraemanguneak

- Fatxada nagusiaren Behe Oinean eraikuntza lenokadura bete beharko da, nahiz eta atzeraemangune irtenbideak onartu eta behebarnuak osatu.
- Libreak izango dira gainerako eraikinean.

8. Elementu irtenak.

- Hegalkinak dituzten fatxada zatietan, teilategalen sakonerak hegalkinak erregulatzeko ezarritako arau berberak beteko ditu, eta azken hauetatik 0,2 m gehienez irtengo dira.

Hegalkinik gabeko zatietan, 1 metroko gehienezko sakonera onartuko da.

Haien elementuek ezin izango dute ezarritako eraikuntza garaiera gainditu.

9. Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.

- Será obligatoria, en todo caso, la construcción de cierres, con arreglo a lo establecido en el Artículo 64 de las presentes Normas Urbanísticas, en las separaciones con otras fincas, y en el límite con las vías públicas.

SECCION 2ª.- CONDICIONES DE USO APLICABLES A LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (R-1, R- 2, R-3 Y R-4).

ART. 41.- RÉGIMEN GENERAL DE USO DE LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

1. Las parcelas de uso residencial se destinarán de forma predominante a los usos de vivienda de acuerdo con el régimen de calificación general asignado a la zona de uso global, de la que forman parte.
2. Además, se autoriza, en las condiciones que se establecen en la presente sección, y subordinada a su compatibilidad efectiva con el uso residencial predominante, la implantación de los usos que para cada tipo de parcela de uso residencial se definen en el epígrafe 3 del presente artículo.
3. Régimen general de uso de las parcelas de uso residencial.

R-1 Parcela Residencial de Asentamientos Antiguos.

Se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido del Plan Especial de Rehabilitación aprobado definitivamente el 26 de julio de 2000.

9. Sestra gainean eraiki gabeko erabilera publikoko espazioak.

- Derigorezkoa izango da kasu orotan itxiturak eraikitzea, Hirigintzako Arau hauen 64. artikuluan ezarritakoaren arabera, finkekiko bereizketetan, eta herri bideekiko mugan.

2. SEKZIOA ETXEBIZITZA ERABILERAKO LURZATIEN ERABILERA BALDINTZAK (E-1, E-2, E-3 eta E- 4)

41. ART. ETXEBIZITZA ERABILERAKO LURZATIEN ERABILERARAKO ARAUDI OROKORRA

1. Etxebizitza erabilerako lurzatiak etxebizitza erabileretara bideratuko dira batik bat,osatzen duten erabilera globaleko zonari esleitutako kalifikazio orokorreko araudiaen arabera.
2. Gainera, artikuluko honen 3. epigrafean etxebizitza erabilerako lurzati mota bakoitzerako zehazten diren erabilereen ezarpena baimentzen da, sekzio honetan ezarritako baldintzetan, eta etxebizitza erabilera nagusiarekiko bateragarritasunaren mende.
3. Etxebizitza erabilerako lurzatiak erabilera araudi orokorra

E-1 Antzinako Asentamenduen Etxebizitza Lurzatia

2000ko uztailaren 26an behin betiko onetsi zen Birgaitzeko Plan Bereziaren Testu Bateratuan xedatutakoa beteko da.

R-2 Parcela Residencial de Bloque.

- Uso predominante:
 - Vivienda
- Usos autorizados:
 - Industriales:
 - De 1ª Categoría en cualquiera de las plantas sobre rasante.
 - De 2ª Categoría únicamente en planta baja.
 - Terciarios:
 - Uso hotelero y hostelero:
 - . En planta baja, entreplanta y primera planta con acceso independiente del de las viviendas que ocupen las plantas superiores.
 - . Ocupando la totalidad de la parcela.
 - Uso de comercio:
 - . En planta baja, primera y entreplanta.
 - Uso de oficinas:
 - . En las mismas condiciones que el uso de comercio.
 - . En planta primera, con acceso común al de las viviendas y limitación de la superficie utilizada a la de la propia parcela.
 - . En plantas altas en su modalidad de "despachos profesionales" como uso asimilado al de "vivienda" y limitación de superficie utilizada a 60 m².
 - Uso recreativo: En su modalidad de "sociedades recreativas" en las mismas condiciones que el uso de comercio.
 - Uso socio-cultural:
 - . En las mismas condiciones que el uso de oficinas.
 - . En planta baja o entreplanta y primera planta, con acceso independiente del de las viviendas.
 - . Ocupando la totalidad de la parcela.
 - . En caso de incorporar usos de hostelería auxiliares, éstos deberán instalarse en planta baja o entreplanta y cumplimentar los requisitos de protección establecidos con carácter general.
 - Huerta:
 - . Cuando la parcela disponga de espacios no edificables de uso privado anejos.
 - Garaje:
 - . Se autoriza exclusivamente en los casos y condiciones que se especifican en las Normas Particulares.
 - Equipamiento comunitario:
 - . En las mismas condiciones que los usos hoteleros aunque con las salvedades que se señalan en los párrafos siguientes.

E-2 Blokean eginiko Etxebizitza Luzatia

- Erabilera nagusia:
 - Etxebizitza.
- Baimendutako erabilerak:
 - Industria erabilerak:
 - kategoriakoak, sestra gaineko edozein oinetan.
 - kategoriakoak, beheko oinean bakarrik.
 - Hirugarren sektoreko erabilerak:
 - Ostalaritza eta hotel erabilera:
 - . Beheko oin, oinarre eta lehen oinean, bere sarbide independentearekin, hartzen duen luzatiaren beraren muga bakararekin. Muga bakarra eraikitzen den luzati berarena da.
 - . Luzati osoa hartuz.
 - Merkataritza erabilera:
 - . Beheko oin, lehen oin edo oinarrean.
 - Bulego erabilera:
 - . Merkataritza erabileraren baldintza berberetan.
 - . Lehen oinean, etxebizitzekin partekatutako sarbidearekin eta hartzen duen luzatiaren beraren muga bakararekin.
 - . Goiko oinetan, "bulego profesional" modalitatean, etxebizitza erabilerari asimilatutako erabilera gisa eta 60 m²-ko gehienezko azalerarekin.
 - Aisialdi erabilera: "Atsedeen elkarte" modalitatean, merkataritza erabileraren baldintza berberetan.
 - Gizarte kultur erabilera:
 - . Bulego erabileraren baldintza berberetan.
 - . Beheko oin edo oinarrean eta lehen oinean, sarbide independentearekin eta erabilitako luzatiaren azalerarekin.
 - . Partzela osoa hartuz.
 - . Ostalaritzako erabilera lagungarriak ezartzen direnean, beheko oinean edo oinarrean ezarri beharko dira eta izaera orokorrean xedatutako babes beharizunak bete beharko dituzte.
 - Baratzak:
 - . Luzatiak erabilera pribatuko espazio erantsi eraiki gabeak dituztenean.
 - Garajea:
 - . Arau Partikularretan zehaztutako kasu eta baldintzetan bakarrik.
 - Komunitate ekipamendua:
 - . Hotel erabileraren baldintza berberetan, hurrengo lerroetan adierazitako salbuespenekin.

. Se excluyen en todo caso las categorías de "cementerio" y la de "cívico-administrativo" en sus modalidades asimilables a los usos industriales expresamente prohibidos.

. Los usos de "equipamiento docente", y "religioso" no podrán implantarse por encima de la planta primera, ocupando la totalidad de la edificación.

. En la implantación de usos de "equipamiento docente" se deberá garantizar en todo caso un estándar de 6m²/alumno en utilización simultánea de local.

. La implantación de usos de "equipamiento socio-cultural y recreativo" será objeto de un análisis específico en cada caso pudiendo no ser autorizado si el Ayuntamiento considera que la parcela no reúne condiciones adecuadas.

- Usos prohibidos:
 - Será de aplicación el régimen general para la zona de uso global R-2.

R-3 Parcela Residencial de bajo desarrollo

- Uso predominante:
 - vivienda
- Usos autorizados:
 - Terciarios en todas sus modalidades a excepción de los recreativos, como asimilados del de vivienda, con limitación de superficie a 100 m² por parcela.
 - Equipamiento Comunitario en ocupación total de una o varias parcelas, exceptuando, las variantes de "Cementerio".
 - Garaje.
- Usos prohibidos:
 - Industriales (Categoría 2^a, 3^a y 4^a).
 - Terciarios (en las categorías no autorizadas).
 - Rurales.
 - Equipamiento comunitario (En las categorías no autorizadas).
 - Depósitos de gases licuados.

. "Hilerri" kategoria eta "zibiko-administratiboa" baztertu egiten dira kasu guztietan, debekatutako industria erabilerei asimiladazkiekeen modalitateetan.

. "Irakaskuntza ekipamendu" eta "enijio ekipamendu" erabilerak ezingo dira lehen oinetik gora ezarri, eraikuntza osoa okupatuz

. "Irakaskuntza ekipamendu" erabilerak ezartzerakoan, 6 m²/ikasle standarra ziurtatu beharko da kasu guztietan.

. "Gizarte, kultur eta aisialdi ekipamendu" erabilerak ezartzeko, berariazko azterketa egingo da kasuan-kasuan eta, Udalaren iniziatibaz lurrak baldintza egokiak biltzen ez baditu, ez da baimenik emango.

- Debeekatutako erabilerak:
 - E-2 erabilera globaleko zonarako araudi orokorra aplikatuko da.

E-3 Garapen apaleko Etxebizitza Lurzatia

- Erabilera nagusia:
 - Etxebizitza.
- Baimendutako erabilerak:
 - Hirugarren sektorekoak, modalitate guztietan, aisialdikoak izan ezik, etxebizitzarenari asimilatutako erabilera gisa, lurzati bakoitzeko 100 m²-ko azalera mugarekin.
 - Komunitate ekipamendua, lurzati bat edo gehiago osorik okupatuz, "Hilerri" erabilera izan ezik.
 - Garajea.
- Debeekatutako erabilerak:
 - Industria erabilerak (2, 3 eta 4. kategoriak).
 - Hirugarren sektoreak (baimendu gabeko kategorietan).
 - Nekazaritza erabilerak.
 - Komunitate ekipamendua (baimendu gabeko kategorietan).
 - Gas likidotuen deposituak.

R-4 Parcela Residencial aislada

- Uso predominante:
 - vivienda
- Usos autorizados:
 - Terciarios en todas sus modalidades a excepción de los recreativos, como asimilados del de vivienda, con limitación de superficie a 100 m² por parcela.
 - Equipamiento Comunitario en ocupación total de una o varias parcelas, exceptuando, las variantes de "Cementerio".
 - Huerta.
 - Garaje.
- Usos prohibidos:
 - Industriales (Categoría 2^a, 3^a y 4^a).
 - Terciarios (en las categorías no autorizadas).
 - Rurales (Todos menos el de "huerta").
 - Equipamiento comunitario (En las categorías no autorizadas).
 - Depósitos de gases licuados.

ART. 42.- CONDICIONES DE USO DE LOS LOCALES DE SÓTANO Y SEMISÓTANO

1. Los locales de sótano y semisótano se destinarán exclusivamente a usos anejos y auxiliares del uso residencial predominante y de los usos autorizados que se desarrollen en las plantas sobre rasante de la edificación de la que forman parte; y, en los casos en que expresamente así se establezca en los Cuadros Normativos, la implantación de centros de infraestructuras de servicios de carácter público o a usos de garaje.
2. Los locales de sótano y semisótano que se destinen a los usos auxiliares citados, constituirán en todo caso una unidad registral indivisible con los locales de las plantas superiores de los que dependen, y, en el caso de que éstos sean usos no residenciales, deberán configurar un ámbito funcional unitario, con comunicación directa entre ambos, no permitiéndose en ningún caso que ésta tenga lugar a través de los elementos generales de comunicación del edificio.

E-4 Isolatuiko Etxebizitza Lurzatia

- Erabilera nagusia:
 - Etxebizitza.
- Baimendutako erabilerak:
 - Hirugarren sektorekoak, modalitate guztietan, aisialdikoak izan ezik, etxebizitzarenari asimilatutako erabilera gisa, lurzati bakoitzeko 100 m²-ko azalera mugarekin.
 - Komunitate ekipamendua, lurzati bat edo gehiago osorik okupatuz, "Hilerri" erabilera izan ezik.
 - Baratzea
 - Garajea.
- Debekatutako erabilerak:
 - Industria erabilerak (2, 3 eta 4. kategoriak).
 - Hirugarren sektoreak (baimendu gabeko kategorietan).
 - Nekazaritza erabilerak (guztiak "baratzea" izan ezik).
 - Komunitate ekipamendua (baimendu gabeko kategorietan).
 - Gas likidotuen deposituak.

42. ART. SOTO ETA ERDISOTOEN ERABILERA BALDINTZAK

1. Soto eta erdsotoko lokalak etxebizitza erabilera nagusiaren eta eraikuntzaren sestra gaineko oinetan garatzen diren erabilera baimenduen erabilera erantsi eta lagungarrietara bideratuko dira bakarrik; gainera, Koadro Arau Emaleetan hala ezartzen denean, zerbitzu publikoetako azpiegitura zentroak edo garajeak egiteko erabiliko dira.
2. Aipatutako erabilera osagarrietara bideratutako soto eta erdsotoko lokalek erregistro unitate zatiezina eratuko dute goiko oinetako lokal nagusiekin eta, hauek etxebizitza erabilerakoak ez badira, komunikazio zuzena izango duen eremu funtzional unitario bat eratu beharko dute. Komunikazio hau ez da eraikinaren komunikazio elementu orokorretan zehar gauzatuko.

3. Entre otros se destinarán a los siguientes usos:

a) Usos auxiliares de los usos residenciales:

- Trasteros anejos a las viviendas.
- Instalaciones de servicios del edificio, como depósitos de agua o combustible, calderas de calefacción y agua caliente, instalaciones de bombeo, maquinaria de ascensores y otros equiparables.

b) Usos auxiliares de los que ocupen los locales de planta baja:

- Almacenamiento de mercancías, material o enseres utilizados en la actividad desarrollada.
- Instalaciones de servicios de utilización exclusiva de los locales principales, como cámaras acorazadas, instalaciones de calefacción, aseos, vestuarios y otras similares.

c) Garaje y usos auxiliares y complementarios cuando expresamente se establezca.

d) Centros de transformación de energía eléctrica cuando expresamente se establezca.

4. En los casos de parcelas de uso residencial en las que se autoriza expresamente la implantación de usos de garaje, y se establece una dotación de plazas mínimas a cumplimentar, sólo podrán habilitarse los demás usos autorizados, en la parte de los locales de sótano o semisótano restante, una vez reservada la superficie necesaria para satisfacer dicha exigencia.

5. Se autoriza, asimismo la implantación de usos que impliquen despacho al público o estancia continuada de personas en aquellas partes de los semisótanos que tengan acceso directo desde el exterior, estén situados a menos de 1,50 m. por debajo de la rasante del terreno y den frente a tramos de fachada con una altura superior a 1,20 m. Dichos locales, sin embargo, quedarán sujetos al resto de las limitaciones de uso establecidas en el presente Artículo, y entre ellas a la prohibición de constituirse como unidades registrales independientes, debiendo configurar en todo caso una unidad funcional con locales situados en la planta inmediatamente superior.

3. Besteak beste, ondregoko erabilietara bideratuko dira:

a) Etxebizitza erabilere erabilera lagungariak:

- Etxebizitzetxei erantsitako trastelekuak.
- Erainikaren zebitzu instalazioak, hala nola urandelak edo erregai deposituak, berokuntza eta ur beroarentzako galdarak, ponpaketa instalazioak, igogailuen makineria eta antzekoak.

b) Beheko oineko lokalak okupatzen dituzten erabilere erabilera lagungariak:

- Merkataritza, material edo lanabes biltegiaketa
- Lokal nagusiek bakarrik erabiltzeko zebitzu instalazioak, hala nola kamara korazatuak, berokuntza instalazioak, garbigelak, aldagelak edo antzekoak.

c) Garajea eta erabilera lagungari eta osagarriak, hala ezartzen denean.

d) Energia elektrikoa transformatzeko zentroak, hala ezartzen denean.

4. Garaje erabilera baimendu eta gutxiengo aparkaleku kopurua ezartzen den etxebizitza erabilera lurtzatetan, gainerako erabilera baimenduak libre gertatzen den soto edo erdsotoetako zatian bakarrik ezarri ahal izango dira.

5. Era berean, kanpoaldetik sarbide zuzena duten erdsotoetan bulegoak edo pertsonak luzaroan egotea dakarten erabilera ezarri ahal izango dira, baldin eta lur sestraren azpitik 1,5 m baino gutxiagora badaude eta 1,2 m-tik gorako garaierako fatxada tarte hartzen badute. Hala eta guztiz ere, aipatutako lokalak artikulua honetan ezarritako gainerako mugei lotu beharko zaizkie, besteak beste, erregistro unitate independente gisa eratzeke debekuari. Hala, unitate funtzional bat eratu beharko dute gaineko oineko lokalekin.

En el resto de los locales de sótano y semisótano se prohíben expresamente las actividades de despacho al público, o que den lugar a la estancia continuada de personas.

ART. 43.- CONDICIONES DE USO DE LOS LOCALES DE PLANTA BAJA O ENTREPLANTA

1. Las plantas bajas y entreplantas podrán dedicarse de forma directa a usos residenciales, exclusivamente, en los casos en que se cumplan las condiciones de situación respecto al nivel del terreno, exigidas en el Artículo 49.

Podrán instalarse, asimismo en estos locales, en todo caso, usos auxiliares de los usos residenciales localizados en las plantas superiores, con los que constituirán una unidad registral indivisible. Sin embargo, determinados elementos técnicos de las instalaciones caracterizados por las fuertes cargas que transmiten al suelo en que se apoyan -depósitos, maquinarias de ascensores, cuartos de calderas y otros similares- se implantarán preferentemente sobre el terreno, en sótanos y semisótanos si éstos existieron.

2. Además, los locales de planta baja y entreplanta, podrán dedicarse a los restantes usos autorizados en las distintas tipologías de parcelas de uso residencial, con las limitaciones y en las condiciones que en cada caso se establecen.

ART. 44.- CONDICIONES DE USO DE LAS PLANTAS ALTAS

1. Las plantas altas se destinarán de forma prioritaria a los usos residenciales predominantes asignados a la parcela, así como a usos auxiliares de éstos, con excepción de los elementos técnicos de las instalaciones que deban situarse directamente sobre el terreno o que puedan causar molestias a los usuarios de los locales destinados a los usos residenciales.

Se autorizará asimismo, la implantación de los usos industriales -1ª categoría- y terciarios asimilados expresamente al uso de vivienda.

Soto eta erdsotoko gainerako lokaletan, debekatuta dago guztiz bulegoak edo pertsonak luzaroan egotea dakarten erabilerak ezartzea.

43. ART.- BEHEKO OIN EDO OINARTEKOEN ERABILERA BALDINTZAK

1. Beheko oin eta oinarreek, etxebizitzetarako erabiliko badira, 49. artikuluan zehaztutako lur mailarekiko kokapen baldintzak bete beharko dituzte ezinbestez.

Lokal hauetan, era berean, goiko oinetako etxebizitza erabileren erabilera lagungariak ere ezari ahal izango dira, erregistro unitate zatietan eratu. Hala eta guztiz ere, karga handiko elementu teknikoak -deposituak, igogailuen makinaria, galdara gelak eta antzekoak-, halakorik egonez gero behintzat, soto eta erdsotoetan kokatuko dira.

2. Gainera, beheko oin eta oinarreko lokalak etxebizitza erabilerako luzatietan baimendutako gainerako erabileretarako ere gorde ahal izango dira, kasu bakoitzean ezarritako muga eta baldintzetan.

44. ART.- GOIKO SOLAIRUEN ERABILERA BALDINTZAK

1. Goiko solairuak luzatiari esleitutako etxebizitza erabilera nagusietara eta hauen erabilera lagungarrietara bideratuko dira, zuzenean lur gainean kokatu behar diren edo beste etxebizitzetako erabiltzaileak kalte ditzaketen instalazioen elementu teknikoak izan ezik.

Era berean, etxebizitza erabileretara asimilatutako industria erabilerak -1. kategoria- eta hiru garren sektorekoak onartuko dira.

2. Sin perjuicio de la utilización prioritaria establecida en el epígrafe anterior, en las tipologías de parcelas en las que el uso predominante es el de vivienda, podrán implantarse en primera plantas, o en la totalidad de las plantas altas, en el caso de ocupación exclusiva de la parcela, diversos usos de acuerdo con las condiciones que para cada caso se establecen en el Artículo 42, epígrafe 3 de la presente sección.

ART. 45.- CONDICIONES DE USO DE LOS DESVANES Y BAJO CUBIERTAS

1. Los desvanes y bajocubiertas se destinarán de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones y trasteros, anejos a las viviendas del edificio.
2. Asimismo, cuando los locales restantes reúnan las condiciones de altura, iluminación y ventilación establecidas en el Artículo 49, así como los requisitos de aislamiento térmico exigidos por la legislación vigente, se podrán implantar usos de vivienda o asimilados, con las limitaciones siguientes:
 - a) En los edificios de uso residencial ya existentes:
 - En ningún caso se podrán segregar registralmente como locales independientes, debiendo inscribirse, si antes no lo estuvieran, como anejos de alguno de los locales de vivienda situados en el edificio.
 - No se autorizará la construcción de piezas de servicio -cocinas, aseos y baños- ni soluciones generales de distribución que permitan su utilización como vivienda independiente.
 - Si la vivienda a la que están adscritos se sitúa en la planta inmediatamente inferior y se establece relación directa entre ambos locales por una escalera interior, se podrá autorizar la utilización de las habitaciones que reúnan las condiciones de habitabilidad exigidas como dormitorios, debiéndose disponer, en tal caso, obligatoriamente, al menos un aseo completo en la bajocubierta.

2. Aureko puntuan ezarritako lehentasunezko erabilerekin kaltetan izan gabe, etxebizitza erabilera erabilera nagusi den lurzati tipologietan, lehen oinean edo lurzatiaren okupazioa eskusiboa denean goiko oin guztietan ere, hainbat erabilera ezarri ahal izango dira sekzio honetako 42. artikuluko 3. epigrafean kasu bakoitzerako ezarritako baldintzen arabera.

45. ART.- GANBARA ETA ESTALKIPEEN ERABILERA BALDINTZAK

1. Ganbara eta estalkipeak eraikinetako etxebizitzetara erantsitako instalazio eta trastelekuen elementu teknikoak ezartzera bideratuko dira batik bat.
2. Era berean, 49. artikuluan ezarritako garaiera, argiztapen eta aireztapen baldintzak eta indarreko legediak ezarritako isolamendu temikoari buruzko baldintzak betetzen direnean, etxebizitza erabilerak edo asimilatuak ezarri ahal izango dira, ondoko mugekin:
 - a) Egungo etxebizitza erabilerako eraikinetan:
 - Ezingo dira ezin kasutan erregistroan lokal independente gisa inskribatu, eraikinetako etxebizitzaren bati erantsitako atal gisa baizik, lehendik hala ez bazuden behintzat.
 - Ez da zerbitzu atalen eraikuntzarik baimenduko -sukalde, garbigela edo bainugela-, ezta etxebizitza independente gisa erabiltzea helburu duen banaketarik onartuko ere.
 - Adskribatutako etxebizitza azpiko oinean aukitzen bada eta bame eskailera baten bitartez bi lokalak lotuta badaude, logela ezartzea baimenduko da bizgarritasun baldintzak betetzen badira. Kasu horietan, eta derigorrez, bainugela oso bat gutxienez ezarri beharko da estalkipeko lokalean.

- Si no se establece la relación directa exigida en el párrafo anterior, o no resulta posible hacerlo por no existir relación espacial directa entre ambos locales, sólo se permitirá la construcción de retretes - inodoro con lavabo - y no se autorizará la utilización de los locales como dormitorio habitual.
- b) En los edificios de nueva construcción en los que el aprovechamiento edificatorio se regula a través de ordenanzas de edificación y volumen, con las mismas limitaciones que se establecen en el epígrafe anterior.
- c) En los edificios de nueva construcción en los que se asigne a la parcela una superficie edificable y un número de viviendas máximos, se computará en todo caso la superficie edificada en bajo cubierta con altura mayor de 1,40 m., que se destina directamente a usos residenciales y, si no se garantiza registralmente la imposibilidad de segregación de todos o parte de los locales, los mismos computarán como viviendas adicionales a efectos de la limitación del número máximo de viviendas.

ART. 46.- CONDICIONES DE USO DE LOS PORCHES Y ÁREAS PRIVADAS NO EDIFICABLES SOBRE RASANTE

1. Espacios no sometidos a servidumbres de uso público.

Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso residencial podrán destinarse con carácter general a usos de huerta, jardines y áreas de estancia propias de los habitantes del edificio al que están adscritos y a acceso peatonales al mismo.

En los casos en los que expresamente así se establece, se dispondrán en ellos, asimismo, las rampas y viales de acceso a garajes.

Cuando la entidad superficial de los terrenos adscritos a la parcela lo permita, y así se autorice expresamente, dichos espacios podrán destinarse además, a acceso de vehículos y aparcamiento al aire libre, si la parcela dispone de acceso rodado directo; a usos pecuarios comunes en pequeña escala; a usos deportivos privados, y a la implantación de depósitos de gases licuados.

- Aureko paragrafoan aipatutako eskailetarik ez badago edota bi lokalen artean zuzeneko erlazioirik ez dagoenean, bainugela arunt bat -komun-ontzia eta konketa- baimendu eta logela ezartzea debekatuko da.

- b) Eraikuntza aprobetxamendia eraikuntza eta bolumen ordenantzen bitartez erregulatzen den eraikuntza berriko eraikinetan, aurreko epigrafean ezartzen diren muga berberekin.
- c) Lurzatiari gehieneko azalera eraikigarria eta etxebizitza kopurua esleitzen zaizkion eraikuntza berriko eraikinetan, 1,4 metrotik gorako estalkipean eraikitako azalera izango da kontuan, etxebizitza erabileretara zuzenean bideratuko dena. Lokal guztiak edo hauetariko batzuk zatitzeko ezintasuna erregistroan bematzen ez bada, lokal hauek etxebizitzatzat hartuko dira gehieneko etxebizitza kopurua mugatzeko ordian.

46. ART. SESTRA GAINEAN ERAIKI EZIN DIREN AREA PRIVATU ETA ATARIPEEN ERABILERA BALDINTZAK

1. Erabilera publikoko zortasunpean ez dauden espazioak.

Etxebizitza erabilerako luzatietara adskribatutako sestra gainean eraiki ezin diren espazioak baratze eta lorategi erabileretarako, adskribatuta dauden eraikinetako biztanleen egonaldi espaziotarako eta eraikinetara heltzeko oinezkoentzako sarbideetarako gordeko dira.

Era berean, eta espreski hala adierazten denean, garajeetarako arrapalak eta sarbideak ezarri ahal izango dira haietan.

Lurzatiaren azalerak aukera ematen badu eta espreski hala baimentzen bada, ibilgailuentzako sarbideak eta aire zabaleko aparkalekuak ezarri ahal izango dira luzatiak ibilgailuentzako zuzeneko sarbidea baldin badu; edota abeltzaintza erabilera aruntak, kirol erabilera pribatuak edo gas likidotuentzako deposituak.

2. Espacios descubiertos y porches sometidos a servidumbres de uso público.

Se dedicarán a usos de estancia y circulación peatonal de libre acceso, sin otras posibles restricciones que la implantación de "terrazas" de bares, kioscos de venta y otros usos similares en régimen de concesión.

SECCION 3ª CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD DE LOS LOCALES EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL (Dimensiones de los espacios, requisitos funcionales y dotación de instalaciones básicas).

ART. 47.- CONDICIONES GENERALES

1. Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo de las presentes Normas Subsidiarias cumplimentarán los requisitos generales de habitabilidad exigidos por la normativa general vigente.
2. Asimismo se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial o, en las que se dicten en sustitución de las mismas.
3. No serán aplicables a las parcelas "R-1 de Residencial Asentamientos Antiguos" aquellas especificaciones contenidas en la presente sección que resulten contradictorias con el objetivo prioritario propuesto para las mismas de preservación de la tipología edificatoria existente, o hagan inviable el desarrollo edificatorio.

A tal efecto, y, previa consulta al respecto, los Servicios Técnicos Municipales propondrán la solución alternativa a adoptar

2. Erabilera publikoko zortasunpean dauden espazio estalgabeak eta karrerapeak.

Sarbide libreko oinezkoen egonaldi eta zirkulazio erabileretarako gordeko dira, tabernetako "terraza", salmentarako kiosko eta emakidan emandako antzeko erabileretarako izan ezik.

3. SEKZIOA ETXEBIZITZA ERABILERAKO ERAIKINETAKO LOKALEN BIZIGARRITASUN BALDINTZA OROKORRAK (espazioen dimentsioak, beharrikun funtzionalak eta oinarriko instalazioen zuzkidura).

47. ART. BALDINTZA OROKORRAK

1. Arau Subsidiario hauen babesean eraikitako etxebizitzek indarrean dagoen araudiak eskatutako bizigarritasun baldintza orokorrak bete beharko dituzte.
2. Era berean, Babes Ofizialeko Etxebizitzak erregulatzeko arauak edo hauen ordezkoei gai honen inguruan xedatzen dutena bete beharko dute.
3. "E-1 Antzinako Asentamenduen Etxebizitza" lurzati ezingo zaizkie beren hirigintza eredua zaintzeko helburuarekin bat ez datozen sekzio honetako zehaztapenak ezarri, ezta eraikuntza garapena bidaraztin egiten dutenak ere.

Horrenbestez, eta beharrezko azterketak egin ondoren, Udal Zerbitzu Teknikoek dagokion alternatiba proposatuko dute.

**ART. 48.- CONDICIONES APLICABLES A
LOS LOCALES DESTINADOS A
VIVIENDA**

1. Programa y dimensiones generales de la vivienda

a) Dimensión mínima de vivienda:

No podrán construirse viviendas cuya superficie útil sea inferior a 40 m².

b) Programa mínimo:

- Toda vivienda tendrá como mínimo el programa establecido en las ordenanzas de Vivienda de Protección Oficial o a las que se dicten en sustitución de las mismas.

c) Apartamentos.

- La unidad de vivienda se denominará apartamento cuando cumpliendo el programa mínimo no supere los 60 m². útiles.
- No podrá disponer de más de dos habitaciones-dormitorio, ni de más de cuatro piezas habitables en total (estancia, cocina y dos dormitorios), con independencia de las piezas complementarias de distribución, baño y/o aseo, etc. que no se considerarán como pieza habitable.
- Los apartamentos contabilizarán como una vivienda a efectos de cómputo de estándares urbanísticos.
- En cada edificio, el número de apartamentos no podrá exceder de la cuarta parte del número total de viviendas.
- Salvo a los efectos del presente artículo, toda referencia que se realice en las presentes Normas a viviendas o unidades de vivienda, será extensiva a los apartamentos.

d) Tamaño promedio de las viviendas.

En cada edificio las viviendas tendrán, por término medio (superficie total destinada a vivienda, dividida por el número de viviendas) una dimensión no inferior a 80 m² útiles.

**48. ART. ETXEBIZITZARAKO LOKALEN
BALDINTZAK**

1. Etxebizitzaren programa eta dimentsio orokorrak.

a) Etxebizitzaren gutxiengo dimentsioa:

Ezin izango da 40 m²-tik beherako azalera erabilgarria duen etxebizitzarik eraiki.

b) Gutxiengo programa

- Etxebizitza guztiek, gutxienez, Babes Ofizialeko Etxebizitzen arauetan ezarritako programa izango dute edo haien orde ematen direnak.

c) Apartamentuak.

- 60 m²-ko azalera erabilgarria iristen ez diren etxebizitza unitateari apartamentu deritza.
- Ezin izango ditu bi logela baino gehiago izan, ezta guztira lau atal nagusitik gora eduki ere (egongela, sukalde eta bi logela), atal bizigarritzat hartzen ez diren banaketa atalak eta bainugela eta antzekoak alde batera utzita.
- Apartamentuak etxebizitza gisa zenbatuko dira hirigintza estandarren zenbatzeari dagokionez.
- Eraikin bakoitzean, apartamentu kopurua ez da etxebizitza kopuru osoaren laurdena baino handiagoa izango.
- Artikulu honetakoak izan ezik, Arau hauetan etxebizitza edo etxebizitza unitatei buruz egiten diren aipamen guztiek apartamentuentzat ere balioko dute.

d) Etxebizitzen batez besteko neurriak.

Eraikin bakoitzean, etxebizitzek gutxienez 80 m²-ko azalera erabilgarria izango dute batez beste (etxebizitzarako gordetako azalera osoa etxebizitza kopuruaz zatitua).

2. Dimensiones mínimas de las habitaciones y piezas.

- Las superficies útiles y dimensiones mínimas de las piezas, la anchura libre mínima y la altura libre mínima, serán las establecidas en la ordenanza de Vivienda de Protección Oficial o a las que se dicten en sustitución de las mismas.

3. Condiciones de iluminación y ventilación de las habitaciones:

Serán las establecidas en las ordenanzas de viviendas de Protección Oficial o en las que se dicten en sustitución de las mismas. Así mismo se deberá cumplir con las normas técnicas NTE-ISOV "Instalación de Salubridad: Ventilación", aprobadas por Orden de 2 de julio de 1975 o con las normas que en el futuro sustituyan a las citadas.

4. Situación respecto al nivel del terreno urbanizado.

El alféizar de cualquier hueco que ilumine o ventile las habitaciones de una vivienda, quedará en todo caso a una altura de 2,20 m. sobre el nivel del espacio urbanizado al que de frente, ya sea éste público o de propiedad comunitaria, salvo que se disponga entre el espacio citado y la fachada, una zona de terraza o jardín privado, de propiedad exclusiva de la vivienda citada, con un fondo mínimo de 3,00 m. y separado del exterior por un cierre de obra de 1,00 m. de altura mínima.

El piso de los locales de vivienda quedará en todo caso y en la totalidad de su perímetro 0,40 m. por encima de la rasante del terreno urbanizado, por lo que no se podrá destinar a este uso aquellas piezas que tengan algún muro contra terreno.

5. Organización funcional de las viviendas:

La compartimentación de los espacios deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Los dormitorios y aseos serán siempre recintos independientes.
- No se podrá acceder directamente desde la cocina a ningún aseo o dormitorio.

2. Gela eta atalen gutxiengo neurriak

- Pieza bakoitzaren azalera erabilgarriak eta gutxiengo neurriak, gutxiengo zabalera librea eta gutxiengo altuera librea Babes Ofizialeko Etxebizitzaren arauak edo haien ordez ematen direnak ezarritakoak izango dira.

3. Gela argiztapen eta aireztapena:

Babes Ofizialeko etxebizitzaren arauetan ezarritakoak izango dira edo haien ordez ematen direnak. Orobat, "Osasungarritasun Instalazioa: Aireztapena" NTE-ISOV arau teknikoak bete beharko dira, 1975eko uztailaren 2ko Agindua onatutako edo aipatutakoak etorkizunean ordeztzen dituztenak.

4. Urbanizatuak lur mailarekiko garaiera

Etxebizitza bateko gelak argiztatu edo aireztatzen dituen edozein baoren barasaiak 2,20 metroko gutxiengo garaiera izango du aurrean duen espazio urbanizatu publiko nahiz pribatuari dagokionez, aipatutako espazioaren eta fatxadaren artean gutxienez 3,00 metro luzerako eta 1,00 metro garaierako obra itxieraz itxitako terraza edo lorategi pribatu bat dagoenean izan ezik.

Etxebizitzaren zonak, bere azalera osoan, urbanizatuak sestra baino 0,40 metro gorago egon beharko du. Baldintza hau betetzen ez duen atala, horrenbestez, ezin izango da etxebizitzarako erabili.

5. Etxebizitzaren antolamendu funtzionala:

Espazioaren zatibaketak honako baldintza hauek bete beharko ditu:

- Logelak eta garbigelak bereizitako atalak izango dira beti.
- Ezin izango da sukaldetik zuzenean garbigela edo logelara sartu.

- Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la estancia y en ningún caso dispondrá de acceso único desde otro dormitorio.
- El acceso a los aseos y cuartos de baño deberá efectuarse desde los espacios de circulación, salvo en el caso de que, habiendo más de un cuarto de aseo, uno de ellos cumpla la condición exigida, lo que permitirá que los demás puedan ser incorporados a dormitorios, con acceso directo desde ellos.
- Las viviendas de cuatro dormitorios deberán contar obligatoriamente con dos cuartos de aseo completos.

6. Condiciones de los accesos a los locales de vivienda

a) Portales.

- La anchura mínima de 2,20 m. y la longitud mínima de 2., medida desde el plano formado por la puerta de acceso.
- La puerta de acceso al portal tendrá una anchura igual o mayor que la de la escalera o suma de ellas si hubiese varias, con un mínimo de 1,40 m. de luz, pudiendo una de las hojas mantenerse fija con elementos de ferretería móviles.
- El espacio de espera al ascensor, lindante con el portal, deberá poder inscribirse un círculo de diámetro 1,50 m.
- En el portal no podrán abrirse puertas de acceso a los locales de entreplanta, planta baja, y sótanos, si éstos se destinan a usos no relacionados de forma directa con la comunidad de viviendas.

b) Escaleras.

- El ancho mínimo del espacio de escalera, entre paramentos, será de 2,20 m. y el de los tramos, medido así mismo entre los paramentos que los limiten (pared de la caja de escaleras y barandado, antepecho o cierre del hueco del ascensor) será de 1,00 m.

- Logeletara koridoretik edo egongelatik sartu beharko da, baita beste logela batetik ere, aurreko baldintza betez gero.

- Bainugela eta komunera zirkulazio espazioetatik sartuko da, bainugela bat baino gehiago izanik haietako batek adierazitako baldintza betetzen duenean izan ezik. Hala, gainerakoak logelatan jarri ahal izango dira, sarbide zuzenarekin.

- Lau logelako etxebizitzek bi bainugela oso eduki beharko dituzte derrigorrez.

6. Etxebizitza lokaletarako sarbideak:

a) Atalondoak.

- 2,20 metroko gutxiengo zabalera eta 2,00 metroko gutxiengo luzera izango dute, sarrerako atea osatzen duen planotik neurtuak.
- Atalondoko atearen zabalera eskailarenaren berdina edo handiagoa izango da, 1,40 metroko gutxiengo argiarekin. Orietako bat finko eduki ahal izango da burdindegiko atal mugikorrekin.
- Igogailuaren aurreko espazioa, atalondoren mugakide, 1,50 m diametrozko zirkulu bat inskribatu ahal izango da.
- Ezin izango da atalondoa oinarre, beheko oin eta sotorako sarbide zuzenik egin, etxebizitza komunitatearekin lotutako erabilerarik ez badute betiere.

b) Eskailerak.

- Eskailerak hartzen duen espazioak 2,20 metroko gutxiengo zabalera izango du paramentu artean; tarteunak, aldez, 1,00 metrokoa, paramentu artean ere neurtua (eskailera kaxaren horma eta baranda, igogailuaren baxoaren itxiera edo karela).

- La anchura mínima de la huella, sin contar el vuelo o moldura, será de 28 cms., y la altura de la tabica no excederá de 18 cm.
- El número máximo de peldaños en un sólo tramo de escalera será 16.
- En las escaleras curvas, la anchura mínima de la escalera 1,20 m., y los peldaños tendrán una dimensión de huella mínima de 0,25 m., medda a 0,45 m. de la línea interior del pasamanos.
- Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas, deberá poder inscribirse un círculo de diámetro 1,50 m.
- Las mesetas intermedas, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.
- La distancia mínima, desde la arista de los peldaños de mesetas con puertas, a éstas, será de 25 cms.
- Se prohíben las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.
- La altura mínima del pasamanos de escalera será 0,95 m., medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.
- La separación máxima entre balaustes de barandillas y antepechos, medda horizontalmente será de 12 cms.
- La configuración de la caja de escaleras permitirá, en cualquier caso, la evacuación de una persona en camilla.
- Las escaleras recibirán ventilación y luz directa desde alguna fachada o desde un patio con una ventana, al menos, por piso, cuya superficie no será inferior a 1,00m².
- Las escaleras tendrán así mismo ventilación permanente en la parte superior, y dispondrán de entrada de aire en la parte baja, bien a través de la puerta del portal o a través de algún patio en la primera planta de la que arranque el mismo.

- Mailagainaren gutxiengo zabalera, hegalkina eta moldura kontuan hartu gabe, 28 cm-koa izango da; mailartearen garaierak, aldiz, ez du 18 cm-tik gora egingo.
- Eskailera tarteune batek 16 maila izango ditu gehienez
- Eskailera makurretan, gutxiengo zabalera 1,20 metrokoa izango da eta eskailera mailek 0,25 metroko gutxiengo mailagaina izango dute, eskudelaren bame lerrotik 0,45 metrora neurtuta
- Lokal edo etxebizitzetako ateurreko eskailburuek, 1,50 m diametrozko zirkulu bat inskribatu ahal izango da.
- Lokal edo etxebizitzetarako sarbiderik gabeko eskailburuen gutxiengo hondoa eskailera mailaren luzeraren berdina izango da.
- Eskailburu atedunetan, ateen eta eskailera mailaren ertzaren arteko gutxiengo distantzia 25 cm-koa izango da.
- Eskailburu angeludunak, eskailburu zatituak eta eskailera konpentsatuak debekatu egiten dira.
- Eskailera eskudelaren gutxiengo garaiera 0,95 metrokoa izango da, mailagainaren kanpoko ertzaren bertikalean neurtua.
- Baranda balaustreen eta karelen arteko gehiengo tarte 12 cm-koa izango da, horizontalean neurtua.
- Eskailera kaxak pertsona bat ohartlan ateratzeko behar beste zabalera izan beharko du.
- Eskailerek komunikazio zuzena izango dute fatxada edo patio batekin. Oin bakoitzak 1,00 m²-ko gutxiengo azalerako leiho bana izango du.
- Era berean, eskailerak aireztapen iraunkorra izango du goialdean, baita aire sarrera bat behealdean ere, atalondoko atearen bitartez edo patiorene bateko atearen bitartez

-
- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Sin perjuicio de lo anterior se deberán cumplir las las ordenas de viviendas de Protección Oficial o en las que se dicten en sustitución de las mismas. Así mismo se deberá cumplir con las normas técnica NTE-ISV “Instalación de Salubridad: Ventilación”, aprobadas por Orden de 2 de julio de 1975 o con las normas que en el futuro sustituyan a las citadas. <p>c) Ascensores.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Será obligatoria la instalación de ascensor en todos los edificios de obra nueva.▪ En los edificios existentes se podrán instalar ascensores en las cajas de escaleras o en los patios, siempre que el espacio libre resultante en aquella y éstos cumpla las dimensiones y reúna las características exigidas por tales elementos en el párrafo anterior.▪ Si en el caso previsto en el párrafo anterior, la altura del arranque del ascensor tuviese que exceder de los 0,80 m. antes referidos, por no existir otra posibilidad razonable de instalación, el exceso será autorizado. <p>d) Se deberá cumplir el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.</p> | <ul style="list-style-type: none">▪ Aurrekoaren kaltetan izan gabe, Babes Ofizialeko etxebizitzaren arauak beteko dira edo haien ordean ematen direnak. Orobat, “Osasungarritasun Instalazioa: Aireztapena” NTE-ISV arau teknikoak bete beharko dira, 1975eko uztailaren 2ko Agindua onartuak edo aipatutakoak etorkizunean ordean dituztenak. <p>c) Igogailuak.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Derrigorrezkoa izango da igogailua jartzea oin berriko eraikin guztietan.▪ Eraikin zaharretan igogailuak ezarri ahal izango dira eskailera kaxa edo patioetan, aurreko puntuetako ezaugarri eta dimentsioak betetzen badira betiere.▪ Beste inolako aukerarik ez dagoelako igogailuaren abioaren garaiak lehen aipatutako 0,80 metroak gaindituko balitu, salbuespena onartuko litzateke. <p>d) Apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua bete beharko da, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen iragarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituenak.</p> |
|--|---|

**ART. 49.- CONDICIONES APPLICABLES A
LOS LOCALES DESTINADOS A
OTROS USOS AUTORIZADOS**

1. Altura libre mínima:

La altura libre mínima en este tipo de locales será 2,80 m. en los espacios de superficie inferior 40 m²., 3,00 m. en los de superior inferior a 80 m²., pero mayor que 40 m². y 3,20 en los que superen los 80 m². Así mismo, se autorizará que en las dependencias auxiliares destinadas a aseos o almacén, no susceptibles de otro uso, la altura libre se reduzca a 2,24 m., y, bajo entre pisos que cumplan las condiciones establecidas en el epígrafe 6 del presente artículo, 2,40 m., si bien, los locales que presenten esas características no podrán destinarse a la estancia prolongada de personas.

2. Acceso.

Todos los locales de planta baja tendrán acceso directo desde el exterior del edificio.

3. Superficie mínima.

La superficie útil de cada uno de esos locales no será inferior a 25 m².

4. Superficie mínima de venta al público.

La zona destinada a venta al público en cada local comercial tendrá una superficie no inferior a 10 m².

5. Ventilación.

La parte de los locales comprendidos en el presente artículo destinada a la estancia continuada de personas, tendrá iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial, si fuese preciso, de tal forma que se asegure una renovación del aire mínima de cuatro volúmenes por hora. Para esta última se exigirá, la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por un facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

La ventilación natural deberá disponer de huecos practicables al menos en una tercera parte, de superficie total no inferior a 1/8 de la cabida de la parte del local para cuyo servicio se establezcan.

**49. ART.- BAIMENDUTAKO BESTE
ERABILERAKO LOKALEN
BALDINTZAK**

1. Gutxiengo garaiera librea:

Lokal mota honetan, gutxiengo garaiera librea 2,80 metrokoa izango da 40 m²-tik beherako azalera duten espazioetan; 3,00 metrokoa 80 m²-tik beherakoa eta 40 m²-tik gorakoa dutenetan; eta 3,20 metrokoa 80 m²-tik gorakoa dutenetan. Era berean, bainugela edo biltegien garaiera librea 2,24 metroraino jaitsi ahal izango da; artikuluko honen 6. epigrafean ezarritako baldintzak betetzen dituzten oinarriko espazioa, aldez, 2,40 metroraino murriztu ahal izango da.

2. Sarbidea

Behe oineko lokal guztiek zuzeneko sarbidea izango dute eraikinaren kanpoaldetik.

3. Gutxiengo azalera.

Lokal hauetako bakoitzaren azalera erabilgarria 25 m²-tik gorakoa izango da.

4. Jendaurreko salmentarako gutxiengo azalera.

Merkatantza lokal bakoitzean jendaurreko salmentarako zonak ez ditu 10 m² baino gutxiago izango.

5. Aireztapena.

Pertsonen egonleku diren lokalen zatiek argiztapen eta aireztapen naturala izango dute, sistema artifizialez lagunduta behar izanez gero. Hala, orduko lau bolumeneko gutxiengo aire berriztapena ziurtatu beharko da. Aireztapen artifizialerako, Udaren onespina jaso beharko duen instalazioaren proiektu xehatu bat aurkeztu beharko da.

Aireztapen naturalerako bakoek erabilgarriak izan behar dute heren batean, eta haien azalera osoa ez da lokalaren 1/8 baino txikiagoa izango.

En previsión de este tipo de necesidades, los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja o entreplanta, independiente de las de las viviendas, con unas dimensiones mínimas de 900 cm². por cada 200 m². de locales.

En los casos de actividades de hostelería o recreativas que incorporen cocina, freidora, asador, plancha, horno u otra instalación similar se dispondrá obligatoriamente un conducto independiente de evacuación de humos y gases de sección mínima 200 cm². hasta 2,00 m. por encima del alero, el cual deberá discurrir por el interior del edificio prohibiéndose expresamente su instalación en fachada o en patios.

Sin perjuicio de lo anterior se deberá cumplir el Decreto vigente que regula las actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

6. Dotación de aseos.

Cada uno de los locales dispondrá de un cuarto de aseo situado en su caso en locales de sótano o semisótano - inodoro y lavabo, como mínimo -, cuyo sistema de iluminación y ventilación será alguno de los previstos para los baños y aseos de las viviendas.

Cuando el local de planta baja tenga más de cien metros cuadrados, dispondrá de un aseo para mujeres y otro para hombres.

7. Entrepisos o altillos en plantas bajas.

- a) Sólo se autorizan aquellos que fomen parte integrante del local de planta baja, sin salida independiente a un elemento común del edificio a otra finca, debiendo constituir necesariamente con dicho local una unidad registral.
- b) Únicamente podrán construirse estos pisos en locales cuya altura no sea menor de 4,80 m. La altura mínima libre será de 2,40 m. en la parte baja y de 2,25 m. en el altillo.

Horrez gainera, oin berriko eraikinek aireztapen hodak eduki beharko dituzte beheko oin eta oinartean ezar litezkeen etxebizitzakoaz bestelako erabilereko lokaletarako. Hod hauek 900 cm²-ko azalera izango dute lokaletako 200 m² bakoitzeko.

Sutegi, frijigailu, buiduntzi, plantxa, labe edo antzeko instalazioen bat duten ostalaritza edo aisialdi jardueretan, 200 cm²-ko gutxiengo sekzioko ke eta gasak kanporatzeko eronbide independente bat ezarri beharko da denigorez, eraikinaren barrualdetik (fatxadatik edo patioetatik debekatuta baitago) eta teilategala baino 2,00 metro goragoraino.

Aurekoaren kaltetan izan gabe, jarduera Nekagari, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen erregelamenduak arautzen dituen indarrean dagoen Dekretua bete beharko da.

Trasteleku eta biltegi moduan erabiltzen diren lokalek argiztapen eta aireztapen artifiziala bakarrik eduki ahal izango dute.

6. Bainugelak.

Lokal bakoitzak gutxienez komun ontziz eta konketaz homitutako bainugela bat izango du soto edo erdsotoko lokaletan. Argiztapen eta aireztapen sistema etxebizitzetarako deskribatutakoren bat izango da.

Beheko oineko lokalak 100 m²-tik gora dituenean, emakumezkoentzako komun bat eta gizonezkoentzako beste bat izango ditu.

7. Beheko oinetako sabaiondo edo oinartek.

- a) Beheko oineko lokalaren zati direnak bakarrik baimenduko dira. Ez dute, horenbestez, lokaletik kanpoko sarbide independenteik edukiko eta erregistro unitate bereiziez in bat eratuko dute hauekin.
- b) 4,80 m-tik gorako garaiera libre dute lokaletan bakarrik eraiki ahal izango dira. Gutxiengo garaiera libre 2,40 metrokoa izango da behealdean, eta 2,24 metrokoa sabaiondean.

- c) Como excepción, si el uso exclusivo del piso intermedio o altillo fuese el almacenamiento de artículos del negocio, se admitirá en locales cuya altura mínima libre sea de no menos de 4,55 m., exigiéndose asimismo en este caso que la altura libre en la parte inferior sea de 2,40 m.
- d) La superficie máxima no podrá exceder del 40% de la superficie del suelo del local de planta baja al cual corresponden.
- e) La distancia mínima de ese piso a la parte interior de la fachada o fachadas del edificio a que dé frente será de 4,00 m., autorizándose que llegue hasta ella en los tramos en que el piso de la entreplanta quede a un nivel inferior a 0,50 m. sobre la rasante de la urbanización exterior.
- f) Los entresijos autorizados no podrán utilizarse como vivienda, ni para el servicio al público, ni para la permanencia continuada de personas.

ART. 50.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A GARAJE.

1. Garajes Colectivos:

Se deberá cumplir las ordenanzas establecidas para las viviendas de Protección Oficial o en las que se dicten en sustitución de las mismas. Así mismo se deberá cumplir la NBE-CPI "Condiciones de Protección Contra Incendios en la edificación" y el Decreto 68/2000 de abril, por el que se aprueban las "normas técnicas de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información comunicación".

2. Garajes Individuales:

Se deberá cumplir las citadas en el epígrafe anterior.

3. Garajes en viviendas unifamiliares.

En viviendas unifamiliares se admiten las siguientes condiciones de los garajes anexos:

- a) La superficie útil mínima se fija en 14 m².
- b) Las dimensiones mínimas de la plaza será de 2,55 metros y 4,80 metros de anchura y longitud respectivamente.

- g) Salbuespen gisa, oinarte edo sabaiondak biltegi erabilera balu, 4,55 m-ko gutxiengo garaiera librea onatuko litzateke; behealdeko garaiera libreak 2,40 m-koa izaten jarraitu beharko luke
- h) Gehienezko azalerak ezingo du beheko oineko lokalaren azalaren %40a gainditu.
- i) Oin horretatik aurreko eraikinaren fatxada edo fatxadetako behealderainoko gutxiengo distantzia 4,00 m-koa izango da. Gainera, haietara iristea baimenduko da oinarteko zona kanpoko urbanizazioaren sestra gaineko 0,50 m baino gutxiagoko mailan gelditzen den tarteunetan.
- j) Baimendutako oinarteak ezin izango dira etxebizitza gisa erabili, ezta publikoa zerbitzatu edo pertsonen egonaldi luzeetarako.

50. ART. GARAJERAKO LOKALEN BALDINTZAK

1. Garaje kolektiboak:

Babes Ofizialeko etxebizitzaren arauak beteiko dira edo haien ordez ematen direnak. Orobat, "Eraikuntzan Suteen Aukako Babes Baldintzak" NBE-CPI arau teknikoak bete beharko da eta apirilko 68/2000 Dekretua, zeinaren bitartez "hiri ingurune, espazio publiko, eraikuntza eta informazio-komunikazio sisteman arau teknikoak" onartzen diren.

2. Garaje individualak:

Aurreko epigrafean adierazitakoak bete beharko dira.

3. Garajeak familia bakarreko etxebizitzetan.

Familia bakarreko etxebizitzetara erantsitako garajeek ondrego baldintzak bete beharko dituzte:

- a) Gutxiengo azalera erabilgarria 14 m²-koa izango da.
- b) Ibilgailua uzteko espazioak 2,55 metroko zabalera eta 4,80 metroko luzera izango ditu gutxienez.

- c) El ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa, si la hubiese será de 2,70 metros.
- d) La espera o mesetas de rampa será, como mínimo, de 2,70 metros por 3,50 metros, con una pendiente máxima del 16% en el desarrollo de la rampa.
- e) Se admite la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.
- f) Deberá disponer de desagüe o pozo filtrante o a la red

SECCION 4ª. CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL.

ART. 51.- CONDICIONES GENERALES.

1. Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo de las presentes Normas Subsidiarias cumplimentarán los requisitos de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones exigidos por la normativa general vigente.
2. Asimismo se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial, o, en las que se dicten en sustitución de las mismas.

ART. 52.- INSTALACIONES DE SANEAMIENTO.

1. Todos los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos irán provistos de cierre hidráulico, siendo los sifones fácilmente registrables y accesibles.
2. Los tramos de conducción entre arquetas o pozos de registro, en el interior de las parcelas serán rectos y de pendiente uniforme.

- c) Sabidearen eta arrapalaren -halakorik balego- gutxieneko zabalera 2,70 metrokoa izango da.
- d) Itxaron lekuak edo arrapala mailburuak 2,70 x 3,50 metrokoak izango dira gutxienez, eta arrapalaren gehienezko aldapa %16koa.
- e) Garajea eta kanpoaldea zuzenean komunikatzen dituen aireztapen naturala baimenduko da.
- f) Saterako hustubide edo putzu iragazkarri bat ezarri beharko da.

4. SEKZIOA INSTALAZIOEN ERAIKUNTZA KALITATE ETA FUNTZIONALITASUNAREN BALDINTZAK ETXEBIZITZA ERABILERA KO ERAIKINETAN

51. ART. BALDINTZA OROKORRAK

1. Arau Subsidiario hauen babesean eraikitako etxebizitzek indarrean dagoen araudiak eskatutako eraikuntza kalitate eta funtzionaltasun baldintza orokorrak bete beharko dituzte.
2. Era berean, Babes Ofizialeko Etxebizitzak erregulatzeko arauak edo hauen ordezkoei gai honen inguruan xedatzen dutena bete beharko dute.

52. ART.- SANEAMENDU INSTALAZIOAK

1. Osasun aparatu, harraska eta ikuztontzi guztiek itxiera hidraulikoa izango dute, eta sifoiak erraz iristeko eta erregistratzeko modukoak izango dira.
2. Arkatila edo erregistro putzuen arteko eroanbide tarteunak, lurzatiaren bamean, zuzenak eta aldapa uniformekoak izango dira.

3. Saneamiento de garajes.

Los garajes dispondrán de un sumidero por cada 200 m² (t) o fracción, con dispositivo separador de grasas previamente a su acometida a la red

4. Las bajantes de pluviales exteriores a la fachada se rematarán con moriones de fundición o acero galvanizado hasta una altura de 3,00 m.

ART. 53.- CHIMENEAS DE VENTILACIÓN.

Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que reúnan las condiciones siguientes:

- a) Todos los conductos (colectores e individuales) deben ser totalmente verticales (no existir ningún desvío) y ser de materiales incombustibles.
- b) La sección mínima del colector debe ser de 400 centímetros cuadrados y la de los conductos individuales de 150 centímetros cuadrados.

La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.

- c) Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea
- d) A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

SECCION 5ª CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y SUS ELEMENTOS.

ART. 54.- CONDICIONES GENERALES.

1. Todas las edificaciones que se realicen al amparo de las presentes Normas Subsidiarias cumplimentarán los requisitos funcionales y constructivos exigidos por la normativa de seguridad y protección de carácter general.

3. Garajeetako saneamendua.

Garajeek hustubide bat izango dute 200 m² bakoitzeko, koipeak atxikitze gailu batekin.

4. Fatxadaz kanpoko euri uretarako zorrotiak burdinurtuzko edo altzairu galbanizatuzko hodekin erematatuko dira 3,00 metroko garaiera arte.

53. ART.- AIREZTAPEN TXIMINIAK

Kolektore nagusi edo unitario eta hodi independente bidezko aireztapen tximiniak baimenduko dira, ondorengo baldintzak betetzen badituzte betiere:

- a) Hodi guztiak (kolektoreak eta indibidualak) guztiz bertikalak (okerdurarik gabe) eta material erregaitzezkoak izango dira.
- b) Kolektoreak 400 cm²-ko gutxieneko sekzioa izango du; hodek 150 cm²-koa.

Aireztapen tximiniaren goialdean zurgagailu estatiko bat jariko da.

- c) Kolektoreak nahiz hodi indibidualek babestuta egon behar dute tximiniaren tiro zuzena oztopa lezaketan tenperatura jaitsierak saihesteko.
- d) Aireztapen hodek eta ke irteerakoek ezingo dute kolektore berberean elkartu.

5. SEKZIOA ETXEBIZITZARAKO ERAIKUNTZEN ETA HAIEN ELEMENTUEN SEGURTASUN BALDINTZAK

54. ART.- BALDINTZA OROKORRAK

1. Arau Subsidiario hauen babesean eraikitako eraikin guztiek izatera orokorreko segurtasun eta babeserako araudiak eskatzen dituen eraikuntza eta funtzionalitate beharizun guztiak bete beharko dituzte.

2. Asimismo se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial, o en las que se dicten en sustitución de las mismas.

**ART. 55.- PROTECCIÓN DE HUECOS,
VENTANAS Y SALIDAS A
TERRAZAS.**

Siempre que puedan representar para las personas peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 0,95 m. de altura.

Por debajo de esa altura de protección no habrá hueco de dimensión mayor de 12 cm. (para evitar el paso de un niño), ranuras al ras del suelo mayores de 5 cm., ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

ART. 56.- MIRILLAS.

En el acceso a la vivienda se colocará un elemento que posibilite el reconocimiento visual desde el interior de la respectiva meseta de escalera o antepuerta.

ART. 57.- SALIDA AL TEJADO.

Todas las casas tendrán una salida fácil al tejado, desde un espacio común del edificio o independiente de toda habitación cerrada.

**SECCION 6ª.- CONDICIONES DE
TRATAMIENTO ESTETICO.**

**ART. 58.- HOMOGENEIDAD EN EL
TRATAMIENTO EXTERIOR DE LAS
EDIFICACIONES.**

1. Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones.

2. Era berean, Babes Ofizialeko Etxebizitzak erregulatzeko arauak edo hauen ordezkoei gai honen inguruan xeditzen dutena bete beharko dute.

**55. ART.- BAO, LEIHO ETA
TERRAZETARAKO IRTEEREN
BABESA**

Pertsonentzat ariskutsu izanez gero, 0,95 metro garaierako karek edo barandaz babestuko dira.

Garaiera horren azpitik ez da onartuko ez 12 cm baino gehiagoko baorik (haurrentzako ariskutsua), ez lur araseko 5 cm baino gehiagoko zirikiturik, ezta karek edo barandak igotzen lagun lezakeen elementurik ere.

56. ART.- BEHATXULOAK

Etxebizitzako atean, etxe barrutik atalaurrea ikusten utziko duen elementuren bat ezarriko da.

57. ART.- TEILATURAKO IRTEERA

Eraikin guztiek teilaturako irteera erraza edukiko dute, eraikinaren espazio komun batetik.

**6. SEKZIOA.- TRATAMENDU ESTETIKOKO
BALDINTZAK**

**58. ART.- HOMEONEOTASUNA
ERAIKINEN KANPOKO
TRATAMENDUAN**

1. Eraikuntzen kanpoaldearen tratamendu arkitektonikoa uniformea eta homogeneoa izango da.

2. Cualquier modificación del tratamiento de fachadas de un edificio se considerarán como tales, en las plantas altas, la modificación del revestimiento, el cambio de materiales o diseño de carpinterías, antepechos y balcones, y el cierre de terrazas; y la modificación de los paramentos de obra en plantas bajas se planteará con un criterio unitario, exigiéndose la presentación de un plano de la fachada completa resultante. El ayuntamiento, sin embargo podrá dispensar del cumplimiento de esta obligación si la escasa importancia de la modificación a realizar lo hiciera innecesario.

Por el contrario si la modificación a realizar fuera más relevante, o el edificio tuviera una posición singular o preeminente, el Ayuntamiento podrá exigir un proyecto suscrito por arquitecto.

3. El pintado de fachadas o de los distintos elementos en un edificio o conjunto de edificación unitario, se deberá realizar de forma homogénea quedando prohibida la pintura exclusiva de parte de los mismos, o de los elementos pertenecientes a una sola vivienda

ART. 59.- TRATAMIENTO DE CUBIERTAS.

1. Se prohíben expresamente las soluciones de cubierta amansardadas.
2. En los paños de cubierta inclinados se empleará exclusivamente la teja cerámica de color natural, en cualquiera de sus variedades o la teja de hormigón de color y textura similares.

ART. 60.- TRATAMIENTO DE MUROS MEDANEROS.

Los muros medianeros al descubierto deberán acabarse de forma similar al resto de la fachada del edificio del que forman parte.

ART. 61.- TRATAMIENTO DE TENEDEROS.

1. Los tendederos deberán situarse en patios interiores, en los casos en que éstos existan, o en espacios bajo cubierta si fuese posible habilitarlos.
2. Si las soluciones no fuesen viables, se dispondrán en fachada, eligiéndose obligatoriamente en caso de existir la correspondiente a patios de manzana.

2. Eraikin bateko fatxadetan edozein aldaketa egin aurretik –goiko oinetan, estaldura aldatzea, arotzia, karela eta balkoietako material edo diseinua aldatzea, terrazak ixtea; beheko oinetan, obra paramentuak aldatzea, fatxada osoaren azken itxura erakutsiko duen plano bat aurkeztu beharko da. Nolanahi ere, aldaketa txikia denean, udalak halakorik ez eskatzea erabaki lezake.

Aldiz, buntzu beharreko aldaketa garrantzitsua bada edo eraikinak kokapen berezia edo nagusia badu, Udalak arkitekto batek izenpetutako proiektua eska lezake.

3. Eraikin baten edo eraikin multzo baten fatxada edo elementuen margoketa modu homogeneoan egin beharko da; debekatu egingo da, beraz, zati bakar batzuk edo etxebizitza bakar bati dagozkion elementuak margotzea.

59. ART.- ESTALKIAK

1. Debekatuta daude estalki mantsardatuak egitea.
2. Estaldura gisa kolore naturaleko teilatza zeramikoa erabili ahal izango da bakarrik, edo antzeko kolore eta ehundura dituen hominigoizko teilatza.

60. ART.- ARTEKORMAK

Agerian dauden artekormek gainerako fatxadaren akabera berbera izango dute.

61. ART.- ESEKITEGIAK

1. Eskitegiak baimen patioetan kokatu beharko dira, edota estalkipeko espazioetan.
2. Aurrekoa egiterik ez badago, fatxadan kokatuko dira, etxadi patioetako fatxadan derigorez –halakorik balego-.

En este caso, se deberán cubrir con elementos que eviten la vista de la ropa tendida desde el exterior y cuyo diseño deberá integrarse en el conjunto de la fachada del edificio.

ART. 62.- TRATAMIENTO DE FACHADAS DE PLANTAS BAJAS.

1. Los proyectos de nueva edificación deberán incluir entre sus definiciones el tratamiento de los elementos macizos de la fachada de la planta baja del edificio, los cuales deberán quedar terminados con el resto del mismo. La proporción de la anchura de los elementos macizos no será inferior a 1/5 del frente total de la fachada, debiéndose corresponder dichos elementos con zonas de paramento macizo en toda la altura del edificio. Estas reglas, serán así mismo aplicables en el caso de las fachadas interiores de los porches.
2. Estos elementos se considerarán como elementos permanentes de la fachada, debiéndose resolver su diseño y tratamiento de materiales, que serán permanentes y de difícil deterioro, de manera coherente con el conjunto del edificio. Para su modificación, que no podrá afectar solamente a alguno de ellos y que siempre deberá respetar la proporción macizo/hueco anteriormente fijada, se exigirá la presentación de un plano completo que recoja la fachada resultante y garantice que la coherencia y unidad de tratamiento citadas se mantienen.
3. El tratamiento del techo de los porches será uniforme en cada tramo, en lo que respecta a las dimensiones de los elementos estructurales y a la disposición del aluminado, prohibiéndose la aparición de desagües vistos.

De igual modo, el revestimiento de los pilares de los porches deberá realizarse con materiales de durabilidad adecuada, quedando prohibidos los revestimientos cerámicos.

4. Las marquesinas de los locales de planta baja en una misma parcela se colocarán a la misma altura, pudiendo adoptar el Ayuntamiento las disposiciones oportunas sobre su diseño y tratamiento, con el fin de asegurar una adecuada homogeneidad compositiva en el conjunto del edificio.

Kasu honetan, eskitegia arropa kanpotik ikustea galarazi eta fatxadaren tratamenduarekin bat etorriko diren elementuekin estali beharko da.

62. ART.- BEHEKO OINETAKO FATXADAREN TRATAMENDUA

1. Eraikuntza berriko proiektuek eraikinaren beheko oineko fatxadako elementu trinkoen tratamendua izan beharko dute kontuan, eta elementu hauen akabera eraikinaren gainerako elementuenera egokituko da. Elementu trinkoen zabaleraren proportzioa ez da fatxadaren aurrealde osoaren 1/5 baino txikiagoa izango. Bestetik, elementu trinko hauen antolara eraikinaren garaiera osoa hartuko duten paramentu trinkoen antolara egokitu beharko da. Arau hauek, era berean, karrerapeetako bame fatxadetarako ere balio dute.
2. Elementu hauek fatxadako elementu iraunkortzat hartuko dira, eta haien diseinua eta materialen tratamendua, iraunkorra eta erresistentea, eraikin multzoaren ezaugarrietara egokituko dira. Aldaketaren bat egin nahi izanez gero, finkatutako betegune/bao proportzioari eutsiz betiere, fatxadaren azken itxura erakutsiko duen plano bat aurkeztu beharko da.
3. Karrapeen sabaiaren tratamendua uniforme izango da tarte bakoitzean, egitura elementuen dimentsio eta argiteriaren kokapenari dagokienez. Hustubideak agerian geratzea eta igeltsuzko sasi sabaiak debekatuko dira.

Era berean, karrerapeetako zutabeak material iraunkorrekina estali beharko dira, eta debekatuta egongo da material zeramikoak erabiltzea.

4. Lurzati berriko beheko oineko lokaletako markesinak garaiera berdinean ezarriko dira. Udalak, eraikin multzoaren konposizio egokia ziurtatzeko helburuz, elementu hauen diseinu eta tratamenduari buruzko erabakiak hartu ahal izango ditu.

Las marquesinas en ningún caso podrán ocupar los tramos de fachada correspondientes a los elementos macizos de la planta baja.

ART. 63.- RÓTULOS Y ANUNCIOS LUMINOSOS.

Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen paralelamente a las fachadas tendrán un saliente máximo de 0,10 metros, deberán estar situados a la altura mínima de tres metros, no alcanzar la máxima de 4,30 m. y no sobresalir del marco o portada del local al que correspondan.

Se establecerán en concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general. No podrán invadir los elementos permanentes de la fachada de la planta baja ni situarse perpendicularmente a ella.

ART. 64.- SEPARACIONES Y CIERRES DE FINCAS.

La separación de fincas entre sí y los cierres que limiten con la vía pública, se construirán con verja sobre muro y podrán tener una altura máxima de dos metros, siendo la del muro no superior a 1,20 m. en los que limiten con la vía pública.

Las alturas referidas se contarán:

- a) En los de separación de fincas, desde el nivel del terreno en que se apoye el muro.
- b) En los cierres lindantes con la vía pública, desde el nivel de la misma.

ART. 65.- CONSERVACIÓN Y ORNATO DE LOS ESPACIOS DE USO PRIVADO NO EDIFICADOS SOBRE RASANTE.

1. Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias (recogida de aguas pluviales, alumbrado, etc).

Markesinek ezin izango dute behe oinetako elementu trinkoei dagozkien fatxada tarteuneak okupatu.

63. ART.- ERROTULUAK ETA ARGIRAGARKIAK

Fatxadetik paralelo jarritako errotulu, argi iragarki edo apaingarriek 0,10 metroko gehienezko irteneunak izango dute, hiru metroko garaieran kokatu beharko dira gutxienez, 4,30 metrotik gora egin gabe, eta ezin izango dira dagokien lokalaren maiko edo portadatik kanpo irten.

Fatxadaren konposizio orokorrera egokituko dira, eta ez dute haren antolara aldatu edo desitxuratu. Ez dituzte beheko oineko fatxadako elementu iraunkorrak erasango eta ez dira haretik perpendikular ezariko.

64. ART.- FINKA BEREIZKETAK ETA ITXIERAK

Finken bereizketak eta bidet publikoaren mugakide diren itxierak homa gaineko burdinsarek eratutako dira eta bi metroko gehienezko garaiera izango dute. Homa 1,20 metroko garaiera izango du gehienez bidet publikoaren mugakide diren itxieretan.

Garaiera hauek ondrengo moduan neurtuko dira:

- a) Finken bereizketetan, homari eusten diren luraren mailatik.
- b) Bidet publikoaren mugakide diren itxieretan, bidet horren mailatik.

65. ART.- SESTRA GAINEAN ERAIKI GABEKO ERABILERA PRIBATUKO ESPAZIOEN KONTSERBAZIOA ETA APAINDURA

1. Jabetza pribatuko lorategi, patio edo espazio libreak txukun eta apainduko dira derrigorez, eta beharrezko urbanizazio elementuz hornituko dira (euri uren hustubideak, argiteria eta abar).

2. Sólo se admitirán construcciones ornamentales no cerradas y construcciones destinadas a usos auxiliares del uso predominante en los casos y condiciones que expresamente se señalan en las Normas Particulares, y respecto de las cuales el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de cerramiento y de colores y formas concretos que se adapten mejor al entorno.

**ART. 66.- UNIFORMIDAD DE
TRATAMIENTO EN LOS
CONJUNTOS UNITARIOS DE
EDIFICACIÓN.**

1. Los conjuntos de edificación de nuevo desarrollo, deberán presentar un tratamiento de fachadas unitario. A esos efectos, se adjuntará a la solicitud de licencia de edificación del primero de los edificios que lo compongan, un estudio del tratamiento del conjunto, suscrito por la totalidad de los propietarios afectados, que determinará las características a las que se deberá ajustar el resto de las construcciones.

**SECCION 7ª- CONDICIONES GENERALES
APLICABLES A LAS PARCELAS
INDUSTRIALES.**

**ART. 67.- CONDICIONES GENERALES DE
APROVECHAMIENTO Y
EDIFICACIÓN.**

1. Condiciones de parcelación:
- La delimitación de las parcelas I, se ajustará a lo establecido en los planos de "Ordenación Pomenonizada" constituyendo las mismas, a efectos urbanísticos, en todos los casos, ámbitos unitarios no susceptibles de subdivisión.
2. Condiciones generales de aprovechamiento aplicables a las parcelas de actuación directa:

En las parcelas industriales no sujetas a ninguna figura de planeamiento, las construcciones deberán adecuarse a las alineaciones de edificación establecidas en los planos de "Ordenación Pomenonizada" así como en los Cuadros Normativos.

2. Eraikuntza apaingari itxi gabeak eta erabilera nagusiaren erabilera lagungarietara bideratutako eraikuntzak bakarrik onartuko dira, Arau Partikularretan adierazitako kasu eta baldintzetan. Udalak hainbat eskakizun egin ahal izango ditu, ingurura hobekien egokitzen diren material, forma eta koloreei dagokienez.

**66. ART.- ERAIKUNTZA MULTZO
UNITARIOEN TRATAMENDU
BATERATUA**

1. Garapen berriko eraikuntza multzoek fatxadetako tratamendu bateratua eduki beharko dute. Hala, multzoaren lehen eraikinaren eraikuntza baimen eskaerari jabe guztiek izenpetutako multzoaren tratamenduari buruzko azterlan bat erantsiko zaio, gainerako eraikuntzek kontuan izan beharko dituzten ezaugarriak zehaztuko dituen.

**7. SEKZIOA- INDUSTRIA LURZATIEN
BALDINTZA OROKORRAK**

**67. ART.- APROBETXAMENDU ETA
ERAIKUNTZARAKO BALDINTZA
OROKORRAK**

1. Lurzatiketa baldintzak:
- lurzatiaren mugapena "Antolamendu Xehekatua" planoetan ezarritakoari lotuko zaio. Haiek izango dira, hiri-ingintza ondorioetarako, kasu orotan, azpibanaketa gai ez diren esparru bateratuak.
2. Eskuhartze zuzeneko lurzatietan ezarri daitezkeen aprobetxamendu baldintza orokorrak:

Plangintza figurarik gabeko industria lurzatietan, eraikuntzek "Antolamendu Xehatuko" planoetan eta Koadro Arau Emateetan ezarritako eraikuntza lerokadurak egokitu beharko dute.

Dichas alineaciones, junto con las condiciones de altura y perfil de edificación establecidas, definen la envolvente máxima de la edificación. Esta, sin embargo, deberá respetar también los límites máximos de aprovechamiento edificatorio - en superficie edificable - que así mismo se definen en los Cuadros Normativos, por lo que no se podrá ocupar en su totalidad la citada envolvente máxima, si ello implicara la superación del límite de superficie edificable autorizado.

En aquellas partes de las parcelas industriales que se califican expresamente en los planes citados como no edificable de uso privado se autorizará exclusivamente la implantación de elementos de instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, depósitos o tejavana ligera, no cerradas y de carácter no permanente, para la protección de vehículos aparcados; los cuales no serán computables a efectos de los límites de aprovechamiento edificatorio establecidos.

No se podrá implantar, sin embargo, elemento construido alguna en la franja de 5.00 m. de servidumbre de uso público, definida por la legislación vigente a partir de las riberas de los cauces fluviales, aún cuando la misma forme parte de una parcela industrial determinada.

Las construcciones que sustituyan a edificaciones existentes que no cumplan las condiciones generales de aprovechamiento y volumen definidas por las Normas Subsidiarias, deberán ajustarse obligatoriamente al nuevo régimen de edificación.

En ese sentido, y aún cuando no se refleje expresamente la correspondiente servidumbre en los planos de "Ordenación Pomenonizada", ni se califiquen como fuera de ordenación, las edificaciones de todo tipo existentes en la franja citada de 5,00 m. de anchura de protección de las riberas de los cauces fluviales, se entenderán como "disconformes" con el contenido de las Normas Subsidiarias, debiendo retirarse al límite de la misma, las nuevas construcciones, en el caso de que aquellas sean demolidas.

Aipatutako lerrokadurek, xedatutako garaiera eta profil baldintzekin batera, eraikuntzaren gehienezko inguratzailea definitzen dute. Inguratzaile honek, hala ere, Koadro Arau Emaileetan definitutako eraikuntza aprobetxamenduko gehienezko mugak -azalera eraikigarrian- errespetatu beharko ditu. Horrenbestez, ezin izango da aipatutako gehienezko inguratzaileabere osotasunean okupatu, baldin eta horrek baimendutako azalera eraikigarriaren mugak gainditzea ekartzen bada.

Aipatutako planoetan erabilera pribatuko lur eraikiezin gisa kalifikatzen diren industria luzatietan, instalazio elementuak, zerbitzu azpiegitura zentroak, deposituak eta aparkatutako ibilgailuak babesteko behin-behineko teilape irekiak baimenduko dira. Ez dira ezarritako eraikuntza aprobetxamendiaren mugen eraginetarako kontuan hartuko.

Ezin izango da, hala ere, indarreko legediak ibai ertzetan mugatzen dituen erabilera publikoko zortasuneko 5,00 metroko zerendetan inolako eraikitako elementurik ezarri, industria luzati baten zati badira ere.

Arau Subsidiarioek definitutako aprobetxamendu eta bolumen baldintza orokorrak betetzen ez dituzten egungo eraikinak ordezkatzeko dituzten eraikuntzek eraikuntza araudi berria egokitu beharko dute nahitaez.

Zentzu horretan, eta dagokion zortasuna "Antolamendu Xehatuko" planoetan espreski adierazten ez bada ere, ezta antolamenduz kanpo kalifikatu ere, aipatutako 5,00 metroko zerendan aukitzen diren era guztietako eraikuntzak "baterazintzat" joko dira Arau Subsidiarioen edukari dagokionez. Hala, eraikuntza berriak zerendatik kanpo kokatu beharko dira.

La superficie de las parcelas edificables definidas en las parcelas de uso industrial por los "Planos de Ordenación Pomenonizada" de las Normas Particulares, tendrán el carácter de determinación normativa de calificación pomenonizada por lo que en ningún caso podrán ser incrementadas por los Estudios de Detalle que se tramiten. Estos sin embargo podrán modificar la disposición de las alineaciones de edificación - no así las "alineaciones de parcela" que poseerán así mismo carácter normativo al nivel señalado - modificando la disposición en planta de las edificaciones en el interior de las parcelas.

3. Carácter de las alineaciones de edificación definidas en las Zonas de uso industrial que forman parte de Sectores de Suelo Urbanizable.

Las alineaciones de edificación definidas en los planos de "Ordenación Pomenonizada" correspondientes a Sectores de uso industrial predominante, carecen de valor normativo, y deben entenderse, exclusivamente, como una ilustración y una concreción de las determinaciones de ordenación pomenonizada ya establecidas en los correspondientes Planes Parciales aprobados definitivamente

Por tanto las alineaciones de edificación definidas y en consecuencia el aprovechamiento de parcela resultante, se corresponden con establecidos en los Planes Parciales actualmente en desarrollo.

4. Condiciones generales de edificación en las parcelas industriales.

Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupen las parcelas industriales, serán las de la urbanización existente en aquellas áreas en que ésta se consolida, y los que se establezcan por los proyectos de obras de urbanización a partir de los niveles de referencia establecidos en los planos de "Ordenación Pomenonizada", en las áreas y elementos viarios de nuevo desarrollo o en los que se modifica la urbanización existente.

Arau Partikularretako "Antolamendu Xehatuko Planoek" industria erabilerako lurzatieta definitutako lurzati eraikigarrietako azalerak kalifikazio xehatuko arauzko xedpen izaera izango du; ondorioz, Xehetasun Azterlanek ezingo dute hura inolaz ere handitu. Alabaina, eraikuntza lerrokaduren antolamendua aldatu ahal izango dute -ez ordea "luzarti lerrokadurak", aipatutako arauzko xedpen izaera izango baitute-, lurzatieta barruan eraikuntzen oin antolara aldatuz.

3. Lur Hiritargarriko Sektoreen zati diren industria erabilerako Zonetan definitutako eraikuntza lerrokaduren izaera.

Industria erabilerag nagusiko Sektoreei dagozkien "Antolamendu Xehatuko" planoetan definitutako eraikuntza lerrokadurek ez dute inongo arau baliorik. Aitzitik, behin betiko onartutako Plan Partzialetan jadanik ezarrita dauden antolamendu xehatuko erabakien ilustrazio eta zehaztapen gisa hartu behar dira bakarrik.

Hala, definitutako eraikuntza lerrokadurak eta, horrenbestez, ondoriozko lurzati aprobetxamendua, bat datoz egun garapenean dauden Plan Partzialetan ezarritakoekin.

4. Industria lurzatietaetako eraikuntza baldintza orokorrak.

Industria lurzatietaetako eraikuntzen sestra eta beme mailak egungo urbanizazioa finkatzen den esparruek ezarritakoak izango dira, baita urbanizazio proiektuek, egungo urbanizazioa aldatzen den esparruetan edo garapen berriko area eta bide elementuetan, "Antolamendu Xehatuko" planoetan xedututako erreferentziatzko mailetatik abiatuta zehazten dituztenak ere.

Las áreas de parcelas sometidas a servidumbres de uso público adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran. De igual modo las áreas no edificables de uso privado mantendrán en su perímetro las rasantes y niveles de los espacios públicos a los que dan frente, salvo indicación expresa en sentido contrario en los planos de "Ordenación Pomenorizada".

Se autoriza, asimismo, en el interior de las parcelas edificables la construcción de una planta de sótano cuya altura libre no deberá ser menor de 2,50 m. ni mayor de 3,50 m.

- La altura de edificación máxima autorizada será 12,00 m. Con carácter general, podrán sobresalir hasta 3,00 m. por encima de ella los elementos de cubierta, si bien, el espacio interior situado por encima de ese nivel, no será en ningún caso utilizable.

Asimismo, se admitirá que superen el límite de altura citado, los elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. Sin embargo, en este caso se exigirá que dichos elementos - si no existieran razones que lo impidan - se sitúen al nivel del terreno, y nunca en las plantas altas de la edificación de forma que su impacto visual sea el menor posible.

En los Cuadros Normativos, se establecen otras tolerancias específicas a las limitaciones de altura y perfil señaladas, aplicables a parcelas o zonas industriales determinadas, así como, en otros casos, condiciones particulares más restrictivas.

No se autorizan vuelos que sobresalgan de las alineaciones de edificación establecidas.

ART. 68.- CONDICIONES DE USO APLICABLES CON CARÁCTER GENERAL.

1. Será de aplicación el régimen general para la zona de uso global I.
2. Los sótanos de las edificaciones industriales sólo podrán destinarse a usos de almacenamiento y de garaje, prohibiéndose en ellos toda actividad que exija la estancia prolongada de personas.
3. Las superficies de parcela no edificable de uso privado se destinarán a maniobra y aparcamiento de vehículos, viales interiores, almacenaje al aire libre, elementos de instalaciones o zonas ajardinadas.

Erabilera publikoko zortasunpean dauden luzatien sestrak eta hingintza mailak espazio publiko honien sestra eta hingintza mailetara egokituko dira. Halaber, erabilera pribatuko area eraikiezinak aldameneko espazio publikoetako sestra eta mailei eutsi beharko diete beren perimetro osoan, "Antolamendu Xehatuko" planoek aurkakoa adierazi ezean.

Era berean, luzati eraikigarrian sotoa eraiki ahal izango da, 2,50 metrotik gorako eta 3,50 metrotik beherako garaierakoa.

Baimendutako gehienezko eraikuntza garaiera 12,00 metrokoa izango da. Estalkiko elementuak 3,00 m irten ahal izango dira goitik, nahiz eta maila horretatik gorako bamealdeko espazioa ezin izango den erabili.

Horrez gainera, industria instalazio eta tresneria elementuek, arazoi teknologikoak medo ezinbestekoa gertatzen denean, aipatutako garaiera gainditu ahal izango dute. Hala eta guztiz ere, kasu honetan, elementuok luraren mailan kokatu beharko dira -aurkako arazorik ez badago-, sekula ez eraikuntzaren goiko oinetan, inpaktu bisuala ahalik eta gehien txikitzeko.

Koadro Arau Emaileetan, aipatutako garaiera eta profil mugei ezarritako beste tolerantzia zehatz batzuk zehazten dira, industria luzati edo zona jakinetan eza daitezkeenak, baita beste hainbat kasutarako baldintza partikular murriztaileagoak ere.

Ez da ezarritako eraikuntza lerokadurak gaindituko dituen hegalkinik baimenduko.

68. ART.- ERABILERA BALDINTZA OROKORRAK

1. Aplikatu egingo da I erabilera globaleko zonarako erregimen orokorra.
2. Industria eraikuntzetako sotoak biltegiaketa etagarajerako bakarrik erabiliko dira, eta ez dira pertsonen egonaldi luzeak dakartzaten jarduerak onartuko.
3. Erabilera pribatuko luzati eraikiezinak ibilgailuen maniobra eta aparkalekurako, bame bidetarako, aire libreko biltegiatarako, instalazio elementuetarako edo lorategietarako erabiliko dira.

**RT. 69.- CONDICIONES GENERALES DE
FUNCIONALIDAD, HIGIENE,
SEGURIDAD Y CALIDAD
CONSTRUCTIVA.**

1. Las construcciones e instalaciones industriales que se desarrollen al amparo de las presentes Normas Subsidiarias, deberán cumplimentar las condiciones de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva, exigidas por la normativa general y las disposiciones de los organismos competentes aplicables.
2. Espacios de carga y descarga.
 - Todo edificio industrial deberá disponer en su interior o en sus espacios libres privados y cerrados de una zona de carga y descarga de mercancías, a la que tengan acceso todos los locales destinados a almacén e industria, con capacidad suficiente para una plaza (de camión) y un acceso que permita la entrada y salida de vehículos sin maniobras en la vía pública.
 - Si la industria está situada en un piso alto de un edificio industrial y no dispone de una rampa de acceso al mismo de características adecuadas, deberá contar con dicho espacio en planta baja o en el espacio libre privado y cerrado lindante con ésta, así como un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel conectado con el primero mediante montacargas.
 - Si la superficie de la actividad industrial excede de 1.000 m², la capacidad mínima del espacio de carga y descarga será de dos plazas (de camión).
3. Condiciones y características de los garajes.

Se habilitará una plaza de aparcamiento por cada 100m² de superficie construida – no se computarán las plantas de sótano – pudiendo destinarse a este uso locales en sótano.

Los garajes que se habiliten en sótanos, semisótanos o plantas rasantes cubiertas, deberán cumplir los requisitos de funcionalidad general establecidos en el Artículo 50 para las parcelas de uso residencial.
4. Condiciones generales de iluminación y ventilación.
 - Los locales donde se realice el trabajo tendrán iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial si fuese necesario.

**69. ART.- FUNZIONALTASUN, HIGIENE,
SEGURTASUN ETA ERAIKUNTZA
KALITATERAKO BALDINTZA
OROKORRAK.**

1. Arau Subsidiario hauen babesean buntuko diren industria eraikuntza eta instalazioek araudi orokorrak eta erakunde eskudunek ezarritako hingintza funtzionaltasun, higiene, segurtasun eta kalitate baldintzak bete beharko dituzte.
2. Karga eta deskargarako espazioak.
 - Industria eraikinguazkiek salgaien karga eta deskargarako zona bat eduki beharko dute, bamean edo beren espazio libre pribatu eta itxietan, kamioi batek aparkatu eta ibilgailuen sartu-iteerak bi publikoan maniobrarik gabe egin ahal izateko neurrikoak.
 - Jarduera eraikinaren goiko oin batean burutzen bada eta betarako sarbide arapala egokirik ez badago, aipatutako espazioak beheko oinean edo honen mugakide izango den espazio libre pribatu eta itxi batean egon beharko du. Horrez gainera, karga eta deskargarako ateondo bat erantsiko zaio, goragailu batekin konektatuta.
 - Industria lurzatiaren azalera 1.000 m²-tik gorakoa bada, karga eta deskargarako espazioak bi kamioi hartzeko modikoa izan beharko du.
3. Garajeen ezaugarriak.

Eraikitako 100 m² bakoitzeko aparkaleku plaza bat gaituko da —ez dira sotoko oinak kontuan hartuko— eta erabilera honetarako sotoan dauden lokalak erabili ahalko dira.

Soto, erdsoto edo sestra gaineko oin estalietan ezartzen diren garajeek 50. artikuluan etxebizitza erabilerako lurzatiarako definitutako funtzionaltasun eta segurtasun beharizunak bete beharko dituzte.
4. Argiztapen eta aireztapen baldintza orokorrak.
 - Lanerako lokalek argiztapen eta aireztapen naturala izango dute, argi artifizialez lagundutakoa, behar izanez gero.

- En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga el local correspondiente.

- El sistema de iluminación y ventilación auxiliar, deberá ser objeto de un proyecto detallado redactado por facultativo competente cuya aprobación corresponde al Ayuntamiento, quedando tales sistemas sometidos a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que no fuesen satisfactorios o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

- Los locales de aparcamiento en sótano dispondrán de ventilación natural directa o por conducto. Si la ventilación es natural, el local deberá contar con huecos al exterior en la proporción y características descritas en el Artículo 50. Cuando la ventilación sea forzada deberá ser apta para producir una renovación de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie.

5. Dotación de servicios higiénicos.

- Los pabellones dispondrán para su personal los servicios de higiene que fijan normas generales sobre "Seguridad e Higiene en el Trabajo" y, como mínimo, para empresas de más de diez trabajadores, de los siguientes:

- Dos metros cuadrados de vestuario y sanitarios por persona, con separación por sexos.
- Un lavabo por cada diez personas que trabajen durante la misma jornada.
- Un inodoro por cada veinticinco hombres y otro por cada quince mujeres que trabajen durante la misma jornada.
- Para empresas con menos de diez trabajadores se exigirán, como mínimo, un inodoro y un lavabo.
- Los servicios sanitarios de varios locales que fomen un conjunto, podrán agruparse.
- El sistema de ventilación e iluminación de los aseos será alguno de los previstos para los baños y retretes de las viviendas en las presentes Ordenanzas.

- Lehenengo kasuan, argi eta aireztapenerako bakoek dagokion lokalak duenaren zoztitzireneko baino azalera handiagoa izan beharko dute.

- Argiztapen eta aireztapen sistema artifizialek teknikari batek idatzi eta Udalak onartu beharko duen proiektu xehatu bat izango dute. Sistemak aztertu egin beharko dira aldan behin. Behar bezala funtzionatu ez balute, Udalak lokala itxi ahal izango du, zati batean edo osorik.

- Sotoko aparkalekuek aireztapen natural zuzena edo hodi bitartekoa izango dute. Aireztapena naturala bada, lokalak 49. artikuluan azaldutako proportzio eta ezaugarrietako bakoak izan beharko ditu kanpoaldera. Artifiziala denean, azalerako metro karratuko 15 m³/orduak aire beriztapena burutu beharko du.

5. Higiene zerbitzuak.

- Pabilioiek "Lan segurtasun eta higienari" buruzko arau orokorrak bete beharko dituzte. Gainera, hamar langiletik gorako enpresetarako ondorengo baldintzak hartuko dituzte kontuan:

- Bi metro karratu aldagela eta komun langile bakoitzeko, sexu banaketarekin.
- Lanegun berean diharduten hamar pertsona bakoitzeko konketa bat.
- Komun ontzi bat lanegun berean diharduten hogeita bost gizonezko bakoitzeko eta beste bat hamabost emakumezko bakoitzeko.
- Hamar langiletik beherako enpresetarako, komun ontzi bat eta konketa bat gutxienez.
- Multzo bat osatzen duten lokalen osasun zerbitzuak elkartu ahal izango dira.
- Komunak aireztapen eta argiztapen sistema Ordenantza hauetan bainugela eta komunetarako aurreikusitakoren bat izango da.

**ART. 70.- CONDICIONES DE
TRATAMIENTO ESTETICO.**

1. Todas las parcelas industriales dispondrán de un cierre en su perímetro, que deberá cumplimentar las condiciones exigidas en el Artículo 64 de estas Ordenanzas.
2. El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a atemperar el desfavorable impacto que, en el orden ambiental y paisajístico, pueda conllevar la instalación de elementos técnicos y almacenaje al aire libre.

**CAPITULO 3. DISPOSICIONES Y
ORDENANZAS APLICABLES AL
SUELO NO URBANIZABLE.
ZONAS RURALES (L-1, L-2, L-3,
L-4, L-5, L-6 Y L-7)**

SECCION 1ª. DE CARACTER GENERAL

ART. 71.- REFERENCIA NORMATIVA

1. La implantación y ejercicio de los usos urbanísticos y la edificación en Suelo no Urbanizable se ajustarán en todo caso al Régimen General de Uso y Edificación para las zonas de uso global así clasificados.
2. Además, las edificaciones y construcciones que se implanten en Suelo no Urbanizable, deberán cumplimentar el requisito general de adaptación al medio rural, establecido en la vigente Ley del Suelo.

**70. ART.- TRATAMENDU
ESTETIKORAKO BALDINTZAK**

1. Industria erabilerako lurzati guztiak ordenantza hauetako 63. artikuluan ezarritako beharizunak bete beharko dituen itxiera bat izango dute inguru osoan.
2. Udalak elementu teknikoak ezartzeak eta aire zabalean biltegitratzeak ingurumen eta paisajearen ikuspegitik sorraz dezakeen inpaktu negatiboa arintzeko neurriak eskatu ahal izango ditu.

**3. KAPITULUA LUR
HIRITARREZINERAKO
XEDAPEN ETA
ORDENANTZAK.
NEKAZARITZA ZONAK (N-1,
N-2, N-3, N-4, N-5, N-6 eta N-7)**

**1. SEKZIOA IZAERA OROKORREKO
XEDAPEN ETA ORDENANTZAK**

71. ART.- ARAUDI ERREFERENTZIA

1. Lur Hiritarezineko hingintza erabilera eta eraikuntza Erabilera eta Eraikuntza Araudi Orokorrek era horretan sailkatutako erabilera globaleko zonetarako ezarritakora egokituko dira.
2. Gainera, Lur hiritarezinean ezartzen diren eraikin eta eraikuntzek indarrean dagoen Lur Legeak nekazaritza eremuetara egokitzari buruz zehazten duena bete beharko dute.

**ART. 72.- NORMAS BÁSICAS DE
ADAPTACIÓN DE LAS
EDIFICACIONES AL AMBIENTE
RURAL APLICABLES CON
CARÁCTER GENERAL**

1. Condiciones de forma y volumen de las edificaciones.

- Las edificaciones se ajustarán en cuanto a su volumetría y configuración general a las tipologías edificatorias de las construcciones rurales tradicionales existentes en la zona.

- Deberán responder a una volumetría simple, incluida la cubierta, que será inclinada a 2, 3 o 4 aguas, y con una pendiente máxima del 35%. A tal efecto, se prohíben expresamente las soluciones amansardadas.

- El perfil de edificación máximo será de dos plantas, admitiéndose los sótanos y el uso de los espacios resultantes bajo cubierta.

- La altura de edificación máxima será de 7,00 m., a aleros y 9,00 m. a cumbrera medida a partir de cada uno de los puntos de contacto del edificio con el terreno.

2. Condiciones respecto al tratamiento exterior de las edificaciones

- Como material de cubierta se utilizará preferentemente la teja cerámica árabe o mixta.

- Como material de fachada se utilizará preferentemente el revoco pintado y la piedra, prohibiéndose expresamente las terminaciones de bloque de hormigón de baja calidad, sin rasear.

- En general, se evitará la utilización de materiales cuyo color, textura y formas de acabado difiera ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales de la zona.

3. Condiciones de tratamiento del entorno.

- Los cierres de fincas serán preferentemente de piedra, raseados y pintados, metálicos -vallas, verjas o alambradas- de estacas y alambre, o vegetales, prohibiéndose los muros de hormigón visto de baja calidad y los de bloque de hormigón no raseado. En el primero de los casos la altura de los cierres ciegos no superará 1,20 m.

**72. ART.- ERAIKUNTZAK NEKAZARITZA
GIRORA EGOKITZEKO
OINARRIZKO ARAUAK**

1. Eraikuntzen forma eta bolumen baldintzak.

- Eraikuntzak, bolumetria eta konfigurazio orokorrari dagokienez, nekazaritza eraikuntza tradizionalaren eraikuntza eraduetara egokituko dira.

- Bolumetria bakunekoak izango dira, estalkia bame. 2, 3, edo 4 isurki eduki ahal izango dituzte, %35eko gehieneko maldarekin. Ezingo dira estalki mantsardatuak eraiki.

- Gehieneko eraikuntza profila bi oinekoa izango da, eta sotoak eta estalkipeko espazioak baimenduko dira.

- Eraikuntzak 7,00 metroko gehieneko garaiera izango du teilategaleraino eta 9,00 metrokoa fatxada gailurreraino, eraikinak eta lurak bat egiten egiten duten puntu bakoitzetik neurtua.

2. Eraikuntzen kanpo tratamenduari buruzko baldintzak

- Estalkiko material gisa teila zeramiko arabiarra edo mistoa erabiliko dira batik bat.

- Fatxadako material gisa margotutako entokadura eta harria erabiliko dira batik bat. Ezin izango dira kalitate apaleko homigoizko blokeko akaberak erabili.

- Oro har, ohiko nekazaritza eraikuntzara egokitzen ez diren kolore, egindura eta akabera formak erabiltzea saihestuko da.

3. Ingurunearen tratamendurako baldintzak.

- Finken itxierak harizkoak -berdinak eta margotuak-, metalezkoak -hesiak, burdinsareak edo alabrak-, esola eta alabrezkoak edo landarez eginikoak izango dira. Kalitate baxuko bistako homigoizko hormak eta berdindu gabeko homigoizko blokez eginikoak debekatzen dira. Lehenengo kasuan, itxierak 1,20 metroko gehieneko garaiera izango dute.

- Los muros de contención se terminarán en mampostería vista.

- Para aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de arbolado de especies autóctonas en su entorno, en razón de un árbol por cada 50 m³ de edificación, como mínimo.

4. Criterios de aplicación de las normas de adaptación de las construcciones al ambiente rural.

- En el caso de las construcciones destinadas directamente a los usos productivos propios de medio rural -agrícolas, pecuarios o forestales- ejercidos de forma profesionalizada, o a los usos auxiliares de los mismos, con excepción del de vivienda, sólo tendrán carácter obligatorio, las normas contenidas en los epígrafes anteriores que explícitamente se plantean como tales -limitaciones de perfil y altura-, y prohibición de la utilización de determinadas formas, materiales o terminaciones.

En este sentido, incluso, la limitación de alturas no será aplicable a las instalaciones o elementos de producción que por motivos funcionales deban superarla.

- Por el contrario, en el resto de los casos, las recomendaciones propuestas de aplicarán también, con carácter obligatorio, salvo que, el Ayuntamiento, previo informe técnico al respecto, considere que las soluciones previstas por el solicitante de la licencia de obras se adecuan convenientemente a las características ambientales y paisajísticas del medio rural.

ART. 73.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD

1. En los usos habitables en Suelo no Urbanizable regirán las condiciones de habitabilidad referentes a dimensiones mínimas de las habitaciones, ventilación e iluminación, establecidas para espacios similares en las ordenanzas para el suelo urbano en los aspectos no previstos en los capítulos siguientes.
2. A estos efectos, las granjas, cuadras, establos y otros edificios dedicados a la ganadería se considerarán como lugares de trabajo asimilándolos a los usos industriales.

- Eustormak bistako harlangaitzez amaituko dira.

- Oin berriko eraikuntzek paisalan duten inpaktua txikitzearen, Udalak eraikinaren inguruan bertako espezieko zuhaitzak landatzea eskatu ahal izango du, zuhaitz bat eraikitako 50 m³ bakoitzeko gutxienez.

4. Eraikuntzak nekazaritza giroa egokitzeko arauak ezartzeko irizpideak.

- Nekazaritza ingurunari berezkoak zaizkion eta era profesionalizatuan gauzatutako erabilera produktiboetara -nekazaritza, abeltzaintza edo baso erabilerak-, edo beraien erabilera lagungarrietara zuzenean bideratutako eraikuntzen kasuan -etxebizitzaren kasuan izan ezik-, aurreko epigrafeetan ezarritako arauen artean esplizituki halakotzat agertzen direnak bakarrik izango dute derigomrezko izaera -profil eta garaiera mugak-, eta forma, material edo akabera jakin batzuk erabiltzeko debekua.

Zentzu horretan, garaiera muga ez da kontuan hartuko arazoi funtzionalen ondorioz hura gainditu behar duten instalazio edo ekoizpen elementuetan

- Gainerako kasuetan, aldiz, proposatutako gomendioak derigomrezko izaeraz ezarriko dira, Udalak, txosten teknikoa landu ondoren, obra baimenaren eskatzaileak aurreikusitako jarduerak paisaia eta ingurune ezagunarietara behar bezala egokitzen direla iritzien ez bado behintzat.

73. ART.- BIZIGARRITASUN BALDINTZAK

1. Lur Hiritareztin bizigaritasun erabileretan, gelen gutxiengo dimentsio, aireztapen eta argiztapenari buruzko bizigaritasun baldintzek aginduko dute, ondengo kapituluetan aurreikusten ez diren alderdiei dagokienez lur hiritargarriko ordenantzetan antzeko espazioentzat xedatutakoak.
2. Hala, landetxe, ukuilu, abeletxe eta abeltzaintzarako erabilitako beste eraikinak lantegizat hartu eta industria erabileren bamean sartuko dira.

ART. 74.- CARRETERAS Y CAMINOS RURALES PUBLICOS.

1. Tendrán esta consideración las carreteras y caminos públicos existentes en el Suelo no Urbanizable, bajo titularidad de la Diputación o Municipal, no calificados expresamente como pertenecientes al Sistema General de Carreteras.

Entre ellos, se considerarán como "carreteras" los que estén asfaltados y tengan unacalzada de anchura uniforme superior a 4,50 m.

2. El Ayuntamiento podrá mejorar y ampliar la red de caminos rurales públicos existentes, sin otro requisito previo que la formulación y tramitación de los proyectos de obras ordinarias correspondientes y la expropiación de los terrenos afectados.
3. Las nuevas edificaciones deberán separarse un mínimo de 10,00 m. de las carreteras rurales y caminos públicos existentes o proyectados.

SECCION 2ª. REGIMEN DE LOS USOS AGRICOLAS, PECUARIOS Y FORESTALES.

ART. 75.- USO AGROPECUARIO INTEGRAL

- Definición.

A los efectos de las presentes Normas se denomina "caserío" a la unidad básica de explotación del uso agropecuario integral, el cual constituye el modelo tradicional de explotación del territorio rural del municipio.

Se entenderá por tal, al terreno o terrenos limítrofes, o separados en el espacio, pero adscritos a una sola unidad de uso o explotación agropecuaria y forestal, con una superficie no menor de 1'. Has., de superficie de explotación.

No será obstáculo para esa consideración, que en el caserío no se desarrollen alguna de las actividades establecidas, o el no cumplimiento estricto de los requisitos dimensionales señalados, si al Ayuntamiento le constara la existencia de una explotación autónoma desde un punto de vista productivo, ejercida por personal total o parcialmente profesionalizado.

74. ART.- ERREPIDE ETA NEKAZARITZA BIDE PUBLIKOAK

1. Halakotzat hartuko dira Aldundiaren eta Udalaren titularitasuna duten eta Lur hiritarenezinean dauden errepide eta bide publikoak, Errepide Sistema Orokorren bamean ez daudenak.

Horien artean, "errepidetzat" hartuko dira asfaltatuak daudenak eta 4,50 metrotik gorako zabalera dutenak.

2. Udalak egungo nekazaritza bide publikoen sarea hobetu eta zabaldu ahal izango du. Horretarako, dagokion obra aruntan proiektua formulatu eta tramitatu, eta ukitutako lurak desjabetu egin beharko ditu.
3. Eraikuntza berriek proiektatutako edo egungo errepide eta bide publikoetatik 10,00 metrora egon beharko dute gutxienez.

2. SEKZIOA NEKAZARITZA, ABELTZAINZTA ETA BASO ERABILEREN ARAUDIA

75. ART.- NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZTA ERABILERA INTEGRALA

- Definizioa.

Arau hauetako dagokienek, "baseria" nekazaritza eta abeltzaintza erabilera integraleko oinarriko ustiapen unitatea da, udalerriko nekazaritza luraren ustiapenerako eredu tradizionala.

Nekazaritza, abeltzaintza eta baso erabilera unitate bakarra osatzen duten lur edo lurrez osatzen da, mugakideak edo espazioan banatuak, 1 Ha-tik beherako ustiapen azaleraekin.

Aipatutako jardueren bat ez buntzea edo dimentsioari buntzeko beharrezkoak zehatz-mehatz ez betetzea ez dira baseritzat hartuak izateko oztopo izango, baldin eta ikuspuntu produktibotik guztiz edo partzialki profesionalizatutako langileek buntutako ustiapen autonomia osatzen badute.

- Implantación de nuevos caseríos.

Podrán constituirse nuevas unidades de explotación agropecuaria integral, siempre que se cumplan los requisitos de dimensión superficial establecidos en el apartado anterior.

No podrán, sin embargo, con esta finalidad efectuarse segregaciones de terrenos de los caseríos preexistentes que reduzcan la superficie de éstos por debajo de los mínimos establecidos.

- Obras autorizadas.

- a) Obras de ampliación, mejora, reparación o consolidación de los edificios de los caseríos existentes.

Si las obras afectan a los elementos exteriores se utilizarán, en lo fundamental, materiales propios de las construcciones rurales, o idénticos a los del edificio preexistente en los casos de ampliación del mismo. La obra que resulte, en cualquier caso debe adecuarse al carácter del común de ese tipo de edificios, y por lo tanto, no debe desmerecer de su nivel de calidad y decoro. Se considerarán cualidades propias de las construcciones rurales, los muros de mampostería, con o sin revoco de mortero, o los de aspecto exterior similar, pintados en blanco o color claro, las cubiertas inclinadas de teja cerámica en su color natural, y las carpinterías de madera.

Si la obra de mejora se hace en edificios que no alcanzan un nivel adecuado en su calidad constructiva y aspecto exterior, la obra de mejora debe restituir las características propias del conjunto del edificio.

La altura de los cuerpos de ampliación no sobrepasará la media del edificio que aumenten, debiendo cumplimentar en todo caso los límites máximos de altura y perfil de edificación establecidos con carácter general.

- Baserri berrien ezarpena

Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapen integraleko unitate berriak eratu ahal izango dira, aurreko atalean adierazitako dimentsio eskakizunak betetzen badira betiere.

Hala eta guztiz ere, ezin izango da egungo baserrien azalera ezarritako gutxiengoen azpitik murriz dezakeen banantzerik gauzatu.

- Baimendutako obrak.

- a) Egungo baserrietako eraikinetan zabaltze, hobekuntza, konponketa eta finkatze lanak.

Obrak kanpoaldeko elementuak ukitzen badituzte, nekazaritza eraikuntzetako material bereizgarriak erabiliko dituzte, edo egungo eraikinaren material berberak, zabaltze lanak badira. Emaizak, edozein kasutan, jatorriko eraikinaren izaera eta, horrenbestez, kalitate eta apaindura egokiak izango ditu. Nekazaritza eraikuntzen ezaugarri bereizgarriak honako hauek dira: harlangaitzeko hormak, mortero entokadurarekin edo gabe, edota kanpoaldeko itxura antzekoa dutenak, zuri edo kolore argiz margotuak, kolore naturaleko zeramika teilaz homitutako estalki makurrak, eta zuezko arotzia.

Eraberrikuntza obra kalitatean eta kanpoaldeko itxuran maila egokirik ez duten eraikinetan egiten bada, hobekuntzak multzoaren ezaugarri bereizgarriak itzuli beharko dizkio eraikinari.

Atal berrien garaierak ezin izango du eraikinaren batez besteko garaiera gainditu eta kasu guztietan izaera orokorrean xedatutako eraikuntza garaiera eta profileko gehienezko mugak bete beharko ditu.

b) Construcción de nuevo edificio de caserío.

Podrán efectuarse en el supuesto de que se constituya una nueva unidad de explotación o nuevo caserío, requiriendo para ello de un informe agrícola de viabilidad, emitido por el Departamento de Agricultura y Espacios Naturales de la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa

También, y excepcionalmente, dentro de los terrenos de un caserío podrá construirse un sólo nuevo edificio destinado a vivienda auxiliar, unifamiliar o bifamiliar, en los siguientes casos:

- Ruina del existente.
- Abandono del existente por resultar ya inadecuado para su uso como vivienda

La nueva vivienda-caserío deberá ubicarse sobre la infraestructura ya existente sin implicar la apertura de nuevos caminos, debiendo estar emplazada en alguna de las zonas en las que se permita dicha edificación.

El nuevo edificio cumplimentará las normas y recomendaciones generales contenidas en el artículo 72, además de los siguientes requisitos:

- La superficie máxima ocupada en planta por la edificación será de 250 m² y la superficie edificable no superará los 750 m².
- La separación de cualquier cuerpo de edificación a los límites de la parcela, caminos o cursos de agua, será de 10,00 m., sin perjuicio de las exigencias que en ese sentido pueda establecer la normativa vigente aplicable.
- Se dispondrán las instalaciones de depuración de aguas residuales exigidas en las presentes Normas Urbanísticas.

c) Instalaciones y edificios complementarios.

Podrán construirse establos, cuadras, pajaros, garaje para la guarda de vehículos de los habitantes de la vivienda y otros edificios destinados a satisfacer las necesidades de la explotación y de sus titulares.

b) Baserri eraikin berriaren eraikuntza.

Ustiapen unitate edo baserri berri bat eratzekotan burutu ahal izango da baserri berri baten eraikina Horretarako, Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza eta Espazio Naturalen Departamentuak landutako bideragarritasun txostena auzkeztu beharko da.

Ald berean, eta salbuespenez, baserri bateko lurretan etxebizitza lagungari, familiabakarreko edo bi familiako eraikin bakarra eraiki ahal izango da, ondorengo kasuetan:

- Egungo eraikina auri egoeran dagoenean.
- Egungo eraikina, etxebizitza gisa erabiltzeko moduan ez egoteagatik, utzi egiten denean.

Baserri etxebizitza berria egun dagoen azpiegituraren gainean kokatu beharko da eta, ondorioz, ezin izango da bide berriak ireki.

Eraikin berriak 72. artikuluan ezarritako arauak eta gomendioak bete beharko ditu, ondoko beharrezko hauen gainera:

- Eraikuntzak 250 m²-ko gehieneko azalera izango du oinean; azalera eraikigarria ez da 750 m²-tik gorakoa izango.
- Edozein eraikuntza atalaren eta luzatiko muga, bide edo ibai ertzen arteko distantzia 10,00 metrokoa izango da, indarreko araudiak zentzu honetan xeda ditzakeen galdakizunen kaltetan izan gabe.
- Hingintza Arau hauetan eskatzen diren hondakin uren arazketarako instalazioak eraikiko dira.

c) Instalazio eta eraikin osagarriak.

Abeletxeak, ukuiluak, lastategiak, etxebizitzako biztanleen ibilgailuak gordetzeko garajeak eta ustiapenaren eta haen titularen beharretarako beste eraikin batzuk eraiki ahal izango dira.

Tales construcciones se realizarán con el empleo de materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con el mismo, dentro de las condiciones generales establecidas, para la nueva edificación.

Las construcciones complementarias, se dispondrán en el emplazamiento que el Ayuntamiento tras ponderar las propuestas del interesado, juzgue más idóneo.

- d) Granjas y explotaciones ganaderas vinculadas al caserío.

-Zonas agroganaderas. Ganadera-

Dentro de la unidad de explotación agrícola integral, y en las zonas en que las mismas se autorizan, se permite la implantación de las granjas y explotaciones ganaderas intensivas que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 78, en cuanto a previsión de instalaciones y medidas de depuración de aguas residuales, y separaciones de otras construcciones.

A tal efecto, la consideración de un uso pecuario como granja o explotación ganadera intensiva, se ajustará a los que dispongan los organismos competentes en la materia, así como a lo establecido en el apartado 4C) del artículo 8 de las presentes Normas Urbanísticas.

ART. 76.- UNIDADES AGRICOLAS ESPECIALIZADAS

1. Definición.

A los efectos de las presentes Normas Subsidiarias se considerarán como tales las explotaciones agrícolas dedicadas de forma exclusiva a cultivos especializados como viveros o producción hortícola forzada con invernaderos.

Las unidades agrícolas especializadas, podrán formar parte de un caserío, o establecerse con independencia del mismo.

2. La superficie mínima de parcela de estas explotaciones, cuando se implanten de forma independiente será de 2.000 m².

Eraikuntza hauek, eraikin berrietarako ezarritako baldintza orokorrekin bat datozen material eta itxuraketa arkitektonikoak erabiliz

Udalak, eraikuntza osagarriak interesatuaren proposamenak kontuan hartuta, egokientzat duen kokalekuan baimenduko ditu.

- c) Baserriari lotutako abeltzaintza ustiapenak.

- Nekazaritza-abeltzaintza zonak. Abeltzaintza.

Nekazaritza ustiapen integraleko unitatearen bamean, eta hauek baimentzen diren zonetan, instalazioen eta hondakin uren arazketa neurrien berrikuspenari eta beste eraikuntzen bereizketari dagokionez 80. artikuluko ezarritako baldintzak betetzen dituzten abeltzaintza ustiapen intentsiboak ezartzea onartuko da.

Hala, abeltzaintza erabilera bat landetxe edo abeltzaintza ustiapen intentsibotzat hartzeko orduan, gaian eskudun diren erakundeek xedetutakoa izan beharko da kontuan, baita Hirigintza Arau hauetako 8. artikuluko 4C) atalak ezarritakoa ere.

76. ART.- NEKAZARITZA UNITATE ESPEZIALIZATUAK

1. Definizioa.

Arau hauei dagokionez, nekazaritza unitate espezializatuak mintegi edo negutegietako barazki ekoizpenaren moduko landaketa espezializatueta bereziki bideratutako nekazaritza ustiapenak dira.

Nekazaritza unitate espezializatuak baserri baten zati izan daitezke edo harekiko bananduta ezarri.

2. Ustiapen hauen lurzatiaren gutxiengo azalera 2.000 m²-koa izango da bananduta ezartzen direnean.

3. En las parcelas destinadas a estos usos podrán implantarse todo tipo de instalaciones y construcciones auxiliares de la explotación agrícola establecida, las cuales se deberán separar 10,00 m. del límite de la parcela, caminos públicos o cursos de agua, y cumplimentarán las normas y recomendaciones generales establecidas en el artículo 73. La ocupación máxima sobre la parcela aportada, con destino a estos usos será inferior al 1% con una superficie edificable máxima de 500 m². Así mismo, será de aplicación en dichas zonas, en este caso la condición establecida en el caso de construcción de nuevos caseríos respecto a la implantación de las construcciones en los terrenos de la misma propiedad que se sitúen en otras zonas.
4. En el caso de implantación independiente, así mismo podrán desarrollarse en la parcela usos pecuarios comunes.

ART. 77.- HUERTAS

1. Siempre que su superficie exceda de 1.000 m², podrá construirse dentro de la misma unachabola para apuros en las condiciones siguientes:
 - Situación.
Se situarán en un lugar de su parcela en que la interferencia en el paisaje sea la menor posible.
 - Distancias mínimas.
5,00 m. desde cualquier punto del edificio al límite de la parcela 20,00 m. a cualquier otra edificación.
 - Superficie máxima: 15 m².
 - Altura de edificación: 2,00 m.
 - Características constructivas.

Se construirán con materiales no permanentes, serán fácilmente desmontables y contarán con una cimentación mínima.

No podrá habilitarse en su interior ninguna instalación de evacuación de aguas residuales.
2. La licencia para construir una chabolase otorgará siempre en precario.

3. Erabilera hauetara bideratutako luzatietan, nekazaritza ustiapenaren instalazio eta eraikuntza lagungarri mota guztiak ezar daitezke, luzati muga, bide publiko edo ibai ibilguetatik 10,00 metrotara, 75. artikuluan ezarritako arau eta gomendioen arabera. Gehitutako luzatiaren gaineko gehienezko okupazioa %1 baino txikiagoa izango da, gehienezko 500 m²-ko azalera eraikigarriarekin. Era berean, aipatutako zonetan, eta baserri berriak eraikitzen direnean, beste zona batzuetan kokatzen diren jabego bereko lurretako eraikuntzen ezarpenari dagozkion baldintzak bete beharko dira.
4. Era berean, bereizitako ezarpenen kasuan, abeltzaintza erabilera aruntak garatu ahal izango dira luzatian.

77. ART.- BARATZEAK

1. Baratzearen azalera 1.000 m²-tik gorakoa bada, lanabesak gordetzeko txabola eraiki ahal izango da haren bamean, ondoko baldintzetan:
 - Kokapena
Inguruari ahalik etagutxien eragiteko lekuan eraikiko da.
 - Gutxieneko distantziak.
5,00 metro eraikinaren edozein puntutik luzatiaren mugaraino. 20,00 metro beste edozein eraikuntzaraino.
 - Gehienezko azalera: 15 m².
 - Eraikuntza garaiera: 2,00 m.
 - Eraikuntzaren ezaugarriak.

Behin-behineko materialekin eraikiko da, erraz desgaitzeko moduan eta ahalik eta zimentadura txikienarekin.

Ezin izango da haren bamean hondakin uren hustuketarako instalaziorik eraiki.
2. Txabola eraikitzeko baimena behin-behinekoa izango da.

3. Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de estructura o cubrimiento, y de concretos colores y formas que se adapten mejor al medio.
4. Ordenanza Municipal reguladora de la construcción de chabolas en el término municipal de Elgeta.

ART. 78.- USOS PECUARIOS

1. Usos pecuarios comunes.

Los usos pecuarios comunes podrán implantarse en las zonas rurales como usos anejos de otros usos autorizados, o como usos autónomos, en las mismas condiciones que las huertas.

Las construcciones en que, en su caso se instalen los animales, deberán separarse no menos de 50,00 m. del límite del área urbana o 20,00 m. de cualquier vivienda rural ajena a la explotación.

Su eventual consideración como granjas o explotaciones ganaderas intensivas se ajustará a lo que dispongan los organismos competentes en la materia, así como a lo establecido en el apartado 4C) del artículo 8, de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Granjas o explotaciones ganaderas intensivas.

Se autoriza la construcción de edificios para granjas y explotaciones ganaderas desligadas de un caserío, en las condiciones siguientes:

- a) Superficie mínima de parcela: 2.000 m².

- b) Distancias mínimas:

No menos de mil metros del área urbana -suelo urbano- salvo que el reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas exigiere una distancia mayor.

No menos de cien metros de cualquier vivienda rural ajena a la propia granja.

Diez metros, como mínimo, a lindero de la propia parcela.

3. Paisajearekiko egokitzapen arazoak medio, Udalak egitura eta estaldurarako material jakin batzuk eta ingurunearekin bat datozen kolore eta forma zehatzak erabiltzea eskatu ahal izango du.

4. Elgetako Udalherrian txabolen eraikuntza arautzeko Udal Ordenantza.

78. ART. ABELTZAINZAKO ERABILERAK

1. Abeltzaintzako erabilera arruntak.

Abeltzaintza erabilera arruntak nekazaritza zonetan ezarri ahal izango dira baimendutako beste erabilerekin erantsitako erabilera gisa, edo erabilera autonomo gisa baratzekin baldintza berberetan.

Animaliak hartuko dituzten eraikuntzek hiri arearen mugatik 50,00 metrora egon beharko dute gutxienez, edo ustiapenarekin loturarik ez duen edozein etxebizitzatik 20,00 metrora.

Landetxe edo abeltzaintza ustiapen intentsibotzat hartua ahal izateko, erakunde eskudunek xedatzen dutena izango da kontuan, baita Hirigintza Arau hauen 8. artikuluko 4C) epigrafean ezartzen dena ere.

2. Landetxeak edo abeltzaintza ustiapen intentsiboak.

Baserri bati lotzen ez zaizkion landetxe eta abeltzaintza ustiapenerako eraikinen eraikuntza ondorengo baldintzetan baimenduko da:

- a) Lurzatiaren gutxiengo azalera: 2.000 m².

- b) Gutxiengo distantziak:

Hiri areatik -lur hiritara- mila metrotara gutxienez, jarduera osasungaitz, kaltegarri eta ariskutsuen erregelamenduak distantzia handiagoa galdatzen duenean izan ezik.

Landetxearekin loturarik ez duen edozein landa etxebizitzatik ehun metrotara gutxienez.

Lurzatiaren beraren mugatik hamar metrotara gutxienez.

- c) Perfil y altura de edificación: una planta y 5,00 m.
- d) Deberá mediar informe favorable de los organismos que tengan competencia sobre los diversos aspectos de la implantación.
- e) Quedarán garantizadas las condiciones higiénico-sanitarias, y especialmente el sistema de depuración de vertidos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 85 del presente documento.
- f) Servicios de urbanización: el edificio deberá estar dotado de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de electricidad y alumbrado exterior.

Si alguno de estos servicios no existiese o no reuniera las debidas condiciones, el solicitante de la licencia deberá garantizar la implantación o mejora correspondiente.

3. Explotaciones ganaderas extensivas.

No se establecen regulaciones específicas al respecto. Sin embargo, en el caso de necesitar instalaciones de estabulación, su construcción se ajustará a lo dispuesto para las "granjas", correspondiendo a los organismos competentes la definición de las medidas de saneamiento y depuración de los vertidos de aguas residuales aplicables.

4. Explotaciones pecuarias especiales.

No se establecen regulaciones específicas al respecto, si bien en caso de solicitud de su implantación, el Ayuntamiento definirá las exigencias aplicables por asimilación con los usos pecuarios comunes, con las granjas, o con las explotaciones agrícolas especializadas.

ART. 79.- USOS FORESTALES

Las plantaciones de arbolado se realizarán en las Zonas expresamente calificadas para ello.

La explotación forestal del territorio se ajustará a las determinaciones del Plan Comarcal de Agricultura de Montaña y a las que dicte el Departamento de Agricultura y Pesca de la Diputación Foral de Guipúzcoa.

- c) Eraikuntza profila eta garaiera: oin bat eta 5,00 m.
- d) Ezarpenaren alderdi desberdinei dagokienez eskuduntza duten organismoek alako txostena egin beharko dute.
- e) Higiene-osasun baldintzak ziurtatu beharko dira, isurkinen arazketa sistemabereziki, dokumentu honen 85. artikuluan ezarritakoari jarraiki.
- f) Urbanizazio zerbitzuak: eraikinak ur-hornidura, saneamendu, elektrizitate hornidura eta kanpoaldeko argiteria eduki beharko ditu.

Zerbitzuren bat faltan izanez gero edo gutxiengo baldintzak betetzen ez baditu, baimenaren eskatzaileak dagokion ezarpena edo hobekuntza bermatu beharko du.

3. Abeltzaintza ustiapen estentsiboak.

Ez da erregulazio berezirik ezartzen gai honi dagokionez. Hala ere, abeltzaintza instalaziorik behar izanez gero, haren eraikuntza "landetxeetarako" xedatutakoari egokituko zaio, eta erakunde eskudunak izango dira hondakin-uren isurketen saneamendu eta arazketa neurriak definitu beharko dituztenak.

4. Abeltzaintza ustiapen bereziak.

Ez da erregulazio berezirik ezartzen gai honi dagokionez. Dena dela, hauen ezarpena eskatzen denean, Udalak abeltzaintza erabilera aruntan, landetxe edo nekazaritza ustiapen espezializatuekiko asimilazioz ezarri beharreko galdakizuna definituko du.

79. ART. BASO ERABILERAK

Zuhaitzak honetarako espreski kalifikatutako Zonetan landatuko dira.

Luraldearen baso ustiapena Mend Nekazaritzako Eskualde Planaren xedapenei egokituko zaie, baita Gipuzkoako Foru Aldundiaren Nekazaritza eta Arrantza Departamentuak ezarritakoari ere.

SECCION 3ª. REGIMEN DE LOS DEMAS USOS AUTORIZADOS O SUSCEPTIBLES DE AUTORIZACION EN LAS ZONAS RURALES

ART. 80.- BORDAS Y REFUGIOS DE MONTAÑA

Las bordas y refugios de montaña podrán implantarse exclusivamente en las zonas Agroganaderas. Ganadera en las condiciones siguientes:

1. Definición.

- a) Borda: edificio destinado a las labores propias de las actividades agropecuarias tradicionales, pudiendo por tanto ser de titularidad privada.
- b) Refugio de montaña (o borda entendida en dicho sentido): edificio destinado a actividades recreativas propias del excursionismo, montañismo, etc. En dicho caso deberán ser promovidas por la Administración o por Sociedades Recreativas o Deportivas de carácter público.

2. Acceso rodado.

Para disponer de acceso rodado las bordas deberán situarse sobre parcelas lindantes con caminos susceptibles de tránsito rodado y a una distancia inferior a 50,00 m. de los mismos. En caso contrario no se autorizará la apertura de pistas o nuevos caminos con ese fin.

3. Separaciones mínimas.

- 500 m. del límite del área urbana de Elgeta
- 500 m. del cauce de los ríos.
- 200 m. de cualquier edificación existente
- 10,00 m. de los límites de la parcela sobre la que se sitúen y de otros cursos de agua existentes.

3. SEKZIOA NEKAZARITZA ZONETAN BAIMENDUTAKO EDO BAIMEN LITEZKEEN BESTE ERABILEREN ARAUDIA

80.ART. BORDAK ETA MENDIKO ATERPEAK

Bordak eta mendiko aterpeak nekazaritza-abeltzaintza zonetan bakarrik ezarri ahal izango dira, ondregoko baldintzetan:

1. Definizioa.

- a) Borda: nekazaritza eta abeltzaintza jardura tradizionalen bidezkoak zaizkien lanetarako erabiltako eraikina
- b) Mendi aterpea (edo borda, zentzu horretan hartua): ibilaldi, mendi irteera eta abarrei bidezkoak zaizkien jardueretarako erabiltako eraikina. Kasu horretan, Administrazioak edo izatera publikoko Kirol Elkarrekin sustatu beharko dituzte.

2. Ibilgailuentzako sarbidea

Borda eta aterpeak ibilgailuentzako bidea izango badute, ibilgailuentzako bidekin mugakide diren lurzatiak egon beharko dute eta haietatik 50,00 metrora gehienez Baldintza horiek betetzen ez badira, ez da xede horretarako pista edo bide berrien irakurketa baimenduko.

3. Gutxiengoak.

- 500 metro Antzuolako hiri arearen mugatik
- 500 metro ibai ibilguetatik.
- 200 metro egungo edozein eraikinetatik
- 10,00 metro kokatzen diren lurzatiaren mugetatik eta beste ibai ibilguetatik.

4. Condiciones de edificación.

- Superficie mínima de parcela: 1.000 m².
- Superficie máxima: 50,00 m² (T)
- Altura de edificación: 3,50 m.
- Dispondrá de una fosa séptica adecuada y suficiente y de un incinerador de basuras que deberá quedar adosado o embebido en la edificación.

**ART. 81.- USOS VINCULADOS A OBRAS
PUBLICAS**

1. Tendrán esta consideración los usos y construcciones auxiliares para la construcción, servicio y mantenimiento de las infraestructuras de comunicaciones, -carreteras y ferrocarril-cauces públicos, o servicios -abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, suministro de gas y energía eléctrica, radio televisión y otros- cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como sistema general en el planeamiento.

2. Separaciones.

Las construcciones destinadas a estos usos, con independencia de lo que establezca en cada caso la legislación sectorial vigente, se separarán 10,00m. de límite de la parcela, caminos públicos o cursos de agua y 100m. de cualquier edificación de vivienda existente.

3. Condiciones de edificación.

El Ayuntamiento dispondrá en cada caso los requisitos específicos de edificación que considere oportunos, mediante resolución motivada. En cualquier caso deberán cumplimentarse las normas de carácter general establecidas en el artículo 72.

4. Vivienda auxiliar.

Podrán construirse hasta dos viviendas, integradas, si ello fuese posible, en el edificio principal y destinadas a las personas que custoden las construcciones e instalaciones.

4. Eraikuntza baldintzak.

- Lurzatiaren gutxiengo azalera: 1.000 m².
- Gehieneko azalera: 50,00 m² (T)
- Eraikuntzaren garaiera: 3,50 m.
- Hobi septiko egoki bat eta eraikuntzari atxikiko zaion zabor errauskailu bat eduki beharko ditu.

**81. ART. LAN PUBLIKOEKIN LOTUTAKO
ERABILERAK**

1. Halakotzat hartuko dira komunikazio -errepide eta burdinbideak-, ibilgu publiko edo zerbitzuen -ur homidua, hondakin uren saneamendu eta arazketa, gas eta energia elektrikoaren homidua, irati, telebista eta beste zenbait- azpiegituren eraikuntza, zerbitzu eta mantenimendurako erabilera eta eraikuntza lagungariak, plangintzak haien ezarpen eremua sistema orokortzat hartzen ez duenean.

2. Bereizketak.

Erabilera hauetarako eraikuntzak, indarreko sektoreko legediak kasu bakoitzerako ezartzen duena kontuan hartu gabe, luzatiaren mugatik, bide publikoetatik eta ibai ibilguetatik 10,00 metrotara ezarriko dira eta 100 metrotara egungo edozein etxebizitza eraikuntzatik.

3. Eraikuntza baldintzak.

Udalak berariazko eraikuntza beharkezunak xedatuko ditu kasu bakoitzari dagokionez, arazoitutako ebazpen bidez. Edozein kasutan, 74. artikuluan izaera orokorrean ezarritako arauak bete beharko dira.

4. Etxebizitza osagarria.

Bi etxebizitza eraiki ahal izango dira eraikin nagusian, eraikuntzak edo instalazioak zaintzen dituzten pertsonentzat.

5. Aparcamiento.

Se exigirá una dotación mínima de una plaza por cada 100 m² de edificación.

6. Infraestructura y urbanización.

Deberán resolverse los problemas de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, telefonía, alumbrado exterior y demás servicios, y se garantizará una adecuada urbanización, incluidos pavimentos y jardinería, dentro de las normas y recomendaciones de integración en el ambiente rural establecidas con carácter general.

ART. 82.- USOS RESIDENCIALES NO RURALES

No se autoriza la implantación de usos residenciales, no adscritos como usos auxiliares a los usos rurales predominantes, o a otros usos autorizados.

ART. 83.- USOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL

1. Podrán autorizarse dentro de esta categoría de usos, siguiendo el procedimiento establecido por el artículo 1.2 de la ley 5/98 de 6 de marzo de Medidas Urgentes en Materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, además de los usos de equipamiento comunitario e infraestructuras de comunicaciones, espacios libres y servicios de titularidad pública o privada, que resulte necesario u oportuno implantar en el medio rural, otros usos asimismo justificados desde el punto de vista del interés social y cuya implantación en el medio rural resulta adecuada o necesaria, como los usos de hostelería, y otros.

Será de aplicación asimismo el procedimiento establecido para las Evaluaciones de Impacto Ambiental en los casos en que así se requiera según se especifica en el artículo 21 de la presente Normativa.

2. No podrán autorizarse, sin embargo, los usos prohibidos expresamente y con carácter general para cada una de las Zonas Rurales. En las Zonas Rurales sometidas a régimen de especial protección se autorizarán exclusivamente los usos de infraestructura que den servicio directo y predominante al territorio circundante.

5. Aparkalekua.

100 m² bakoitzeko aparkaleku bateko gutxiengo zuzkidura eskatuko da.

6. Azpiegitura eta urbanizazioa.

Sarbide, ur homidura, saneamendu, energia elektrikoaren homidura, telefonía, kanpoaldeko argiteria eta sektoreko gainerako zerbitzuetako arazoak konpondu beharko dira, eta urbanizazio egokia bermatu, zoladurak eta lorategiak bame, nekazaritza giroa egokitzeko izaera orokorre ezarritako arau eta gomendioen arabera.

82. ART. NEKAZARITZAREKIN LOTURARIK EZ DUTEN ETXEBIZITZA ERABILERAK

Ez da nekazaritza erabilera nagusiei edo baimendutako beste erabilerei erabilera lagungari gisa erantsi gabeko etxebizitza erabilerarik onartuko.

83. ART. INTERÉS SOCIALERAKO ERABILERA PUBLIKOA

1. Erabilera kategoría honen barruan, Lur Legearen 16. artikulua ezarritako prozedurari jarraituz, nekazaritza ingurunean ezartzea beharrezko edo bidezko den titulatasun pribatu edo publikoko ekipamendu komunitario edo komunikazio erabilere, espazio libre erabilere eta zerbitzuen azpiegitura erabilere gainera, interes sozialeko beste erabilera batzuk ere baimendu ahal izango dira, haien ezarpena egoki edo beharrezko gertatzen denean, hala nola ostalaritza erabilera eta abar.

Era berean, Ingurumen Inpaktuaren Ebaluaketarako ezarritako prozedura ezarriko da Araudi honen 21. artikulua zehaztutakoaren arabera.

2. Hala eta guztiz ere, ezin izango dira Nekazaritza Zona bakoitzerako espreski eta izaera orokorre debekatutako erabilerak baimendu. Hala, babes bereziko araudipean dauden Nekazaritza Zonetan, inguruko lurraldeari zerbitzu zuzena eta nagusia ematen dioten azpiegitura erabilerak baimenduko dira bakarrik.

3. La implantación de usos de hostelería se autorizará exclusivamente en edificaciones ya existentes, exigiéndose únicamente en tal caso, la rehabilitación interior y exterior del edificio dentro de las normas de carácter general aplicables, la implantación o mejora de los servicios y de la urbanización si fuesen necesarias, y el cumplimiento de las limitaciones de uso correspondientes, incluyendo una dotación de aparcamiento de una plaza por cada 30 m²(T) destinados a los mismos.

4. Justificación.

Para que pueda ser autorizado dentro del Suelo No Urbanizable cualquiera de los usos comprendidos en este Apartado, el Promotor deberá justificar cumplidamente que es necesario u oportuno emplazar los mismos en el medio rural.

5. Condiciones Generales de Edificación.

▪ Separaciones.

Las construcciones destinadas a estos usos, con independencia de lo que establezca en cada caso la legislación sectorial aplicable se separarán 10m. del límite de la parcela, caminos públicos o cursos de agua, y 100 m. de cualquier edificación de vivienda existente.

▪ Volumetría y aprovechamiento edificatorio.

El Ayuntamiento dispondrá en cada caso los requisitos específicos de edificación que considere oportunos, mediante resolución motivada. En cualquier caso deberán cumplimentarse las normas de carácter general.

▪ Vivienda auxiliar.

Podrán construirse hasta dos viviendas, integradas si ello fuese posible, en el edificio principal destinadas a las personas que custodien las construcciones e instalaciones.

Estos límites no regirán en aquellos supuestos en que la propia naturaleza de la actividad conlleve un régimen propio de habitación (Colegio, hospital, residencia comunitaria, u otras).

▪ Aparcamiento.

Se exigirá una dotación mínima de una plaza por cada 100 m² de edificación.

3. Ostalaritza erabilpenen ezarpena egungo eraikinetan baimenduko da bakarrik. Hala, ondorengo baldintzak bete beharko dira: eraikinaren bame eta kanpoaldea eraberritzea, izaera orokorreko arauen arabera; urbanizazioa eta zerbitzuak ezarri edo, beharrezkoa izanez gero, hobetzea; eta dagozkion erabilera mugak betetzea (30 m² bakoitzeko aparkaleku bat ziurtatzea bame).

4. Justifikazioa

Atal honetan aipatutako edozein erabilera Lur Hiritan ezinezko baimendu ahal izateko, eskatzaileak erabilerok nekazaritza ingurunean ezartzea beharrezkoa edo bidezkotzat dela behar bezala justifikatu beharko du.

5. Eraikuntza baldintza orokorrak.

▪ Bereizketak.

Erabilera hauetarako eraikuntzak, indarreko sektoreko legediak kasu bakoitzerako ezartzen duena kontuan hartu gabe, luzatiaren mugatik, bide publikoetatik eta ibai ibilguetatik 10,00 metrotara ezariko dira eta 100 metrotara egungo edozein etxebizitza eraikuntzatik.

▪ Bolumentria eta eraikuntza aprobetxamendia.

Udalak, kasu bakoitzean, egoki irizten dituen eraikuntza baldintza bereziak xedatuko ditu, arazoitutako ebazpen bidez. Edozein kasutan, izaera orokorreko arauak bete beharko dira.

▪ Etxebizitza osagarria.

Bi etxebizitza eraiki ahal izango dira eraikin nagusian, eraikuntzak edo instalazioak zaintzen dituzten pertsonentzat.

Muga hauek ez dira kontuan hartuko jardueraren beraren izaera ostatu ematearekin lotuta dagoenean (ikastetxea, ospitalea, komunitate etxebizitza eta abar).

▪ Aparkalekua.

Aparkaleku bat gutxienez ziurtatuko da eraikuntza 100 m² bakoitzeko.

▪ Infraestructuras y urbanización.

Deberán resolverse los problemas de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, telefonía, alumbrado exterior y demás servicios, y se garantizará una adecuada urbanización, incluidos pavimentos y jardinería, dentro de las normas y recomendaciones de integración en el ambiente rural establecidas con carácter general.

**SECCION 4ª. NORMAS DE PROTECCION
MEDIO AMBIENTAL,
PAISAJISTICA Y
NATURALISTICA**

**ART. 84.- PROTECCION MEDIO
AMBIENTAL**

La protección medio ambiental -control de la contaminación acústica, atmosférica y de los cauces fluviales, regulación de los vertidos a la red de saneamiento, protección contra incendios y otros riesgos - se remite a la legislación general vigente en la materia y a las disposiciones que dicten los organismos directamente competentes.

**ART. 85.- PROTECCIÓN DE AGUAS
SUPERFICIALES**

- Cumplimiento del Plan Territorial Sectorial de Humedales de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Humedales a proteger en el municipio de Elgeta:
 - Presa de Albistegui
 - Charca de Asensio.
- Cumplimiento del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco en la vertiente Cantábrica.
 - Se exige la realización de un Plan Especial en el perímetro equidistante de 200m, del embalse de Aixola.
 - Cumplimiento de las distancias de protección que indica el PTS citado.

**ART. 86.- SANEAMIENTO DE AGUAS
RESIDUALES**

1. Las edificaciones en Suelo no Urbanizable que carezcan de red de saneamiento de aguas fecales en sus proximidades, deberán estar provistas de instalaciones de depuración de aguas residuales adecuadas.

▪ Azpiegiturak eta urbanizazioa.

Sarbide, ur homidura, saneamendu, energia elektrikoaren homidura, telefonía, kanpoaldeko argiteria eta sektoreko gainerako zerbitzuetako arazoak konpondu beharko dira, eta urbanizazio egokia bermatu, zoladurak eta lorategiak bame, nekazaritza giroa egokitzeko izaera orokorre ezarritako arau eta gomendioen arabera.

**4. SEKZIOA INGURUMENA. PAISAIA ETA
NATURA BABESTEKO ARAUAK**

84.ART. INGURUMENAREN BABESA

Ingurumenaren babesa -kutsadura akustikoaren kontrola, atmosferaren, itsasoaren eta ibai ibilguen kutsaduraren kontrola, saneamendu sarera isurtzen diren hondakinen erregulazioa, suteen eta beste arriskuen aurkako babesa- gai honetan indarrean dagoen legedia orokorrak eta eskuduntza duten erakundeek ezarritako xedapenak egokituko da.

85. ART. AZALEKO UREN BABESA

- Euskal Autonomia Elkarte Hezeguneen Lurraldearen Arloko Plazaren betetzea

Elgetako udalerriaren babestu beharreko hezegunak:
 - Albisteguioko uharka
 - Asensioko putzua
- Euskal Autonomia Elkarte Ibaientzat eta Errekantzat antolatze Arloko Planaren (isurialde kantauriarra) betetzea
 - Aixolako urtegiaren perimetrotik 200 m.ko distantziakide den perimetroan Plan Berezi bat burutzea esigitzen da.
 - Aipatutako L.A.P.k agintzen dituen babeserako distantziak betetzea.

**86. ART. HONDAKIN UREN
SANEAMENDUA**

1. Inguruetan hondakin uren saneamendurako sarerik ez duten Lur Hiritanekin erakuntzek, hondakin urak arazteko instalazio egokiz homituen egon beharko dute.

- a) Las instalaciones de saneamiento en las edificaciones destinadas exclusivamente a vivienda o a vivienda y explotación agropecuaria familiar tradicional, constarán de una fosa séptica o pozo equivalente (Emscher, Imbroff, o similar) y un filtro bacteriano. El afluente de la depuración podrá ser infiltrado en el terreno, o vertido a un curso natural en las condiciones establecidas. Para que sea admisible la infiltración en el terreno, deberá asegurarse la no contaminación del agua freática, y se efectuará con zanjas rellenas de material filtrante o dotadas de tubos porosos. La superficie para la infiltración será de 40 m² por habitante.

Las fosas sépticas se adecuarán en cuanto a tipología, dimensionamiento y diseño constructivo a los criterios establecidos en la publicación "Sistemas de tratamiento de aguas residuales para núcleos aislados" realizada por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

- b) Las instalaciones requeridas en las edificaciones no destinadas a viviendas o a explotación agropecuaria familiar deberán ser objeto de proyecto, que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento y demás Organismos competentes, garantizando la evacuación del vertido en las condiciones exigidas por la legislación vigente.

En el caso de construcciones dedicadas a explotaciones ganaderas, se exigirá la presentación de una propuesta detallada de los sistemas de almacenamiento y eliminación de residuos que se vayan a adoptar en la explotación, en la que se contemplen como mínimo los siguientes aspectos:

- a) Etxebizitzara soilik edo etxebizitza eta nekazaritza zein abeltzaintza ustiapen familiar tradizionalera bideratutako eraikuntzetan, saneamendu instalazioek hobi septikoa edo putzua (Emscher, Imbroff edo antzekoa) eta iragazki bakterianoa izango dute. Arazketaren emaitzalurean tarteisuri edo ubide natural batera isuri ahal izango da. Lureko tarteisurketa baimentzeko, ur freatikoa kutsatzen ez dela ziurtatu beharko da, eta material iragazlez betetako edo hodi porotsuz homitutako zangak erabiliko dira. Tarteisurketarako azalera 40 m²-koa izango da biztanle bakoitzeko.

Hobi septikoak, eraikuntza eredu, dimentsionamendu eta diseinuari dagokienez, Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen Sailordetzak buntutako "Gune isolatueterako hondakin urak tratatzeko sistemak" argitalpenean ezarritako irizpideei egokituko zaizkie.

- b) Etxebizitza edo nekazaritza eta abeltzaintza ustiapen familiarera bideratzen ez diren eraikuntzetan, berriazko proiektua auzoketza beharko da eskatutako instalazioetarako, Udalak eta gainerako erakunde eskudunek onetsi beharko dutena. Proiektuak isurkina indarrean dagoen legeriak eskatutako baldintzetan husten dela ziurtatu beharko du.

Abeltzaintza ustiategietakoa eraikuntzen kasuan, ustiategian hondakinak bildu eta ezabatzeko ezarritako diren sistemak buruzko proposamen xehatua auzoketza beharko da, honako alderdi hauek jorratuz gutxienez:

- Emplazamiento propuesto para los estercoleros y fosas de purines, situándolos en zonas alejadas de cursos de agua. A estos efectos, se extremarán las precauciones en las zonas calizas para evitar la contaminación de aguas subterráneas.
- Cantidad anual prevista de residuos sólidos y/o líquidos producidos en la explotación en función de las especies de ganado.
- Periodo de tiempo previsto de almacenamiento de los residuos de los depósitos.
- Tipos y capacidades de los estercoleros y fosas propuestos para el adecuado almacenamiento de los residuos durante el periodo previsto. En la construcción de los mismos se proyectarán impermeables todos los paramentos para impedir filtraciones de los estiércoles almacenados.
- Modo de eliminación de los estiércoles que se propone, utilizando, en cualquier caso, sistemas que no provoquen contaminaciones ambientales. A estos efectos, en el caso de que el destino de los estiércoles sea el de ser vertidos en las parcelas de terrenos propias de la explotación, se considerará como dosis máxima admisible la de 30 m³ de estiércol por Ha. y año; si no se dispone de terrenos suficientes para el vertido, se concretarán las soluciones que se proponen.

A la vista de la propuesta el Ayuntamiento resolverá sobre la misma, admitiéndola si resultare correcta, requiriendo al propietario para que la complete o rectifique en aquellos aspectos que estuvieran incompletos o fuesen incorrectos, o rechazándola por inadecuada o ineficaz para la resolución de los objetivos de la misma.

- c) Cuando las aguas residuales, previamente depuradas se viertan a cauces naturales, deberá asegurarse una dilución del vertido, en estiaje, de 1/20 sin perjuicio de las demás condiciones que determine la Comisaría de Aguas.

- Simaurtegi eta munda hobietarako kokalekuak, ibai ibilguetatik urrun. Kontu handia izan behar da kararizko zonetan lurpeko urak ez kutsatzearekin.
- Ustiapenean urtean sortuko den hondakin solido eta/edo likido kopurua, animalia espezieen arabera.
- Hondakinek deposituetan egon behar duten denbora.
- Hondakinak aurreikusitako denbora epean modu egokian gordetzeko proposatutako simaurtegi eta hobi motak eta berauen edukierak. Hauek eraikitzeakoa paramentu guztiak iragazkaitzak izatea proiektatuko da, gordetako simaurren iragazketak eragozteko.
- Simaurrak ezabatzeko modia, ingurumenaren kutsadurarik sorrazten ez duten sistemak erabiliz kasu orotan. Simaurrak ustiapenaren beraren lurretako luzatietan isurtzeko erabiltzen badira, 1 Ha bakoitzeko eta urteko 30 m³ simaur hartuko da gehienezko dosi onargaritzat; isurketarako behar adina lurrik ez badago, proposatzen diren irtenbideak zehaztuko dira.

Proposamena aztertu ondoren, Udalak proiektuari buruzko ebazpena emango du, zuzena baldin bada onartuz-jabeari osagabe dauden edo zuzenak ez diren alderdiak osa edo zuzen ditzan eskatuz- edo bere helburuak betetzeko desegokia edo alferrikakoa bada baztertuz.

- c) Hondakin urak, aurrez araztuak, ubide naturalera isurtzen direnean, agorraldan isurkinaren 1/20eko diluzioa ziurtatu behar da, UrKomisariatzak zehazten dituen gainerako baldintzen kaltetan izan gabe.

**ART. 87.- VERTEDEROS Y
ESCOMBRERAS.**

1. Con carácter general, el vertido de basuras y escombros se realizará en el vertedero comarcal.
2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas, cuando el propietario de los terrenos lo solicite con el fin de mejorar sus posibilidades de utilización agropecuaria o forestal, en el caso de situarse en Suelo no Urbanizable; o de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones de las presentes Normas, o de un plan o proyecto autorizados. En tal caso se deberá asegurar, incluso a través de un proyecto técnico si el Ayuntamiento lo considera necesario, un drenaje adecuado del relleno a realizar, una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados, la integración de los perfiles resultantes en el entorno, ya sea este urbano o rústico, y la recuperación de la superficie del terreno afectado. Con este último fin, en el caso de que el mismo no estuviera destinado a su urbanización, se dispondrá una capa de tierra vegetal de espesor suficiente y realizará una plantación de árboles y especies arbustivas y herbáceas adecuada a las características paisajísticas del territorio en el que se sitúa.

ART. 88.- PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

1. Se prohíben las tallas de masas forestales autóctonas, salvo casos de mejora de las mismas, para las cuales se exigirá autorización expresa emitida por los organismos competentes en la materia.
2. Asimismo, se prohíbe la tala de arbolado y vegetación arbustiva en las 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 por el citado organismo.

**87. ART. ZABORTEGIAK ETA
HONDAKINDEGIAK**

1. Oro har, zabor eta hondakinak eskualdeko zabortegira eramango dira.
2. Salbuespenez, Udalak baimendutako obren bamean burututako indusketa lanetatik sortutako lurak botatzea baimenduko du, lur jabeak, Lur hiritarezina izanez gero, nekazaritza, abeltzaintza edo baso erabilera aukerak hobetzeko edota haren jabetzako luraren sestrak Arau hauen aurreikuspenetara egokitzeko xedez hala eskatzen badi. Kasu horretan, eta Udalak komenigarri edo beharrezko irizten bado, proiektu tekniko baten bitartez ondengoa ziurtatu beharko da: egin beharreko betelanaren dreñaia egokia; ukiturik suarta litezkeen elementu natural edo eraikinen behar bezalako babesa; emaitzako luraren profilen ingurumenarekiko integrazioa, hiritara nahiz landatarra; eta ukitutako luraren azaleraen berreskurapena. Azken xede horietarako, landare lur genuza aski lod bat jariko da, eta bertan berriazko ustiapenik aurreikusi ez bada, isurketa kokaturik dagoen luraldean ezaugarri paisajistikoetarako zuhaitz, zuhaiska eta belar espezie egokiak landatuko dira.

88. ART. ZUHAIZTIEN BABESA

1. Debe katuta dago zuhaitzi autoktonoak moztea, berauen hobekuntzarako egiten denean izan ezik. Kasu horretan, eskuduntza duten erakundeek baimena eskatu beharko da.
2. Era berean, debe katuta dago ere ibilgu publikoetako urbazterretako zuhaitz eta zuhaiskak moztea, garbiketa eta hobekuntzarako egiten denean izan ezik. Kasu honetan ere dagokion erakundearen baimena eskatu beharko da.

**ART. 89.- PROTECCIÓN DE LA
PERCEPCIÓN DEL PAISAJE DESDE
CARRETERAS Y CAMINO EN
SUELO NO URBANIZABLE**

1. La protección de la percepción del paisaje desde carreteras y caminos en Suelo No Urbanizable, podrá ser motivo de restricción singularizada de las posibilidades de edificación.
2. Por el mismo motivo se podrá prohibir en lugares específicos la plantación de arbolado que impida o dificulte dicha percepción.

**ART. 90.- REPOSICIÓN DE LA CAPA
VEGETAL**

1. En las excavaciones de todo tipo que se realicen en Suelo No Urbanizable, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria en aquellas superficies de terreno en las que, por causa de las obras, la misma hubiese sido destruida.
2. Las mismas medidas se adoptarán en los tramos de carreteras y caminos que queden en desuso al realizarse rectificaciones del trazado, para lo cual previamente se levantará el fime que aún se conserve.

**ART. 91.- MOVIMIENTOS DE TIERRAS Y
APERTURA DE PISTAS EN SUELO
NO URBANIZABLE.**

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

**89. ART. LUR HIRITARREZINEKO
ERREPIDE ETA BIDEETATIK
PAISAIA IKUSTEKO AUKERAREN
BABESA**

1. Lur hiritarrezineko errepide eta bideetatik paisaia ikusteko aukeraren babesak eraikuntzak murrizteko aukera ekar lezake.
2. Arrazoi berberetatik, leku jakin batzuetan aipatutako ikuspegia galaraz dezaketen zuhaitziak landatzea debekatu ahal izango da.

**90. ART. LANDARE GERUZAREN
BIRJARPENA**

1. Lur Hiritarrezinean eginiko mota guzietako indusketetan, obrien titularak landaretza naturala beriztatzea behar du, obrien ondorioz landare lurra hondatu egin den lur azaleretan beharrezkoa den landare lur geruza ezarri.
2. Antzeko neurriak hartuko dira trazaduren zuzenketak egin ondoren erabili gabe geratzen diren errepide eta bideetako tarteuneetan.

**91. ART. LURKETA ETA PISTAK
ZABALTZEA LUR
HIRITARREZINEAN**

Debekatuta daude lurketak eta pistak zabaltzea Lur Hiritarrezinean, helburua behar bezala arazoitzen ez denean edo xede hoi nekazaritza ingurunea ustiatzeko jardueraren bati ez dagokionean, edo baimena lor dezakeen obra edo eraikuntzaren baten zati ez direnean.

ART. 92.- INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LOS TENDIDOS AEREO

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

ART. 93.- INSTALACIÓN DE ANTENAS

Se deberá proceder a la redacción de un Plan Director de Telecomunicaciones de carácter comarcal. No obstante en el Plano II.10.a se ha señalado un ámbito que por su particular ubicación puede ser susceptible de acoger antenas de telefonía móvil, radio, televisión, protección civil, etc..

En el caso de que el Ayuntamiento lo considere oportuno, la posible implantación deberá de procurar conseguir el mínimo impacto sobre el paisaje, primando además la Solución de torre única que acoja las diversas antenas, sobre las instalaciones particularizadas.

CAPITULO 4.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO DE INTERÉS HISTÓRICO ARTÍSTICO Y NATURALÍSTICO.

ART. 94.- FORMULACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.

1. De conformidad con lo previsto por el art. 12.1.d de la Ley del Suelo (1976) y disposiciones concordantes, el presente Título determina las medidas vinculantes de protección de aquellos elementos construidos o naturales, que por razones artísticas, históricas, ecológicas o naturalísticas deben ser especialmente preservados.
2. Como documento complementario de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de conformidad con lo previsto por los arts. 25 de la Ley del Suelo (1976) y 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento ha sido formado un Catálogo que contiene una enumeración o lista ordenada de los bienes objeto de protección, señalados en el epígrafe anterior.

92. ART. AIREKO HARITERIEN INTEGRAZIO PAISAJISTIKOA

Udalak baldintzak ezarri ahal izango ditu linea elektriko eta telefonikoen aireko hariteria osatzen duten elementuen trazaduran, paisaiaren eta nekazaritza eta baso aprobetxamenduen gaineko eragin negatiboa, konkurrentzia alderdien bamean, ahalik eta txikiena izateko.

93. ART. ANTENEN INSTALAZIOA

Lurralde izarako Tekomunikazio Plan Zuzendari bat idatzi beharko da. Hala eta guztiz ere, II.10.a planoan, beren kokapen berezia dela eta telefonia, irati, telebista, babes zibil... antenak onar ditzeketen hiru esparru mugatu dira

Udalaren onespina jaso ondoren, antena ingurunean ahalik eta eragin txikiena izateko moduan ezarri beharko da. Horrez gainera, antena guztiak dome bakarrean biltzeko aukera lehenetsiko da, instalazio berezituak egin ordez.

4. KAPITULUA INTERES HISTÓRICO ETA NATURALISTIKOKO ONDAREA BABESTEKO ARAUAK

94. ART. KATALOGATUTAKO ELEMENTUAK BABESTEKO ARAUDIAREN FORMULAZIOA.

1. Lur Legearen (1976) 12.1.d artikulua eta bat datozen xedpenek aurreikusten dutenaren arabera, Titulu honek interes artistiko, kultural, historiko, ekologiko edo naturalistikoaren ondorioz hondamenditik edo degradaziotik zaindu eta babestu egin beharreko elementu eraiki nahiz naturalen babeserako neurri lotesleak zehazten ditu.
2. Arau Subsidiarioen zehaztapenen dokumentu osagarri gisa eta Lur Legearen (1976) 25. artikulua eta Plangintza Erregelamenduaren 86. eta 87. artikuluek aurreikusitakoaren arabera, aurreko epigrafean aipatutako babesaren xedea diren ondasunen zerrenda bame hartzen duen katalogo bat osatzen da.

ART.95.- EFECTOS DE LA CATALOGACIÓN.

1. Los elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o demoliciones, con excepción de aquellas que expresamente se autoricen por afectar a añadidos sin valor o que desvirtúan el carácter del elemento catalogado. Los Artículos 29 y 30 del Reglamento de Disciplina establecen medidas coercitivas específicas para el caso de demolición clandestina.
2. La ejecución de obras o implantación de usos de cualquier tipo en los elementos catalogados, exigirá la formulación previa al respecto de una consulta al Ayuntamiento, el cual la remitirá a los organismos correspondientes, en el caso de bienes catalogados sometidos legalmente a su tutela.
3. Los citados organismos, o, en su caso el Ayuntamiento, podrán imponer restricciones o regulaciones de edificación y uso singularizadas, u ordenar, dentro de los límites establecidos por los Artículos 182 (1976) y 246.2 (1992) de la Ley del Sudo, la ejecución de obras determinadas con cargo a los propietarios en orden a proteger y valorar los aspectos o partes de interés de los elementos catalogados.

ART. 96.- CLASIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.

1. En el catálogo propuesto, se realiza una clasificación de los elementos inducidos, de carácter exclusivamente descriptivo, diferenciando por una parte los elementos de valor naturalístico, y por otra los elementos construidos.
2. Constituye, sin embargo, una característica diferenciadora desde un punto de vista normativo en los elementos edificables, la declaración de "monumento histórico-artístico", que implica su sometimiento a la vigente Ley del Patrimonio.

95. ART. KATALOGAZIOAREN ONDORIOAK.

1. Katalogatutako elementuak ezin izango dira eskuhartze suntsitzailerik edo degradatzaileen xede izan, baliorik gabeko eraskinak ukitzeagatik bereziki baimentzen diren edota elementu katalogatuaren izaera kemengabetzen dutenen salbuespenarekin. Disziplina Erregelamenduko 29. eta 30. artikuluek ezkutuko eraspene kasurako berariazko neurri hertsatzaileak ezartzen dituzte.
2. Katalogatutako elementuetan obrak exekutatze edo edozein motako erabilerak ezartzeko, Udaleri jakinarazi behar da zaila aldez aurretik, eta honek, legez tutoretzapean dauden ondasun katalogatuen kasuan, dagokion Erakundearen iritzia eskatuko du.
3. Aipatu erakundeak, edota hala bategokio Udalak berak, eraikuntza eta erabilera murriztu eta erregulatzeko arau bereziak ezarri ahal izango dituzte, baita, Lur Legearen 182. (1976) eta 246.2 (1992) artikuluek ezarritako mugen arabera, obra batzuk jabeen kargura buntzea agindu ere, katalogatutako elementuen alderdi edo zati interesgarriak babestu eta baloratzeko helburuz.

96. ART. KATALOGATUTAKO ELEMENTUEN SAILKAPENA

1. Proposatutako katalogoan, deskribapen asmo hutsa duen elementuen sailkapena egiten da, aldez batetik balio naturalistikoa duten elementuak aipatuz eta, bestetik, eraikitakoak.
2. Hala eta guztiz ere, eta arauzko ikuspuntu batetik, eraikitako elementuen inguruko "monumentu historiko-artistikoa" izendapena ezaugarri bereizgarritzat har daiteke, eta indarreko Ondarearen Legearekiko mendekotasuna adierazten du.

ART. 97.- CRITERIOS Y DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS CONSTRUÍDOS.

1. Se establecen con carácter general dos niveles de protección denominados respectivamente conservación estricta y conservación básica.

El primero de ellos corresponderá a los edificios y elementos objeto de declaración de "monumento" y el segundo al resto de los edificios y elementos catalogados. El Plan Especial de Rehabilitación vigente es el que define el grado de conservación de la edificación del Casco Histórico del municipio de Elgeta.

a) Conservación estricta

Representa la conservación y restauración, reparando y recuperando los elementos degradados o que puedan haber experimentado alteraciones impropias, en orden a reponer la integridad de la obra interior y exteriormente.

Las obras que se pueden acometer son tan sólo las de restauración o reposición de elementos o las de modernización de las instalaciones en caso de notoria necesidad.

b) Conservación básica.

Los edificios y demás obras sometidos a este régimen, serán conservados y restaurados manteniendo las partes valiosas de su constitución y reponiendo, con sentido arquitectónico e histórico ajustado a las características de la obra, aquellas otras complementarias de la obra principal o de las obras secundarias. Las obras que se pueden acometer son las de restauración, reposición de elementos destruidos o alterados, modernización de las instalaciones, demolición de obras añadidas, reformas interiores que comporten incluso reparaciones estructurales.

2. La resolución municipal de las consultas en relación con posibles intervenciones sobre los edificios o elementos catalogados, exigirá en todo caso además de la intervención de los organismos encargados de su tutela, en el caso de los "monumentos", la emisión previa de informe por el Arquitecto Municipal, el cual en caso de rechazar la propuesta sugerirá si fuesen viables, otras alternativas de intervención que den respuesta a los fines perseguidos.

97. ART. ERAIKITAKO ELEMENTUAK BABESTEKO IRIZPIDE ETA XEDAPEN OROKORRAK

1. Bi babes maila ezartzen dira oro har katalogatutako eraikinetarako: kontserbazio zorrotza eta oinarritzko kontserbazioa.

Lehena "monumentu" izendapena jaso duten eraikuntzei eta elementuei dagokie; bigarrena, aldez, katalogatutako gainerako eraikin eta monumentuei. Indrean dagoen Birgaitzeko Plan Bereziada Elgetako udalerriaren Hingune Historikoaren eraikuntzaren kontserbazio maila definitzen duena.

a) Kontserbazio zorrotza

Kontserbazio eta zaharberrikuntza jarduketan bitartez esku hartzeko aukera dakar, degradatutako elementuak eta aldaketak izan dituztenak konponduz eta berreskuratuz obra osoa barutik eta kanpotik eraberritzeko.

Burutu daitezkeen lan bakarrak elementuak eraberritu edo leheneratzea edota, premia handiko kasuetan, instalazioak modernizatzea dira.

b) Oinarritzko kontserbazioa

Araudi honen mende dauden eraikinak eta gainerako obrak kontserbatu eta zaharberritu egingo dira, eraikuntzaren atal baliotsuak bere horretan utziz eta obra nagusiaren mailako obraren bestelako obra osagarriak aipatutako obra nagusiaren ezaugarrietara irizpide historiko edo arkitektonikoz egokituz. Burutu daitezkeen lanak honako hauek dira: zaharberritzea, deuseztutako edo aldatutako elementuak birjartzea, instalazioak modernizatzea, obra erantsiak ezabatzea eta egituren konponketak ekar ditzaketen baimen eraberrikuntzak egitea.

2. Katalogatutako eraikin edota elementuen gaineko balizko eskuhartzeekin loturik egindako kontsultei buruzko Udal erabakiak, honen zaintza arduratzen diren organismoen balizko eskuhartzea ez ezik, "monumentuen" kasuan, Udal Arkitektoaren aurretiko txostena ere eskatuko du. Txostenak proposamena atzera botatzen badi, helburuak beteko dituen beste eskuhartze aukerarik bideragarri ote den adieraziko du.

3. La realización de obras de cualquier tipo -aún cuando tengan el carácter de obras menores- sobre los edificios declarados monumentos histórico-artísticos, exigirán, la intervención de arquitectos.

ART. 98.- MEDIDAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS NO EDIFICADOS QUE SE CATALOGAN.

- Yacimientos y elementos de interés arqueológicos.

Queda prohibida cualquier intervención directa sobre ellos, con excepción de las labores de excavación expresamente autorizadas por los organismos competentes.

Los yacimientos y elementos de interés arqueológico del municipio recogido en la Declaración de Zona de Presunción arqueológica de 17 de septiembre de 1997 se encuentran sometidas al régimen de protección que les otorga el artículo 19 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco.

Lasarte - Oria , Abril 2004

Fdo.: J.M. TOLEDO ETXEPARE Arquitecto.

3. Monumentu historiko-artistiko gisa izendatutako eraikinetan edozein motatako lanak egiteko -nahiz eta obra txikiak izan- arkitektoen esku hartzea beharko da.

98. ART. KATALOGATUTAKO ERAIKI GABEKO ELEMENTUAK BABESTEKO NEURRI ZEHATZAK.

- Arkeologia aztarnategiak eta arkeologikoki interesa duten elementuak.

Debekatuta dago arkeologia aztarnategietan edozein motatako eskuhartzeak egitea, erakunde eskudunek espreski bamiendutako indisketa lanak izan ezik.

1997 ko irailaren 17 ko Baliozko Arkeologi Gune izendapenean jasotzen diren aztarnategi eta interes arkeologikoko elementuak, uztailaren 3 ko 7/1990 legeko 19. artikulua eskaintzen diñ babes eregimenaren menpe daude.

Lasarte - Oria , 2004ko Apiñila

Sin.: J.M. TOLEDO ETXEPARE. Arkitektoa.