

ZUMAIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA IDAZTEKO LANA

REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZUMAIA

ARAUDI OROKORRA NORMATIVA GENERAL

2024ko abendua
diciembre de 2024

H A P O P G O U



Zumaiako Udala



ERDU - ESTUDIO DE RENOVACIÓN Y DESARROLLOS URBANOS

Arkitekto hirigilea	Paula Amuchastegui Moreno	Arquitecta urbanista
Arkitekto teknikoa	Luis Sola Jiménez	Arquitecto Técnico
Arkitekto hirigilea	Julen Arregui Aizpurua	Arquitecto urbanista
Arkitekto hirigilea	Iker Mugica Goitia	Arquitecto urbanista
Abokatu hirigilea eta geografoa	Jesús Luis Sola Jiménez	Abogado urbanista y Geógrafo
Bide, ubide eta portuetako ingeniaria	Oscar Callejo	Ingeniero de caminos, canales y puertos

AURKIBIDEA:

I. TITULUA XEDAPEN OROKORRAK 11

I. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK 11

1. ATALA. XEDEA, EREMUA, APLIKAZIOA ETA ONDORIOAK	11
1. artikulua.- Xedea.....	11
2. artikulua.- HAPOren onespeneren ondorioak	11
2. ATALA. HAPO-REN DOKUMENTUAK ETA BERE ZEHAZTAPENAK	11
3. artikulua.- Dokumentuak	11
4. artikulua.- Interpretatzeko arauak	12
3. ATALA. HAPO-REN INDARRALDIA ETA BERRIKUSPENA	13
5. artikulua.- Berrikuspena	13
6. artikulua.- HAPOren aldaketa	14
4. ATALA. XEDAPEN OSAGARRIAK	16
7. artikulua.- Xedapen iragankorra	16
8. artikulua.- Xedapen indargabetzailea.....	16
9. artikulua.- Azken xedapena	16

II. TITULUA HIRI-LURZORUAREN, LURZORU URBANIZAGARRIAREN ETA SISTEMA OROKORREN EGITURAZKO ANTOLAMENDUA 18

I. KAPITULUA. EREMU GENERIKOEN KALIFIKAZIOA..... 18

1. ATALA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK	18
10. artikulua.- Hirigintza-erabilerak eta araubide aplikagarria.....	18
11. artikulua.- Eraikigarritasuna.....	19
2. ATALA. EREMU OROKORRAK MUGATZEA	19
12. artikulua.- Hirigune nagusiko bizitegi-eremua.....	19
13. artikulua.- Landa-asantamenduko bizitegi-eremua	20
14. artikulua.- Jarduera ekonomiko industrialeko gunea	20
15. artikulua.- Hirugarren sektoreko jarduera ekonomikorako gunea.....	21
16. artikulua.- Zehaztapen orokorrak	21
17. artikulua.- Ekipamendu pribatuko gunea	22

II. KAPITULUA. SISTEMA OROKORRETAKE EREMUEN KALIFIKAZIOA 23

1. ATALA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK	23
18. artikulua.- Sistemen xedea eta bateragarritasun-araubidea.....	23
19. artikulua.- Eraikigarritasuna.....	23
2. ATALA. SISTEMA OROKORRETAKE EREMUAK MUGATZEA	24
20. artikulua.- Espazio librearen sistema orokorra	24
21. artikulua.- Zuzkidura publikoen sistema orokorra.....	24
22. artikulua.- Azpiegitura eta zerbitzuen sistema orokorra	25
23. artikulua.- Estatuaren edo foru-aldundiaren eskumeneko bide-sistema orokorra	25
24. artikulua.- Udal-eskumeneko bide-sistema orokorra.....	28
25. artikulua.- Aparkaleku-sistema orokorra	28
26. artikulua.- Mugikortasun alternatiboko sistema orokorra	29
27. artikulua.- Trenbide-sistema orokorra	29
28. artikulua.- Portuko sistema orokorra	33
29. artikulua.- Sistema hidrauliko orokorra	34

III. TITULUA HIRI-LURZORUAREN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAREN ANTOLAMENDU XEHATUA.....36

I. KAPITULUA. ANTOLAMENDU XEHATUA ZEHAZTEKO PARAMETROAK..... 36

1. ATALA. HIRIGINTZA ERABILERAK	36
30. artikulua.- Erabilerak zehazteko araubidea	36
31. artikulua.- Bizitegi-erabilerak.....	37
32. artikulua.- Erabilera produktiboak.....	39
33. artikulua.- Erabilera tertziarioak.....	41
34. artikulua.- Ekipamendu pribatuko erabilerak	46
35. artikulua.- Zuzkidura publikoen erabilerak	47
36. artikulua.- Espazio libre publikoen erabilerak	49
37. artikulua.- Komunikazioko erabilerak	50
38. artikulua.- Hiri-zerbitzuen erabilerak.....	51
2. ATALA. EDIFICABILIDAD	52
39. artikulua.- Eraikigarritasuna antolamendu xehatuan	52
40. artikulua.- Eraikigarritasunaren neurketa eta zenbaketa.....	53
41. artikulua.- Eraikuntzaren solairuak.....	54
3. ATALA. LURZATIEN ETA ERAIKUNTZAREN ARAUDIA	55
42. artikulua.- Lurzatiaren parametroak eta baldintzak.....	55
43. artikulua.- Eraikina lurzatiaren kokatzeko parametroak eta baldintzak	56
44. artikulua.- Eraikinak lurzatiaren okupatzeko parametroak eta baldintzak	57
45. artikulua.- Eraikuntzaren formaren parametroak eta baldintzak.....	57
46. artikulua.- Hiri-estetika, eraikuntzaren kalitatea eta higiena	63
4. ATALA. ZEHAZTAPEN ESPEZIFIKOAK	63
47. artikulua.- Lehendik dagoen etxebizitza banatzea	63
48. artikulua.- Teilatupeko etxebizitza	64
49. artikulua.- Behe-solairuko etxebizitza	65

II. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUA..... 65

1. ATALA. EGOITZA AZPIEREMUAK	65
50. artikulua.- A01. Alde zaharreko partzeletako azpigeremueak.....	65
51. artikulua.- A02. Etxadian eraikitako lurzatiaren azpigeremueak.....	77
52. artikulua.- A03. Eraikuntza irekiko lurzatiaren azpigeremua.....	86
53. artikulua.- A04. Dentsitate txikiko eraikin atxikiak dituzten lurzatiaren azpigeremua	95
54. artikulua.- A05. Dentsitate txikiko eraikuntza berezia duten lurzatiaren azpigeremua	102
55. artikulua.- Bizitegi-erabileraren eranskina	110
2. ATALA. JARDUERA EKONOMIKOKO AZPIEREMUAK	111
56. artikulua.- B01. Produktiboa industrialdean.....	111
57. artikulua.- B02. Produktiboa bakartua	119
58. artikulua.- B03. Tertziario	127
59. artikulua.- B04. Erabilera mistoak	133
3. ATALA. BESTE AZPIEREMU BATZUK	139
60. artikulua.- Espazio libre pribatua	139
61. artikulua.- Bide-espazio pribatua.....	139
4. ATALA. EKIPAMENDU PRIBATUKO AZPIEREMUAK	139
62. artikulua.- EK. Ekipamendu pribatua	139
5. ATALA. SISTEMA LOKALEKO AZPIEREMUAK	146
63. artikulua.- Espazio libreen tokiko sistema	146
64. artikulua.- Zuzkidura publikoen tokiko sistema.....	146
65. artikulua.- Tokiko bide-sistema eta aparkalekua.....	147

IV. TITULUA LURZORU URBANIZAEZINAREN ANTOLAMENDUA149

I. KAPITULUA. LANDA-EREMUEN KALIFIKAZIO OROKORRA..... 149

1. ATALA. HIRIGINTZA-ERABILERAK ETA KALIFIKAZIO OROKORRARI APLIKATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA	149
66. artikulua.- Erabileren definizioa.....	149
67. artikulua.- Eraikigarritasuna zehaztea eta esleitzea	150

2. ATALA. LANDA-EREMUETAKO ERABILEREN GARAPENA K	150
68. artikulua.- Ingurumena babesteko erabilerak eta jarduerak	150
69. artikulua.- Baldintza naturalak aldatzen dituzten erabilerak eta jarduerak	151
70. artikulua.- Aisialdiarekin lotutako erabilerak eta jarduerak	151
71. artikulua.- Nekazaritzako baliabideak ustiatzeari buruzko erabilerak eta jarduerak	153
72. artikulua.- Abeltzaintzako baliabideak ustiatzeari buruzko erabilerak eta jarduerak	155
73. artikulua.- Baso-baliabideen ustiapenari buruzko erabilerak eta jarduerak	157
74. artikulua.- Erauzketa-erabilerak eta -jarduerak	159
75. artikulua.- Azpiegituren eraikuntzak eta instalazioak	159
76. artikulua.- Eraikuntza-erabilerak	160
3. ATALA. LANDA-EREMUAK	163
77. artikulua.- Deklaratutako naturagune babestuak (EP1)	163
78. artikulua.- Babes berezi zorrotza	164
79. artikulua.- Hezegune naturalak	164
80. artikulua.- Batasunaren intereseko lehentasunezko habitatak (EP2)	165
81. artikulua.- Babes orokor berezia (EP3)	165
82. artikulua.- Azaleko urak babesteko eremua (PAS)	165
83. artikulua.- Ingurumena hobetzeko eremua (MA)	167
84. artikulua.- Basogintza (F)	167
85. artikulua.- Nekazaritzako, abeltzaintzako eta landazabaleko balio estratergiko handia (AVE)	167
86. artikulua.- Nekazaritza, Abeltzaintza eta landazabala Trantsizioko Landa Paisaia (PRT)	168
4. ATALA. ERABILERAK ETA ERAIKUNTZAK BAIMENTZEKO ARAUBIDEA	168
87. artikulua.- Erabilerak eta jarduerak arautzeko matrizea	168

II. KAPITULUA. LANDA-EREMUETAN ERABILERAK, ERAIKUNTZAK ETA INSTALAZIOAK EZARTZEKO ARAUAK..... 174

1. ATALA. ZONA GUZTIETARAKO BALDINTZA OROKORRAK	174
88. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinean esku hartzeko irizpide orokorrak	174
89. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinean partzelatzeko baldintzak	176
90. artikulua.- Eraikuntzaren baldintza orokorrak	178
91. artikulua.- Erabilerak eta jarduerak ezartzeko baldintzak egokitzea	181
92. artikulua.- Planen eta proiektuen ingurumen-inpaktuaren ebaluazioa	181
93. artikulua.- Espezie aloktonoak eta inbaditzaileak izan daitezkeenak	181
2. ATALA. INGURUMENA BABESTEKO JARDUERAK	182
94. artikulua.- Landare-estalkia aldatzea	182
95. artikulua.- Elementu natural berriak	182
3. ATALA. AISIALDIKO ERABILERAK ETA JARDUERAK	183
96. artikulua.- 1. motako jolas-jarduera intentsiboa. Jolas-eremuen gutxieneko egokitzapena	183
97. artikulua.- Aterpetxeak	183
98. artikulua.- Kanpinak	184
99. artikulua.- Caravanning	185
4. ATALA. NEKAZARITZA-BALIABIDEEN USTIAPENA	185
100. artikulua.- Nekazaritzako ustiatzietarako eraikuntza eta instalazioen baldintza orokorrak	185
101. artikulua.- Nekazaritza-ustiatzeari lotuta ez dauden eraikuntza eta instalazioen baldintzak	186
102. artikulua.- Berrotegiak eta antzeko eraikuntzak	189
103. artikulua.- Nekazaritzako produktuak eraldatzeko eta merkaturatzeko eraikuntzak eta instalazioak	190
104. artikulua.- Nekazaritza-ustiatzeari lotutako hirugarren sektoreko eraikuntzak eta instalazioak	191
5. ATALA. ABELTZAINZAKO BALIABIDEEN USTIAPENA	191
105. artikulua.- Abeltzaintzako ustiatzietarako eraikuntza eta instalazioen baldintza orokorrak	191
106. artikulua.- Abeltzaintzako ustiatzeari lotuta ez dauden eraikuntza eta instalazioen baldintzak	192
107. artikulua.- Abeltzaintzako produktuak eraldatzeko eta merkaturatzeko eraikuntzak eta instalazioak	195
108. artikulua.- Abeltzaintzako ustiatzeari lotutako hirugarren sektoreko eraikuntzak eta instalazioak	196
6. ATALA. BASO-BALIABIDEEN USTIAPENA	196
109. artikulua.- Baso-ustiapenentarako eraikuntza eta instalazioen baldintza orokorrak	196
7. ATALA. ERAUZKETA ERABILERAK ETA JARDUERAK	197
110. artikulua.- Erauzketa-jarduerak	197
111. artikulua.- Erauzketa-jarduera berriak	198
8. ATALA. AZPIEGITURAK	198
112. artikulua.- Obra publikoei lotutako erabilerak eta instalazioak	198
113. artikulua.- Errepideak eta landa-bideak	199
114. artikulua.- 1. artikulua.- Azpiegiturak eta zerbitzu-sareak ezartzea	199
115. artikulua.- A motako zerbitzu ez-linealeko instalazio teknikoak	199
116. artikulua.- B motako zerbitzu ez-linealeko instalazio teknikoak	199
117. artikulua.- Lurra, zaborteziak eta hondakindegia egokitzea	200
9. ATALA. BIZITEGI-ERABILERAK	200
118. artikulua.- Erabilera publikoko eta interes sozialeko eraikinak eta instalazioak	200

119. artikulua.- Baserriak.....	202
120. artikulua.- Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiari lotutako etxebizitza isolatua	203
121. artikulua.- Etxebizitza isolatua lurzoru urbanizaezinean	204
122. artikulua.- Biztanlegunea eratzeko arriskua saihesteko baldintzak	205

V. TITULUA HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA GAUZATZEA206

I. KAPITULUA. BALDINTZA OROKORRAK 206

1. ATALA. BALDINTZA OROKORRAK.....	206
123. artikulua.- Hirigintza-jarduerak eta egikaritze-araubidea	206
124. artikulua.- Plangintza garatzeko eta gauzatzeko epe orokorrak	209
125. artikulua.- Plangintzarekin eta beste egoera batzuekin bat ez datozen eraikinak, instalazioak eta erabilerak.....	210

VI. TITULUA ERANTSITAKO ARAUAK.....216

I. KAPITULUA. BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK 216

1. ATALA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK.....	216
126. artikulua.- Gainjarritako baldintzatzaileen arau-eragina.....	216
2. ATALA. ARRISKU NATURALEI ETA KLIMA-ALDAKETARI BURUZKO BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK.....	216
127. artikulua.- Akuiferoen kutsadurarekiko kalteberak diren eremuak	216
128. artikulua.- Arrisku geologikoak. Eremu higagarriak edo higatzeko arriskua dutenak	218
129. artikulua.- Uholde-arriskua duten eremuak	219
3. ATALA. AZPIEGITURA BERDEAREN BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK.....	221
130. artikulua.- Beren ingurumen-balioengatik babestutako gunek.....	221
131. artikulua.- Intereseko naturguneak	222
132. artikulua.- Batasunaren intereseko habitatak	222
133. artikulua.- Paisaia babesteko eremuak.....	223
134. artikulua.- Kudeaketa-plana duen fauna mehatxatua.....	225
4. ATALA. GAINJARRITAKO BESTE BALDINTZATZAILE BATZUK.....	225
135. artikulua.- Ibilbide interesgarriak	225
136. artikulua.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak	226
137. artikulua.- Ondare arkeologikoa	226
138. artikulua.- Eragin akustikoko eremuak	227
139. artikulua.- Kostaldeak	227
140. artikulua.- Ibaiak eta errekek.....	231

II. KAPITULUA. HAPO-REN AZTERLAN OSAGARRIETATIK ERATORRITAKO ARAUAK 233

1. ATALA. ENERGIA-ERAGINKORTASUNA ETA IRISGARRITASUNA HOBETZEKO ARAUAK	233
141. artikulua.- Eraikinen energia-eraginkortasuna eta irisgarritasuna hobetzeko baldintzak.....	233
2. ATALA. GENEROAREN ARABERAKO ERAGINAREN EBALUAZIOETIK ERATORRITAKO ARAUAK	234
142. artikulua.- Bizitegi-eraikuntzarako baldintzak	234
143. artikulua.- Oinezkoen segurtasuna aire zabaleko aparkalekuetan.....	235
144. artikulua.- Oinezkoentzako eta bizikletentzako bideetarako zehaztapenak	236

ÍNDICE:

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES 11

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES 11

SECCIÓN 1. OBJETO, ÁMBITO, APLICACIÓN Y EFECTOS.....	11
Artículo 1.- Objeto.....	11
Artículo 2.- Efectos de la aprobación del PGOU.....	11
SECCIÓN 2. DE LOS DOCUMENTOS DEL PGOU Y SUS DETERMINACIONES.....	11
Artículo 3.- Documentos.....	11
Artículo 4.- Normas de interpretación.....	12
SECCIÓN 3. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PGOU.....	13
Artículo 5.- Revisión.....	13
Artículo 6.- Modificación del PGOU.....	14
SECCIÓN 4. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.....	16
Artículo 7.- Disposición transitoria.....	16
Artículo 8.- Disposición derogatoria.....	16
Artículo 9.- Disposición final.....	16

TÍTULO II. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO, URBANIZABLE Y SISTEMAS GENERALES..... 18

CAPÍTULO I. CALIFICACIÓN DE ZONAS GENÉRICAS 18

SECCIÓN 1. DETERMINACIONES GENERALES.....	18
Artículo 10.- Usos urbanísticos y régimen aplicable.....	18
Artículo 11.- Edificabilidad.....	19
SECCIÓN 2. DELIMITACIÓN DE ZONAS GENÉRICAS.....	19
Artículo 12.- Zona residencial núcleo urbano principal.....	19
Artículo 13.- Zona residencial asentamiento rural.....	20
Artículo 14.- Zona de actividad económica industrial.....	20
Artículo 15.- Zona de actividad económica terciaria.....	21
Artículo 16.- Zona de usos mixtos.....	21
Artículo 17.- Zona de equipamiento privado.....	22

CAPÍTULO II. CALIFICACIÓN DE ZONAS DE SISTEMAS GENERALES 23

SECCIÓN 1. DETERMINACIONES GENERALES.....	23
Artículo 18.- Destino de los sistemas y régimen de compatibilidad.....	23
Artículo 19.- Edificabilidad.....	23
SECCIÓN 2. DELIMITACIÓN DE ZONAS DE SISTEMAS GENERALES.....	24
Artículo 20.- Sistema general de espacios libres.....	24
Artículo 21.- Sistema general de dotaciones públicas.....	24
Artículo 22.- Sistema general de infraestructuras y servicios.....	25
Artículo 23.- Sistema general viario de competencia estatal o foral.....	25
Artículo 24.- Sistema general viario de competencia municipal.....	28
Artículo 25.- Sistema general de aparcamiento.....	28
Artículo 26.- Sistema general de movilidad alternativa.....	29
Artículo 27.- Sistema general ferroviario.....	29
Artículo 28.- Sistema general portuario.....	33
Artículo 29.- Sistema general hidráulico.....	34

TÍTULO III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE 36

CAPÍTULO I. PARÁMETROS DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA 36

SECCIÓN 1. USOS URBANÍSTICOS	36
Artículo 30.- Régimen de determinación de los usos	36
Artículo 31.- Usos residenciales	37
Artículo 32.- Usos productivos	39
Artículo 33.- Usos terciarios	41
Artículo 34.- Usos de Equipamiento privado	46
Artículo 35.- Usos de Dotaciones públicas	47
Artículo 36.- Uso espacios libre público	49
Artículo 37.- Usos de comunicaciones.....	50
Artículo 38.- Usos de servicios urbanos.....	51
SECCIÓN 2. EDIFICABILIDAD	52
Artículo 39.- Edificabilidad en la ordenación pormenorizada	52
Artículo 40.- Computo de la edificabilidad	53
Artículo 41.- Plantas de la edificación	54
SECCIÓN 3. REGLAMENTACIÓN DEL PARCELARIO Y LA EDIFICACIÓN.....	55
Artículo 42.- Parámetros y condiciones de la parcela	55
Artículo 43.- Parámetros y condiciones de la posición del edificio en la parcela.....	56
Artículo 44.- Parámetros y condiciones de ocupación de la parcela por la edificación	57
Artículo 45.- Parámetros y condiciones de forma de la edificación.....	57
Artículo 46.- Condiciones de estética urbana, calidad e higiene de la edificación	63
SECCIÓN 4. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS	63
Artículo 47.- División de la vivienda existente.....	63
Artículo 48.- Vivienda en el espacio bajo cubierta	64
Artículo 49.- Vivienda en planta baja.....	65

CAPÍTULO II. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA..... 65

SECCIÓN 1. SUBZONAS RESIDENCIALES	65
Artículo 50.- A01. Subzona de parcelas casco urbano.....	65
Artículo 51.- A02. Subzonas de parcelas con edificación en manzana.....	77
Artículo 52.- A03. Subzona de parcelas con edificación abierta	86
Artículo 53.- A04. Subzona de parcelas con edificación adosada de baja densidad	95
Artículo 54.- A05. Subzona de parcelas con edificación exenta de baja densidad	102
Artículo 55.- A06. Anexo a uso residencial	110
SECCIÓN 2. SUBZONAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA	111
Artículo 56.- B01. Productivo en polígono.....	111
Artículo 57.- B02. Productivo aislado	119
Artículo 58.- B03. Terciario	127
Artículo 59.- B04. Usos mixtos.....	133
SECCIÓN 3. OTRAS SUBZONAS	139
Artículo 60.- Espacio libre privado.....	139
Artículo 61.- Espacio viario privado	139
SECCIÓN 4. SUBZONAS DE EQUIPAMIENTO PRIVADO	139
Artículo 62.- EK. Equipamiento privado.....	139
SECCIÓN 5. SUBZONAS DE SISTEMA LOCAL	146
Artículo 63.- Sistema local de espacios libres.....	146
Artículo 64.- Sistema local de dotaciones públicas	146
Artículo 65.- Sistema local viario y aparcamiento	147

TÍTULO IV. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE 149

CAPÍTULO I. CALIFICACIÓN GLOBAL DE ZONAS RURALES 149

SECCIÓN 1. USOS URBANÍSTICOS Y EDIFICABILIDAD APLICADA A LA CALIFICACIÓN GLOBAL	149
Artículo 66.- Usos urbanísticos y régimen aplicable.....	149
Artículo 67.- Determinación de la edificabilidad	150

SECCIÓN 2. DESARROLLO DE LOS USOS EN LAS ZONAS RURALES	150
Artículo 68.- Usos y actividades relativos a la protección ambiental	150
Artículo 69.- Usos y actividades que modifican las condiciones naturales	151
Artículo 70.- Usos y actividades relativos al ocio y esparcimiento	151
Artículo 71.- Usos y actividades relativos a la explotación de recursos agrarios	153
Artículo 72.- Usos y actividades relativos a la explotación de recursos ganaderos	155
Artículo 73.- Usos y actividades relativos a la explotación de recursos forestales	157
Artículo 74.- Usos y actividades extractivas	159
Artículo 75.- Construcciones e instalaciones de infraestructuras	159
Artículo 76.- Usos edificatorios.....	160
SECCIÓN 3. ZONAS RURALES	163
Artículo 77.- Espacios naturales protegidos declarados (EP1)	163
Artículo 78.- Especial protección estricta	164
Artículo 79.- Humedales naturales	164
Artículo 80.- Hábitats de interés comunitario prioritario (EP2)	165
Artículo 81.- Especial protección genérica (EP3).....	165
Artículo 82.- Zona de protección de aguas superficiales (PAS)	165
Artículo 83.- Zona de mejora ambiental (MA).....	167
Artículo 84.- Forestal (F)	167
Artículo 85.- Agroganadera y campiña Alto Valor Estratégico (AVE)	167
Artículo 86.- Agroganadera y campiña Paisaje Rural de Transición (PRT).....	168
SECCIÓN 4. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN DE USOS Y CONSTRUCCIONES.....	168
Artículo 87.- Matriz de regulación de usos y actividades.....	168

CAPÍTULO II. NORMAS DE IMPLANTACIÓN DE USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN LAS ZONAS RURALES..... 174

SECCIÓN 1. CONDICIONES GENERALES PARA TODAS LAS ZONAS	174
Artículo 88.- Criterios generales de intervención en el suelo no urbanizable.....	174
Artículo 89.- Condiciones de parcelación en suelo no urbanizable.....	176
Artículo 90.- Condiciones generales de la edificación	178
Artículo 91.- Adaptación de las condiciones de implantación de los usos y las actividades	181
Artículo 92.- Evaluación de Impacto ambiental de Planes y Proyectos.....	181
Artículo 93.- Especies alóctonas y potencialmente invasoras.....	181
SECCIÓN 2. ACTIVIDADES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	182
Artículo 94.- Modificación de la cubierta vegetal.....	182
Artículo 95.- Nuevos elementos naturales	182
SECCIÓN 3. USOS Y ACTIVIDADES DE OCIO Y ESPARCIMIENTO	183
Artículo 96.- Recreo intensivo Tipo 1. Adaptación mínima de zonas recreativas	183
Artículo 97.- Albergues	183
Artículo 98.- Campings.....	184
Artículo 99.- Caravaning	185
SECCIÓN 4. EXPLOTACIÓN DE RECURSOS AGRÍCOLAS	185
Artículo 100.- Condiciones generales de las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrarias	185
Artículo 101.- Condiciones de las construcciones e instalaciones no vinculadas a explotaciones agrarias.....	186
Artículo 102.- Invernaderos y construcciones similares.....	189
Artículo 103.- Construcciones e instalaciones destinadas a la transformación y comercialización de productos agrarios.....	190
Artículo 104.- Construcciones e instalaciones de naturaleza terciaria vinculadas a las explotaciones agrícolas	191
SECCIÓN 5. EXPLOTACIÓN DE RECURSOS GANADEROS.....	191
Artículo 105.- Condiciones generales de las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones ganaderas.....	191
Artículo 106.- Condiciones de las construcciones e instalaciones no vinculadas a explotaciones ganaderas.....	192
Artículo 107.- Construcciones e instalaciones destinadas a la transformación y comercialización de productos ganaderos.....	195
Artículo 108.- Construcciones e instalaciones de naturaleza terciaria vinculadas a las explotaciones ganaderas.....	196
SECCIÓN 6. EXPLOTACIÓN DE RECURSOS FORESTALES	196
Artículo 109.- Condiciones generales de las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones forestales.....	196
SECCIÓN 7. USOS Y ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.....	197
Artículo 110.- Actividades extractivas existentes	197
Artículo 111.- Nuevas actividades extractivas.....	198
SECCIÓN 8. INFRAESTRUCTURAS.....	198
Artículo 112.- Usos e instalaciones vinculados a las obras públicas.....	198
Artículo 113.- Carreteras y caminos rurales	199
Artículo 114.- Implantación de infraestructuras y redes de servicios	199
Artículo 115.- Instalaciones técnicas de servicio de carácter no lineal Tipo A.....	199
Artículo 116.- Instalaciones técnicas de servicio de carácter no lineal Tipo B	199
Artículo 117.- Acondicionamientos del terreno, vertederos y escombreras	200

SECCIÓN 9. USOS EDIFICATORIOS	200
Artículo 118.- Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social.....	200
Artículo 119.- Caseríos.....	202
Artículo 120.- Vivienda aislada vinculada a explotación agropecuaria	203
Artículo 121.- Vivienda aislada en suelo no urbanizable	204
Artículo 122.- Condiciones para evitar el riesgo de formación de núcleo de población.....	205

TÍTULO V. EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA206

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES 206

SECCIÓN 1. CONDICIONES GENERALES	206
Artículo 123.- Actuaciones urbanísticas y régimen de ejecución.....	206
Artículo 124.- Plazos generales de desarrollo y ejecución del planeamiento	209
Artículo 125.- Edificios, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento y otras situaciones.....	210

TÍTULO VI. NORMAS AGREGADAS216

CAPÍTULO I. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS..... 216

SECCIÓN 1. DETERMINACIONES GENERALES	216
Artículo 126.- Afección normativa de los condicionantes superpuestos	216
SECCIÓN 2. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS RELATIVOS A RIESGOS NATURALES Y CAMBIO CLIMÁTICO	216
Artículo 127.- Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos	216
Artículo 128.- Riesgos geológicos. Áreas erosionables o con riesgo de erosión	218
Artículo 129.- Zona inundable	219
SECCIÓN 3. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE	221
Artículo 130.- Espacios protegidos por sus valores ambientales	221
Artículo 131.- Espacios naturales de interés	222
Artículo 132.- Hábitats de interés comunitario	222
Artículo 133.- Ámbitos de protección paisajística	223
Artículo 134.- Fauna amenazada con plan de gestión	225
SECCIÓN 4. OTROS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.....	225
Artículo 135.- Caminos e itinerarios singulares	225
Artículo 136.- Suelos potencialmente contaminados	226
Artículo 137.- Patrimonio arqueológico	226
Artículo 138.- Áreas de incidencia acústica	227
Artículo 139.- Costas.....	227
Artículo 140.- Ríos y Arroyos	231

CAPÍTULO II. NORMAS DERIVADAS DE LOS ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS AL PGOU 233

SECCIÓN 1. NORMAS PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ACCESIBILIDAD	233
Artículo 141.- Condiciones dirigidas a mejorar la eficiencia energética y la accesibilidad en los edificios existentes.....	233
SECCIÓN 2. NORMAS DERIVADAS DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO	234
Artículo 142.- Condiciones para la edificación residencial	234
Artículo 143.- Seguridad de los peatones en los aparcamientos en superficie.....	235
Artículo 144.- Determinaciones para las vías peatonales y ciclables	236

I. TITULUA EDAPEN OROKORRAK

I. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1. ATALA. XEDEA, EREMUA, APLIKAZIOA ETA ONDORIOAK

1. artikulua.- Xedea

1. Hiri Antolamenduko Plan Orokor (HAPO) honen xedea da hirigintza-antolamendua ezartzea, bai eta antolamendua kudeatzea eta gauzatzea ere.

2. HAPOk arauzko izaera juridikoa du, indarrean dagoen hirigintza-legeriaren arabera.

3. Zumaiaiko Udalak formulatzen du HAPO, eta udal-mugartearen lurraldean aplikatzen da.

2. artikulua.- HAPOren onespeneren ondorioak

1. HAPO honek indarra hartzeak ondorio hauek dakartza:

a) Publizitatea. Horrek esan nahi du edozein herritarrek eskubidea duela bere kabuz kontsultatzeko edo, edozein unetan, Udalari informazioa eskatzeko edukiaren eta aplikazioaren gainean, arautzen den moduan.

b) Betearazpena. Horrek esan nahi du, alde batetik, Planean aurreikusita dauden proiektuak eta obrak egiten hasteko ahalmena duela, eta, oro har, Udala gaitzen duela legeek eta Planak berak adierazitako eginkizunak betetzeko, bere zehaztapenak bete eta eskatzeko behar den guztian.

c) Udalarentzat eta Administrazio Publikoetako gainerako erakundeentzat nahiz partikularrentzat (jabeak eta parte-hartzaileak) bere determinazio guztiak zehatz-mehatz betetzeko betebeharra, legeak hala eskatzen baitu. Bere determinazioak hertsiki betetzea edozeinek eskatuko du, ekintza publikoaren bidez.

2. ATALA. HAPO-REN DOKUMENTUAK ETA BERE ZEHAZTAPENAK

3. artikulua.- Dokumentuak

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 1. OBJETO, ÁMBITO, APLICACIÓN Y EFECTOS

Artículo 1.- Objeto

1. El objeto del presente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) es el establecimiento de la ordenación urbanística, así como la organización de su gestión y ejecución

2. El PGOU tiene naturaleza jurídica reglamentaria en virtud de la vigente legislación urbanística.

3. El PGOU se formula por el Ayuntamiento de Zumaia y se aplica en el territorio del término municipal.

Artículo 2.- Efectos de la aprobación del PGOU

1. La entrada en vigor de este PGOU le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar del Ayuntamiento en cualquier momento información escrita sobre su contenido y aplicación, en la forma que se regule.

b) Ejecutividad, lo que implica por un lado la facultad de emprender la realización de los proyectos y las obras que en el Plan estén previstos y, en general, la habilitación al Ayuntamiento para el ejercicio de las funciones enunciadas por las leyes y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cabal cumplimiento y exigencia de sus determinaciones.

c) Obligatoriedad, lo que implica el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de las Administraciones Públicas, como para los particulares (propietarios y participantes). Dicho cumplimiento estricto de sus determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

SECCIÓN 2. DE LOS DOCUMENTOS DEL PGOU Y SUS DETERMINACIONES

Artículo 3.- Documentos

1. Dokumentu hauek osatzen dute HAPOa:

a) Memoriak:

- Informazio-memoria
- Justifikazio-memoria.

b) Araudia eta ordenantzak:

- Hirigintzako araudi orokorra.
- Hirigintzako araudi partikularra.
- Kultur Ondarearen Katalogoa.
- Ondarea babesteko araudia.
- Eraikuntzari buruzko ordenantzak.
- Urbanizazioari buruzko ordenantzak.

c) Programazio eta ebaluazio ekonomikoko dokumentuak:

- Jarduketa programa.
- Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterlana.
- Jasagarritasun ekonomikoaren azterketa

d) Dokumentazio grafikoa:

- Informazio planoak.
- Antolamendu planoak.

e) Agiri osagarriak:

- Ingurumen-ebaluazio estrategikoa.

f) Beste batzuk:

- Generoaren araberako eraginaren ebaluazioa.
- Hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa.

4. artikulua.- Interpretatzeko arauak

1. Hirigintza-antolamendua interpretatzeko eta aplikatzeko ekintza oro antolamenduaren koherentziarekin eta eraginkortasunarekin bat etorri egin behar da, bere legezko funtzioaren arabera, eta, betiere, honako arau hauek kontuan hartuta:

a) Maila bereko determinazioen arteko gainjartzeak, zehaztugabekeriak eta kontraesanak honako prebalentzia hauen bidez ebatziko dira:

- Preskripzio-xedapenak, deskribapen-, informazio- edo justifikazio-xedapenen aurrean nagusituko da.
- Idatzizko dokumentazioa, dokumentazio grafikoaren aurrean nagusituko da.
- Hirigintza-araudia ordenantzen aurrean nagusituko da.
- Araudi partikularra araudi orokorraren aurrean nagusituko da, hori zehatzagoa baitelako.
- Dokumentazio grafikoa bat ez badator, zehaztasun eta handiena duena nagusituko da.

b) Azalerei dagokienez, azalera errealean egiaztapen zehatzagoa egingo da beti.

c) Preskripzio-xedapen idatzien arteko desberdintasunak eta, hala badagokio, kontraesanak beti ebatziko dira hirigintza-antolamenduaren helburu esplizituekin koherenteena den irtenbidearen alde, edo, bestela, zuzkidura publikoen azalera handiagoak edo ingurumen-kalitatearen hobekuntza dakarrena edo interes publiko handiena duena.

1. El PGOU está conformado por los siguientes documentos:

a) Memorias:

- Memoria de Información
- Memoria justificativa.

b) Normativa y Ordenanzas:

- Normativa Urbanística General.
- Normativa Urbanística Particular.
- Catálogo de Patrimonio Cultural.
- Normativa de Protección del Patrimonio.
- Ordenanzas de Edificación.
- Ordenanzas de Urbanización.

c) Documentos de programación y evaluación económica:

- Programa de Actuación.
- Estudio de viabilidad económico-financiera.
- Estudio de Sostenibilidad Económica

d) Documentación gráfica:

- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.

e) Documentos complementarios:

- Estudio Ambiental Estratégica.

f) Otros:

- Evaluación de Impacto de Género.
- Evaluación de Impacto Lingüístico.

Artículo 4.- Normas de interpretación

1. Todo acto de interpretación y aplicación de la ordenación urbanística debe realizarse de la manera más conforme con la coherencia y eficacia de ésta, de acuerdo con su función legal, teniendo en cuenta en todo caso las siguientes reglas:

a) Los solapamientos, las imprecisiones y las contradicciones entre determinaciones distintas de igual rango se resolverán otorgando prevalencia:

- A las determinaciones prescriptivas sobre las descriptivas, informativas o justificativas.
- A los documentos escritos sobre los gráficos.
- A la Normativa Urbanística sobre las Ordenanzas.
- A la Normativa Particular sobre la General por ser aquella más específica.
- En el caso de discrepancia entre la documentación gráfica, prevalecerá la de mayor detalle y concreción.

b) En lo que se refiere a las superficies se estará siempre a la comprobación más precisa de las superficies reales.

c) Las disparidades y, en su caso, contradicciones entre determinaciones prescriptivas escritas se resolverán siempre a favor de la solución que sea más coherente con los objetivos explícitos de la ordenación urbanística o, en su defecto, la que suponga mayores superficies de dotaciones públicas o mejora de la calidad ambiental o resulte de mayor interés público.

d) Las disparidades y, en su caso, contradicciones entre

d) Zehaztaperen grafikoen arteko desberdintasunak eta, hala badagokio, kontraesanak oinarri kartografiko zehatzago baten arabera ordenatutakoaren alde ebatziko dira beti, edo, bestela, eskala txikiagoko baten alde.

2. HAPOren arau-plano digitalen gainean egindako zehaztaperen eta neurketa fisikoek (eremuak, guneak, lurzatiak eta abar mugatzea eta neurtzea; lerrokatadak eta sestrak; eta abar) lehenetsuna izango dute, desadostasuna egonez gero eta horietan ageriko okerrak egon ezean, paperezko edizioetan eskuzko metodoen bidez egindakoaren aldean.

3. Indarrean dagoen plangintzaren transposizioa:

a) Legezko xedapenetan, lurralde-antolamenduko tresnetan, hirigintza-plangintzan edo bestelakoetan jatorria duten zehaztaperen lotesle eta grafikoei dagokienez, jatorria duten xedapenean edo tresnetan kasu bakoitzean xedatutakoari jarraituko zaio.

b) HAPOren dokumentazioaren eta hura lotzen duen xedapenen edo tresnen artean kontraesanik egonez gero, azken horietan ezarritakoari jarraituko zaio.

4. Berehalako interpretazioaren beharra:

a) Aurreko paragrafoetan adierazitakoarekin bat etorritik argitu ezin daitezkeen zalantzak argitzeko edo interpretatzeko, gaiari buruzko txosten tekniko-juridiko bat egin beharko da. Txosten horretan, interpretazio-aukera posibleak adieraziko dira, eta udal-organo eskudunak zehaztuko du zein den zuzena, eta hurrengo kasuetan aplikatu beharreko interpretazio ofiziala finkatuko duen irtenbide bat hartuko da. Interpretazio horrek Planaren funtsezko alderdiei eragiten badie, Planaren aldaketa izapidetuko da, erabaki eztabaidagarriak zalantzarik gabe idazteko.

5. Plana osatzen duten dokumentuetan antzematen diren akats materialak, egitezkoak edo aritmetikoak Udalaren erabaki soil baten bidez zuzendu ahal izango dira, eta, hala badagokio, Aldizkari Ofizialean argitaratu. Dokumentuaren zehaztaperen funtsezko alderdiei eragiten dietenean, planaren aldaketetarako ezarritako izapidetze berbera jarraitu beharko da.

3. ATALA. HAPO-REN INDARRALDIA ETA BERRIKUSPENA

5. artikulua.- Berrikuspena

1. Indarra duen legerian ezarritakoaren osagarri gisa, HAPOren berrikuspen egoeran dagoela ulertuko da, eta kasu hauetakoren bat planteatzen denean egin ahal izango da:

a) Antolamendu berri bat planteatzen denean, egiturazko antolamenduari buruzko irizpide berriak hartzeagatik edo HAPO honek hartutakoa ez den antolamendu eredu bat hautatzeagatik.

b) Udal mugapearen barruan egiturazko esku-hartzeren bat egin beharra, Planak proposatzen duen lurzorua

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

2. Las determinaciones y mediciones de carácter físico (delimitación y medición de ámbitos, zonas, parcelas, etc.; alineaciones y rasante; etc.) realizadas sobre planos normativos digitales del PGOU prevalecerán, en caso de discrepancia y salvo error manifiesto en ellos, sobre las realizadas mediante métodos manuales en sus ediciones en papel.

3. Transposición del planeamiento vigente:

a) En cuanto a las determinaciones vinculantes tanto escritas como gráficas con origen en disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, planeamiento urbanístico u otros, se estará a lo dispuesto en cada caso en la disposición o instrumentos en el que tienen su origen.

b) En el caso de contradicción entre la documentación del PGOU y la disposición o instrumentos que le vincula, se estará a lo establecido en estos últimos.

4. Necesidad de interpretación sobrevenida:

a) Toda aclaración o interpretación que suscite dudas que no pueda resolverse de acuerdo con lo indicado en los apartados precedentes, requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que se indicarán las posibles alternativas de interpretación, definiéndose el órgano municipal competente sobre cuál es la correcta y se adoptará una solución que fijará la interpretación oficial de aplicación en casos sucesivos. Si esta interpretación afecta a aspectos sustanciales del Plan, se tramitará la oportuna modificación del mismo que establezca una redacción indubitada de las determinaciones controvertidas.

5. Los posibles errores materiales, de hecho o aritméticos que se detecten en los documentos integrantes del Plan, podrán corregirse mediante acuerdo simple del Ayuntamiento, y en su caso publicación en el Boletín Oficial. Cuando sean de tal entidad que afecten a los aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las Modificaciones del Plan.

SECCIÓN 3. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PGOU

Artículo 5.- Revisión

1. Con carácter complementario a lo establecido en la legislación vigente, se considera estar en situación de Revisión del PGOU y podrá proceder esta cuando se plantee alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando se plantee una nueva ordenación producida por la adopción de nuevos criterios respecto a la ordenación estructural, o por la elección de un Modelo de Ordenación distinto del adoptado por este PGOU.

b) Por la necesidad de alguna intervención estructural

okupazio ereduari dagokionez desitxuratze orokorra dakarrena eta, ondorioz, aldaketa puntual gisa tramitatu ezin dena.

c) Plan Orokorreko biztanleria aldatzeko aurreikuspenetan funtsezko aldaketa bat gertatzen denean, hau da, Plan Orokor honetan aurreikusitako agertokiaren % 50eko aldea.

d) Egungo lurzoru urbanizaezinaren birsailkapenak dakartzaten aldaketak planteatzen direnean, baldin eta haien azalerek Plan Orokor honetan aurreikusitako hiri-lurzoru finkatu gabearen eta urbanizagarriaren azalera % 20 gainditzen badute. Era berean, berriuspen egoeran egonen da, tramitatzen diren aldaketetan lurzoru urbanizaezineko azalera birsailkatuen baturak portzentaje hori gainditzen duenean.

e) Planifikatutako etxebizitza berrien % 70erako eraikuntza-lizentziak eman diren uenean, edo Plan Orokor honek jarduera ekonomikoetarako proiektatutako lurzoruarekiko portzentaje bera.

f) Esparru juridiko-urbanistikoan funtsezko aldaketak gertatzen direnean eta, ondorioz, plangintza berrikusi behar denean.

g) Goragoko mailako lurralde-plangintzako dokumentu bat onartzen denean, hala xedatzen badu edo beharrezkoa bada.

2. Plan Orokorren indarraldia bukatu eta zortzi urtera, Udalak, ofizios eta arestian aipatutako kasuetan oinarrituta, hura berrikustea komenigarritzat joko du.

3. Berrikuspena partziala izan daiteke, baldin eta, behar bezala justifikatuz gero, Planak edo haren determinazioek antolatutako lurraldearen zati batera mugatzen bada, multzo homogeneoa osatzen badute, edo bietatik batera.

6. artikulua.- HAPOren aldaketa

1. Aldaketen justifikazioa.

a) Plan Orokor honen aldaketak indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko dira, bai edukiari dagokionez, bai izapidetzeari dagokionez.

b) Interes orokorreko arrazoietan oinarritu beharko dira, eta beren arrazoiak eta helburuak berariaz justifikatzea eskatuko dute, bai eta haien edukiaren eta irismenaren deskribapen egokia eta nahikoa ere, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera.

c) Horiek justifikatzen dituen arrazoiarekin zerikusia izango dute, eta espedientean ezin izango dira sartu arrazoi horrekin zerikusirik ez duten plangintzako aldaketak, ezta egindako deskribapen eta justifikazioetan berariaz aipatzen ez direnak ere, salbu eta bigarren mailako garrantzia badute edota berariaz adierazi eta justifikatu diren beste batzuen ondorio beharrezko eta zuzena badira.

2. Hirigintza-eraikigarritasuna handitzea.

dentro del término municipal que suponga una distorsión generalizada en relación con el modelo de ocupación de suelo propuesto por el Plan, y que, en consecuencia, no pueda tramitarse como una modificación puntual.

c) Cuando se produzca una modificación sustancial de las previsiones de variación de la población del Plan General equivalente a una diferencia del 50 % del escenario contemplado por este Plan General.

d) Cuando se planteen modificaciones que incorporen reclasificaciones del actual suelo no urbanizable cuyas superficies superen en un 20 % la superficie de suelo urbano no consolidado y urbanizable prevista por este Plan General. De igual forma se estará en situación de revisión cuando la suma de las superficies reclasificadas de suelo no urbanizable en las diferentes modificaciones que se tramiten excedan del porcentaje indicado.

e) En el momento en que se hayan otorgado licencias de edificación para el 70 % de las nuevas viviendas planificadas o el mismo porcentaje respecto del suelo proyectado por este Plan General para actividades económicas.

f) Cuando se produzcan modificaciones sustanciales del marco jurídico-urbanístico que determinen la necesidad de revisar el planeamiento.

g) Cuando se apruebe un documento de planeamiento territorial de rango superior que así lo disponga o lo haga necesario.

2. Transcurridos ocho años de la vigencia del Plan General el Ayuntamiento de oficio y a la luz de los supuestos antes mencionados considerará la conveniencia de proceder a su revisión.

3. La revisión podrá ser parcial, cuando justificadamente se circunscriba a una parte del territorio ordenado por el Plan o de sus determinaciones, que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

Artículo 6.- Modificación del PGOU

1. Justificación de las modificaciones.

a) Las modificaciones de este Plan General se adecuarán a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente tanto en lo referente a su contenido como a su tramitación

b) Deberán fundamentarse en motivos de interés general y exigirán una justificación expresa de sus razones y objetivos, así como una descripción adecuada y suficiente de su contenido y alcance, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente.

c) Guardarán relación con el motivo que las justifica, sin que puedan incluirse en el expediente alteraciones del planeamiento no relacionadas con dicho motivo, o que no se mencionen de forma expresa en las descripciones y justificaciones realizadas, salvo que tengan una importancia secundaria y/o sean consecuencia necesaria y directa de otras que se hayan señalado y justificado de forma expresa

a) Eragindako eremuko hirigintza-eraikigarritasuna handitzea aurreikusten duen Plan Orokor hau aldatzeko proiektu orok kasu horietarako indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideak bete beharko ditu.

b) Plan Orokor honen etorkizuneko aldaketen esparruan, eta sistema orokor gisa kalifikatutako espazio libreen kasuan ezarritako legezko estandarra betetzearen ondorioetarako, Udalak Plan Orokor honetan sortutako aurreikuspenen ondoriozko gehiegizko zuzkiduran zenbatzea eta egozte erabaki ahal izango du. Nolanahi ere, espediente bakoitzak honako alderdi hauek aurreikusi eta justifikatu beharko ditu:

- Antolamendu berriak sortutako beharrei erantzuteko dagoen zuzkidura-soberakina nahikoa izatea.
- Zuzkidura horri dagokion karga kentzea, haren balio ekonomikoa ordainduta.

3. Aldaketen irismena eta edukia.

a) Hirigintza-legeriak edo aurreko artikuluko (berrikuspena) a, b, c eta d puntuetan zehaztutako irizpideek ezarritako erreferentzia-mugak gainditzen dituzten irismena eta edukia duten egiturazko aldaketen metaketak baliorik gabe utziko du mota horretako espedienteak izapidetzen jarraitzeko aukera, eta plangintza orokorra berrikusteko prozesu bati ekin beharko zaio.

4. Beste gai batzuk.

a) Behin betiko onartu ondoren sustatzen eta indarrean jartzen diren legezko xedapenek eragindako Plan honetako zehaztapenak xedapen horietara egokituko dira automatikoki.

b) Egitura-antolamendua ez da aldatuko hirigintza-sailekapeneko espazio-eremuen, guneen, sektoreen eta kalifikazio orokorraren mugaketa berregokitzeak. Mugaketa horiek plangintza xehatuaren eta sistema orokorrak zuzenean egikaritzeko proiektuen bidez doitu ahal izango dira, honako irizpide hauen arabera:

- Plan Orokorrean ezarritako esku-hartze helburuak errespetatzea eta, hala badagokio, helburu horiek hobeto eta modu eraginkorragoan lortzea ahalbidetzea.
- Plan Orokorrean aurreikuspenak egokitzeko beharri lotutako interes orokorreko arrazoiengan oinarritzea, interes orokorreko arazo teknikoak, ekonomikoak edo juridikoak konpontzeko, eta planteatutako hirigintza-helburuak hobeto eta eraginkorrago lortzeko.
- Lehen aipatutako eremuen eta elementuen mugaketen azalera % 5 baino gehiago ez handitzea edo murriztea.
- Sistema orokorren azaleraren balizko murrizketek bermatu beharko dute sistema horietarako eskatzen diren zuzkidura- edo eragiketa-helburu eta -betekizunak betetzen direla, eta eragindako administrazioak aldeko txostena eman beharko du. Nolanahi ere, espazio libreen edota zuzkidura-bizitokien sistema orokorrek (hala badagokio) ezin izango dute inoiz murrizketarik jasan Plan Orokor honetan ezarritako eta zehaztutako azaleran.
- Eremuak gehitzeak edo gutxitzeak ez du ekarriko esleitutako eraikigarritasuna aldatzea.

2. Incremento de la edificabilidad urbanística.

a) Todo proyecto de modificación de este Plan General que prevea el incremento de la edificabilidad urbanística del ámbito afectado deberá ajustarse a los criterios establecidos en la legislación vigente para dichos supuestos.

b) En el marco de las futuras modificaciones de este Plan General, y a los efectos del cumplimiento del estándar legal establecido para el caso de los espacios libres calificados como sistemas generales, el Ayuntamiento podrá acordar el cómputo y su imputación en el exceso de dotación resultante de las previsiones surgidas en este Plan General. En todo caso, cada expediente deberá prever y justificar las siguientes cuestiones:

- La suficiencia del exceso dotacional existente para cubrir las necesidades devengadas por la nueva ordenación.
- El levantamiento de la carga referente a esa dotación mediante el abono de su valor económico.

3. Alcance y contenido de las modificaciones.

a) La acumulación de modificaciones de carácter estructural cuyo alcance y contenido supere los límites de referencia establecidos a ese respecto por la legislación urbanística o los criterios antes determinados en los puntos a, b, c y d del artículo anterior (Revisión), invalidará la posibilidad de seguir tramitando expedientes de este tipo, debiendo iniciarse un proceso de revisión del planeamiento general.

4. Otras cuestiones.

a) Las determinaciones de este Plan afectadas por disposiciones legales que con posterioridad a su aprobación definitiva se promuevan y entren en vigor, se adaptarán automáticamente a esas disposiciones.

b) No supondrá modificación de la ordenación estructural el reajuste de la delimitación de los ámbitos espaciales de clasificación urbanística, de áreas, de sectores y de la calificación global definidos, que podrán ajustarse a través del planeamiento pormenorizado y los proyectos para la ejecución directa de sistemas generales y ello, de acuerdo con los siguientes criterios:

- Respetar los objetivos de intervención establecidos por el Plan General y, en su caso, posibilitar una mejor y más efectiva consecución de los mismos.
- Sustentarse en razones de interés general asociadas a la necesidad de acomodar o adaptar las previsiones del Plan General para resolver problemas técnicos, económicos o jurídicos de interés general suficiente, y hacer posible una mejor y más efectiva consecución de los objetivos urbanísticos planteados.
- No incrementar ni reducir en más de un 5% la superficie de los ámbitos y delimitaciones de los elementos antes comentados.
- Las posibles reducciones de la superficie de sistemas generales deberán garantizar el cumplimiento de los objetivos y requisitos dotacionales u operativos requeridos para dichos sistemas, debiendo ser

- Lurzoru urbanizaezinean, hirigintza-plangintzak eta sistema orokorrak garatzen dituzten proiektuek sistema horien okupazio-eremua aldatu edota zabaldu ahal izango dute, eta aldameneko landa-eremu globalei eragingo diete, trazadura eta elementuen xehetasun-konfigurazioa egokitu ahal izateko.

4. ATALA. XEDAPEN OSAGARRIAK

7. artikulua.- Xedapen iragankorra

1. Izapidetzen ari diren plangintza eta gauzatzeko tresnak:
 - a) Plan Orokorra indarrean sartzean izapidetzen ari den eta hasierako onespenerik ez duen plangintza Plan Orokorrak honetara ezartzen dituen zehaztapenetara egokituko da.
 - b) Plan Orokorrak hau indarrean sartzean hasierako onarpena duen izapidetze-fasean dagoen plangintzak aurreko plangintzaren arabera jarraituko du izapidetzen, baldin eta Plan Orokorrak honetara ezarritakoarekin funtsean kontraesanean ez badago.
2. Ordenantzak:
 - a) Indarrean jarraituko dute HAPO hau indarrean jartzean indarrean zeuden udal-ordenantzen dokumentuek, HAPO honetara ezarritakoarekin kontraesanean edo gatazkan ez dauden zehaztapen edo gai guztiei dagokienez. Nolanahi ere, HAPO honetara ezarritako araudi berriak izango du lehentasuna, aurrekoak egokitu beharrik gabe.

8. artikulua.- Xedapen indargabetzailea

1. Oro har, agiri honetara 2004ko otsailaren 17an behin betiko onartutako Zumaiako Plangintzako Arau Subsidiarioen agiria indargabetzen eta ordeztzen du (2006ko otsailaren 6ko GAO).
2. Plan hau indarrean jartzean indarrean dauden eraikuntza-eta urbanizazio-ordenantzen dokumentuak ere indargabetzen dira, eta HAPO honetara batera doazen ordenantzen dokumentuek ordeztzen dituzte.
3. Aurrekoa gorabehera, Plan Orokorrak honen araudian berariaz adierazitako plangintzak eta zehaztapenek indarrean jarraituko dute.

9. artikulua.- Azken xedapena

1. HAPO honetara indarra hartuko du behin betiko onespeneraren

informados favorablemente por la la administración afectada. En todo caso, los sistemas generales de espacios libres y/o de alojamientos dotacionales (en su caso), no podrán sufrir nunca reducciones en su superficie dispuesta y determinada por este Plan General.

- El incremento o minoración de los ámbitos no conllevará la modificación de la edificabilidad asignada.
- En suelo no urbanizable, el planeamiento urbanístico y los proyectos que desarrollen sistemas generales podrán modificar y/o ampliar el ámbito de ocupación de dichos sistemas, afectando a las zonas globales rurales colindantes para posibilitar reajustes en su trazado y en la configuración de detalle de sus elementos.

SECCIÓN 4. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 7.- Disposición transitoria

1. Planeamiento e instrumentos de ejecución en tramitación:
 - a) El planeamiento en trámite y sin aprobación inicial a la entrada en vigor del Plan General se ajustará a las determinaciones que este Plan General establezca.
 - b) El planeamiento en trámite con aprobación inicial a la entrada en vigor de este Plan General, seguirán su tramitación de acuerdo al planeamiento anterior siempre que no contradiga sustancialmente lo establecido en este Plan General.
2. Ordenanzas:
 - a) Mantendrán su vigencia los documentos de Ordenanzas Municipales vigentes a la entrada en vigor de este PGOU respecto de todas aquellas determinaciones o materias que no entren en contradicción o conflicto con lo establecido en este PGOU. En todo caso, tendrá prevalencia la nueva regulación establecida en este PGOU sin necesidad de adaptación de las anteriores.

Artículo 8.- Disposición derogatoria

1. Con carácter general este documento deroga y sustituye al documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zumaiak aprobadas definitivamente el 17 de febrero de 2004 (BOG de 06 de febrero de 2006).
2. Se derogan también los documentos de ordenanzas de edificación y urbanización vigentes a la entrada en vigor de este Plan, siendo sustituidos por los documentos de Ordenanzas que acompañan a este PGOU.
3. No obstante, lo anterior, permanecerán vigentes el conjunto de planeamiento y determinaciones que expresamente se señalen en la normativa de este Plan General.

Artículo 9.- Disposición final

1. El presente PGOU entrará en vigor una vez se publique

dekretua eta bere araudia dagokion aldizkari ofizialean en el Boletín Oficial correspondiente el Decreto de argitaratzen denean. aprobación definitiva y su Normativa.

II. TITULUA IRI-LURZORUAREN, LURZORU URBANIZAGARRIAREN ETA SISTEMA OROKORREN EGITURAZKO ANTOLAMENDUA

TÍTULO II. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO, URBANIZABLE Y SISTEMAS GENERALES

I. KAPITULUA. EREMU GENERIKOEN KALIFIKAZIOA

1. ATALA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK

10. artikulua.- Hirigintza-erabilerak eta araubide aplikagarria

1. Eremu generikoak ezartzeko eta arautzeko araubidea ezartzeko, honako hirigintza-erabilera hauek ezarri dira:

- a) Bizitegikoa.
 - Pertsonen ostatu egonkorreko berezko eta ohiko ostatuak biltzen ditu.
- b) Jarduera ekonomikoa.
 - Mota guztietako erabilera produktiboak, jarduera ekonomikoak, hirugarren sektoreko zerbitzuak eta laugarren sektorekoak biltzen ditu, ekipamendu pribatu gisa definitutakoak eta ingurune naturalekoak izan ezik.
- c) Ekipamendu pribatua.
 - Ekimen pribatuaren bidez gauzatzen diren eta irakaskuntza-, osasun-, kirol-, asistentzia-, kultura-, erlijio- eta beste jarduera posible batzuetarako erabiltzen diren ekipamendu-erabilerak, -jarduerak eta -zerbitzuak biltzen ditu.

2. Erabilerak zehazteko araubidea:

- a) Erabilerak maila globalean ezartzeko, araubide hau bete beharko da:
 - Erabilera orokorra. HAPOk lurraldea okupatzeko ezarritako estrategiarekin eta ereduarekin bat etorritik zona global bat bideratzen den erabilera nagusiari dagokio.
 - Erabilera bereizgarria. Nagusi gisa esleitutakoari dagokio, antolamenduak sestra gainean baimendutako eraikigarritasun-zatirik handiena baitu.
 - Hiri-lurzoruko eremuetako eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetako erreferentzien erabilerari dagokio.
 - Erabilera bateragarria (k). Zona bati esleitutako erabilera orokorrenekin bat datozen irizpideen arabera

CAPÍTULO I. CALIFICACIÓN DE ZONAS GENÉRICAS

SECCIÓN 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 10.- Usos urbanísticos y régimen aplicable

1. Al objeto de establecer el régimen de implantación y regulación de las zonas genéricas se establecen los siguientes usos urbanísticos:

- a) Residencial.
 - Engloba los propios y habituales de alojamiento estable de personas.
- b) Actividad económica:
 - Engloba todo tipo de usos productivos, actividades económicas, servicios terciarios y del cuarto sector, a excepción de los definidos como equipamiento privado y los específicos del medio natural.
- c) Equipamiento privado:
 - Engloba los usos, actividades y servicios de naturaleza equipamental desempeñados por iniciativa privada y dedicados a actividades docentes, sanitarias, deportivas, asistenciales, culturales, religiosas y otras posibles.

2. Régimen de determinación de los usos:

- a) La implantación de los usos a nivel global se sujeta al siguiente régimen:
 - Uso global. Corresponde al uso principal al que se destina una zona global de acuerdo con la estrategia y modelo de ocupación del territorio adoptado por el PGOU.
 - Uso característico. Corresponde con el asignado como predominante por concurrir en él la mayor fracción de edificabilidad permitida sobre rasante por la ordenación.
 - Corresponde con el uso de referencias en las áreas de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable.
 - Uso/s compatible/s. Corresponde con aquellos cuya implantación es admisible en razón de criterios de

ezar daitezkeen erabilerei dagokie.

- Erabilera debekatua (k). Ereku bati esleitutako erabilera orokorrarekiko bateraezintasun-irizpideei jarraiki, ezarri ezin diren erabilerei dagokie.

11. artikulua.- Eraikigarritasuna

1. Zona orokorretan ezarritako hirigintza-eraikigarritasunak egitura-maila eta gehieneko izaera ditu.

2. Eraikigarritasuna honela adieraz daiteke:

a) Zuzenean:

- Parametroaren zenbakizko zehaztapenaren bidez (m²t).
- Eraikigarritasunaren eta lurzoruaren parametroak (m²t/m²s) lotzen dituen koefiziente baten bidez.

b) bZeharka:

- Antolamendu-parametroak batera aplikatuz, hala nola lurzoruaren okupazioa, eraikuntza-lerroak, eraikuntzaren altuera, solairu kopurua edo beste parametro batzuk.
- Dagoeneko gauzaturik dagoen eraikigarritasunera igortzea.
- Kuantitatiboki zehazteko moduko beste erreferentzia edo argudio baten bidez.

3. Eraikigarritasuna antolamendu xehatua ezarritako irizpideen arabera neurtu eta zenbatuko da.

2. ATALA. EREMU OROKORRAK MUGATZEA

12. artikulua.- Hirigune nagusiko bizitegi-eremua

1. Erabilera nagusia edozein tipologiatako bizitegi-erabilera duen zona globalari dagokio.

2. Eraikuntza-araubidea:

a) Ereku honetan baimendutako hirigintza-eraikigarritasuna bat dator antolamendu xehatua lurtzati edo antolamendu-eremu bakoitzerako zehaztutako eraikigarritasunen baturarekin.

b) Zonako eraikuntza-baldintzak kalifikazio xehatua eta, hala badagokio, araudi partikularrean ezarritakoak izango dira.

3. Erabilera-araubidea:

a) Erabilera orokorra: bizitegia.

b) Erabilera bateragarriak:

- Hirigintza-antolamendu xehatua bizitegi-erabilerekin bateragarritzat aitortutako jarduera ekonomikoko erabilera.
- Espazio librearen, zuzkidura publikoen, ekipamendu pribatuaren, komunikazioen eta hiri-zerbitzuen erabilera, antolamendu xehatuak eta araudi partikularrak besterik ezartzen ez badute.

c) Erabilera debekatuak: aurretik berariaz zerrendatu ez

coexistencia con el uso global asignado a una zona.

- Uso/s prohibido/s. Corresponde con aquellos cuya implantación no es permitida ni admisible, en atención a criterios de incompatibilidad con el uso global asignado a una zona.

Artículo 11.- Edificabilidad

1. La edificabilidad urbanística establecida en las zonas genéricas tiene rango estructural y carácter de máxima.

2. La edificabilidad podrá expresarse:

a) De forma directa:

- Mediante la determinación numérica del parámetro (m²t).
- Mediante un coeficiente que relaciona los parámetros de edificabilidad y suelo (m²t/m²s).

b) De forma indirecta:

- Mediante la aplicación conjunta de parámetros de ordenación como son la ocupación del suelo, las alineaciones constructivas, la altura de la edificación, el número de plantas u otros parámetros.
- Por remisión a la edificabilidad ya materializada.
- Mediante otra referencia o argumento cuantitativamente determinable.

3. La medición y cómputo de la edificabilidad se efectuará de acuerdo a los criterios establecidos en la ordenación pormenorizada.

SECCIÓN 2. DELIMITACIÓN DE ZONAS GENÉRICAS

Artículo 12.- Zona residencial núcleo urbano principal

1. Corresponde con la zona global cuyo destino principal es el uso residencial en cualquier tipología.

2. Régimen de edificación:

a) La edificabilidad urbanística permitida en esta zona corresponde con el sumatorio de las edificabilidades determinadas en la ordenación pormenorizada para cada parcela o ámbito de ordenación.

b) Las condiciones de edificación en la zona serán las establecidas por la calificación pormenorizada y en su caso, en la normativa particular.

3. Régimen de uso:

a) Uso global:residencial.

b) Usos compatibles:

- Los usos de actividad económica reconocidos como compatibles con el uso residencial en la ordenación urbanística pormenorizada.
- Los usos de espacio libre, dotaciones públicas, equipamiento privado, comunicaciones y servicios urbanos, salvo que la ordenación pormenorizada y la normativa particular establezca otra cosa.

c) Usos prohibidos: los no expresamente relacionados

direnak.

4. Bateragarritzat jotako erabileren araubidea:

- a) Zona honetan baimendutako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko ehuneko, erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, % 45 izango da.

13. artikulua.- Landa-asentamenduko bizitegi-eremua

1. Erabilera nagusia bizitegi-erabilera duen zona globalari dagokio, eta etxebizitza-dentsitate txikia duten eraikuntza-tipologiak ditu.

2. Eraikuntza-araubidea:

- a) Eremu honetan baimendutako hirigintza-eraikigarritasuna bat dator antolamendu xehatua lurzati edo antolamendu-eremu bakoitzerako zehaztutako eraikigarritasunen baturarekin.
- b) Zonako eraikuntza-baldintzak kalifikazio xehatua eta, hala badagokio, araudi partikularrean ezarritakoak izango dira.

3. Erabilera-araubidea:

- a) Erabilera orokorra: bizitegia.
- b) Erabilera bateragarriak:
- Hirigintza-antolamendu xehatua bizitegi-erabilerarekin bateragarritzat aitortutako jarduera ekonomikoko erabilerak.
 - Espazio librearen, zuzkidura publikoen, ekipamendu pribatuaren, komunikazioen eta hiri-zerbitzuen erabilerak, antolamendu xehatuak eta araudi partikularrak besterik ezartzen ez badute.

c) Erabilera debekatuak: aurretik berariaz zerrendatu ez direnak.

4. Bateragarritzat jotako erabileren araubidea:

- a) Zona honetan baimendutako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko ehuneko, erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, % 15ean ezartzen da.

14. artikulua.- Jarduera ekonomiko industrialeko gunea

1. Helburu nagusitzat jarduera ekonomiko produktibo industrialia duen zona globalari dagokio.

2. Eraikuntza-araubidea:

- a) Eremu honetan baimendutako hirigintza-eraikigarritasuna bat dator antolamendu xehatua lurzati edo antolamendu-eremu bakoitzerako zehaztutako eraikigarritasunen baturarekin.
- b) Zonako eraikuntza-baldintzak kalifikazio xehatua eta, hala badagokio, araudi partikularrean ezarritakoak izango dira.

3. Erabilera-araubidea:

- a) Erabilera orokorra: jarduera ekonomiko industrialia
- b) Erabilera bateragarriak:
- Espazio librearen, zuzkidura publikoen, ekipamendu

anteriormente.

4. Régimen de los usos señalados como compatibles:

- a) El porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística sobre rasante autorizada en esta zona que podrá destinarse a usos compatibles se establece en el 45%.

Artículo 13.- Zona residencial asentamiento rural

1. Corresponde con la zona global cuyo destino principal es el uso residencial, dispuesto en tipologías edificatorias que dan como resultado baja densidad de viviendas.

2. Régimen de edificación:

- a) La edificabilidad urbanística permitida en esta zona corresponde con el sumatorio de las edificabilidades determinadas en la ordenación pormenorizada para cada parcela o ámbito de ordenación.
- b) Las condiciones de edificación en la zona serán las establecidas por la calificación pormenorizada y en su caso, en la normativa particular.

3. Régimen de uso:

- a) Uso global:residencial.
- b) Usos compatibles:
- Los usos de actividad económica reconocidos como compatibles con el uso residencial en la ordenación urbanística pormenorizada.
 - Los usos de espacio libre, dotaciones públicas, equipamiento privado, comunicaciones y servicios urbanos, salvo que la ordenación pormenorizada y la normativa particular establezca otra cosa.

c) Usos prohibidos: los no expresamente relacionados anteriormente.

4. Régimen de los usos señalados como compatibles:

- a) El porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística sobre rasante autorizada en esta zona que podrá destinarse a usos compatibles se establece en el 15%.

Artículo 14.- Zona de actividad económica industrial

1. Corresponde con la zona global cuyo destino principal es el uso de actividad económica productiva industrial.

2. Régimen de edificación:

- a) La edificabilidad urbanística permitida en esta zona corresponde con el sumatorio de las edificabilidades determinadas en la ordenación pormenorizada para cada parcela o ámbito de ordenación.
- b) Las condiciones de edificación en la zona serán las establecidas por la calificación pormenorizada y en su caso, en la normativa particular.

3. Régimen de uso:

- a) Uso global: actividad económica industrial
- b) Usos compatibles:
- Los usos de espacio libre, dotaciones públicas,

pribatuaren, hirugarren sektoreko ekipamenduaren, komunikazioen eta hiri-zerbitzuen erabilerak, antolamendu xehatuak eta araudi partikularrak besterik ezartzen ez badute.

c) Erabilera debekatuak: arestian berariaz adierazi ez direnak, araudi partikularrak horri buruz zehaztu ditzakeen salbuespenei kalterik egin gabe.

4. Bateragarritzat jotako erabileren araubidea:

a) Eremuan baimendutako sestra gaineko hirigintza-erakigarritasun osoaren gehieneko ehunekoak, erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, % 50ekoa izango da.

15. artikulua.- Hirugarren sektoreko jarduera ekonomikorako gunea

1. Helburu nagusia hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoak erabiltzea duen zona globalari dagokio.

2. Eraikuntza-araubidea:

a) Eremu honetan baimendutako hirigintza-erakigarritasuna bat dator antolamendu xehatuan lurzati edo antolamendu-eremu bakoitzerako zehaztutako eraikigarritasunen baturarekin.

b) Zonako eraikuntza-baldintzak kalifikazio xehatuan eta, hala badagokio, araudi partikularrean ezarritakoak izango dira.

3. Erabilera-araubidea:

a) Erabilera orokorra: hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoa.

b) Erabilera bateragarriak:

- Espazio librearen, zuzkidura publikoen, ekipamendu pribatuaren, komunikazioen eta hiri-zerbitzuen erabilerak, antolamendu xehatuak eta araudi partikularrak besterik ezartzen ez badute.

c) Erabilera debekatuak: arestian berariaz adierazi ez direnak, araudi partikularrak horri buruz zehaztu ditzakeen salbuespenei kalterik egin gabe.

4. Bateragarritzat jotako erabileren araubidea:

a) Eremuan baimendutako sestra gaineko hirigintza-erakigarritasun osoaren gehieneko ehunekoak, erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, % 40 izango da.

16. artikulua.- Zehaztapen orokorrak

1. Bizitegi-erabilerak eta horiekin bateragarria den jarduera ekonomikoko erabilerak nahasteko zona globala da.

2. Eraikuntza-araubidea:

a) Eremu honetan baimendutako hirigintza-erakigarritasuna bat dator antolamendu xehatuan lurzati edo antolamendu-eremu bakoitzerako zehaztutako eraikigarritasunen baturarekin.

b) Zonako eraikuntza-baldintzak kalifikazio xehatuan eta, hala badagokio, araudi partikularrean ezarritakoak izango dira.

equipamiento privado, terciario, comunicaciones y servicios urbanos, salvo que la ordenación pormenorizada y la normativa particular establezca otra cosa.

c) Usos prohibidos: los no expresamente indicados anteriormente sin perjuicio de las excepciones que sobre ello pueda precisar la normativa particular.

4. Régimen de los usos señalados como compatibles:

a) El porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística total sobre rasante autorizada en la zona que podrá destinarse a usos compatibles se establece en el 50 %.

Artículo 15.- Zona de actividad económica terciaria

1. Corresponde con la zona global cuyo destino principal es el uso de actividades económicas de naturaleza terciaria.

2. Régimen de edificación:

a) La edificabilidad urbanística permitida en esta zona corresponde con el sumatorio de las edificabilidades determinadas en la ordenación pormenorizada para cada parcela o ámbito de ordenación.

b) Las condiciones de edificación en la zona serán las establecidas por la calificación pormenorizada y en su caso, en la normativa particular.

3. Régimen de uso:

a) Uso global: actividad económica terciaria.

b) Usos compatibles:

- Los usos de espacio libre, dotaciones públicas, equipamiento privado, comunicaciones y servicios urbanos, salvo que la ordenación pormenorizada y la normativa particular establezca otra cosa.

c) Usos prohibidos: los no expresamente indicados anteriormente sin perjuicio de las excepciones que sobre ello pueda precisar la normativa particular.

4. Régimen de los usos señalados como compatibles:

a) El porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística total sobre rasante autorizada en la zona que podrá destinarse a usos compatibles se establece en el 40 %.

Artículo 16.- Zona de usos mixtos

1. Corresponde con la zona global destinada a mezcla de usos residenciales y de actividad económica compatible con aquellos.

2. Régimen de edificación:

a) La edificabilidad urbanística permitida en esta zona corresponde con el sumatorio de las edificabilidades determinadas en la ordenación pormenorizada para cada parcela o ámbito de ordenación.

b) Las condiciones de edificación en la zona serán las establecidas por la calificación pormenorizada y en su

3. Erabilera-araubidea:

- a) Erabilera orokorra: bizitegia eta hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoa.
- b) Erabilera bateragarriak:
 - Espazio librearen, zuzkidura publikoen, ekipamendu pribatuaren, komunikazioen eta hiri-zerbitzuen erabilerak, antolamendu xehatuak eta araudi partikularrak besterik ezartzen ez badute.
- c) Erabilera debekatuak: arestian berariaz adierazi ez direnak, araudi partikularrak horri buruz zehaztu ditzakeen salbuespenei kalterik egin gabe.

4. Bateragarritzat jotako erabileren araubidea:

- a) Zonan baimendutako sestra gaineko hirigintza-erakigarritasun osoaren gehieneko ehunekoak, erabilera bateragarrietarako erabili ahal izango dena, % 15ean ezartzen da bizitegi-erabileretarako, eta % 50ean hirugarren sektoreko erabileretarako.

17. artikulua.- Ekipamendu pribatuko gunea

1. Erabilera nagusia ekipamendu pribatua duen zona globalari dagokio.

2. Antolamendu-planoek ekipamendu-modalitatea zehaztu ahal izango dute, honako hauen arabera:

- Irakaslea (HEZ)
- Zibiko-kulturala (KU)
- Sanitarioa (OS)
- Asistentziala (AS)
- Kirol (KI)
- Erlijiosoa (ER)

3. Eraikuntza-araubidea:

- a) Eremu honetan baimendutako hirigintza-erakigarritasuna bat dator horrela kalifikatutako ekipamenduetarako gauzatutako erakigarritasunen baturarekin, araudi partikularrak ezar dezakeenari kalterik egin gabe.
- b) Zonako eraikuntza-baldintzak kalifikazio xehatuan eta, hala badagokio, jarduketan araudi partikularrean ezarritakoak izango dira.

4. Erabilera-araubidea:

- a) Erabilera orokorra: ekipamendu pribatua.
- b) Erabilera bateragarriak:
 - Bizitegi-erabilera, ekipamenduari lotutako erabilera osagarri gisa, espazio libre gisa, zuzkidura publiko gisa, komunikazio eta hiri-zerbitzu gisa, antolamendu xehatuak eta araudi partikularrak besterik ezartzen ez badute.
- c) Erabilera debekatuak: arestian berariaz adierazi ez direnak, araudi partikularrak horri buruz zehaztu ditzakeen salbuespenei kalterik egin gabe.

5. Bateragarritzat jotako erabileren araubidea:

- a) Eremuan baimendutako sestra gaineko hirigintza-erakigarritasun osoaren gehieneko ehunekoak, erabilera

caso, en la normativa particular.

3. Régimen de uso:

- a) Uso global: residencial y actividad económica terciaria.
- b) Usos compatibles:
 - Los usos de espacio libre, dotaciones públicas, equipamiento privado, comunicaciones y servicios urbanos, salvo que la ordenación pormenorizada y la normativa particular establezca otra cosa.
- c) Usos prohibidos: los no expresamente indicados anteriormente sin perjuicio de las excepciones que sobre ello pueda precisar la normativa particular.

4. Régimen de los usos señalados como compatibles:

- a) El porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística total sobre rasante autorizada en la zona que podrá destinarse a usos compatibles se establece en el 15 % para usos residenciales y en el 50% para usos terciarios.

Artículo 17.- Zona de equipamiento privado

1. Corresponde con la zona global cuyo destino principal es el uso de equipamiento privado.

2. Los planos de ordenación podrán detallar la modalidad de equipamiento de acuerdo a lo siguiente:

- Docente (HEZ)
- Cívico-cultural (KU)
- Sanitario (OS)
- Asistencial (AS)
- Deportivo (KI)
- Religioso (ER)

3. Régimen de edificación:

- a) La edificabilidad urbanística permitida en esta zona corresponde con el sumatorio de las edificabilidades materializadas para los equipamientos así calificados, sin perjuicio de lo que pueda establecer la normativa particular.
- b) Las condiciones de edificación en la zona serán las establecidas por la calificación pormenorizada y en su caso, en la normativa particular de actuaciones.

4. Régimen de uso:

- a) Uso global: equipamiento privado.
- b) Usos compatibles:
 - El uso de residencial en tanto en cuanto este vinculado al equipamiento como uso complementario, espacio libre, dotaciones públicas, comunicaciones y servicios urbanos, salvo que la ordenación pormenorizada y la normativa particular establezca otra cosa.
- c) Usos prohibidos: los no expresamente indicados anteriormente sin perjuicio de las excepciones que sobre ello pueda precisar la normativa particular.

5. Régimen de los usos señalados como compatibles:

- a) El porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística total sobre rasante autorizada en la zona que podrá

bateragarrietarako erabili ahal izango dena, % 30 izango da.

destinarse a usos compatibles se establece en el 30 %.

II. KAPITULUA. SISTEMA OROKORRETAO EREMUEN KALIFIKAZIOA

CAPÍTULO II. CALIFICACIÓN DE ZONAS DE SISTEMAS GENERALES

1. ATALA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK

SECCIÓN 1. DETERMINACIONES GENERALES

18. artikulua.- Sistemen xedea eta bateragarritasun-araubidea

Artículo 18.- Destino de los sistemas y régimen de compatibilidad

1. Plan Orokorrak sistema orokorreko zona bakoitzaren destino funtzionala ezartzen du. Erregulazio hori osatzeko, hala badagokio, bateragarritasun-araubide bat ezartzen da, honako honen arabera:

1. El Plan General establece el destino funcional de cada zona de sistema general. Esta regulación se completa mediante el establecimiento en su caso de un régimen de compatibilidad de acuerdo a lo siguiente:

- Erabilera bateragarria (k). Sistemaren xedearekin bat datozen irizpideen arabera ezar daitezkeen erabilerei dagokie.
- Erabilera debekatua (k). Sistemaren helburuarekiko bateraezintasun-irizpideei jarraiki ezarri ezin diren erabilerei dagokie.

a) Uso/s compatible/s. Corresponde con aquellos cuya implantación es admisible en razón de criterios de coexistencia con el destino del sistema.

b) Uso/s prohibido/s. Corresponde con aquellos cuya implantación no es permitida ni admisible en atención a criterios de incompatibilidad con el destino del sistema.

2. Oro har, sistema orokorren eremuak izaera, jabari eta titulartasun publikoko erabilerekin lotzen dira.

2. Con carácter general, las zonas de sistemas generales se vinculan con usos de naturaleza, dominio y titularidad pública.

19. artikulua.- Eraikigarritasuna

Artículo 19.- Edificabilidad

1. Sistema orokorretako zonetan eraikigarritasun fisikoari buruz ezarritako zehaztapenek antolamendu xehatuko maila dute, eta plan berezi bidez zehaztu edo aldatu ahal izango dira.

1. Las determinaciones sobre edificabilidad física establecidas en las zonas de sistemas generales tiene rango de ordenación pormenorizada, pudiendo determinarse o modificarse mediante Plan Especial.

2. Eraikigarritasuna honela adieraz daiteke:

2. La edificabilidad podrá expresarse:

- Zuzenean:
 - Parametroaren zenbakizko zehaztapenaren bidez (m^2t).
 - Eraikigarritasunaren eta lurzorua parametroak (m^2t/m^2s) lotzen dituen koefiziente baten bidez.
 - Indarrean dagoen eta HAPN honen osagarri den lurralde- edo hirigintza-plangintzako tresna batean zehaztutakora igortzea.
- Zeharka:
 - Antolamendu-parametroak batera aplikatuz, hala nola lurzorua okupazioa, eraikuntza-lerroak, eraikuntzaren altuera, solairu kopurua edo beste parametro batzuk.
 - Dagoeneko gauzaturik dagoen eraikigarritasunera igortzea.
 - Kuantitatiboki zehazteko moduko beste erreferentzia edo argudio baten bidez.

- De forma directa:
 - Mediante la determinación numérica del parámetro (m^2t).
 - Mediante un coeficiente que relaciona los parámetros de edificabilidad y suelo (m^2t/m^2s).
 - Por remisión a la determinada en un instrumento de planeamiento territorial o urbanístico vigente y complementario a este PGOU.

3. Hala badagokio, sestra gaineko eta sestra azpiko eraikigarritasunaren esleipena bereizi ahal izango da.

- De forma indirecta:
 - Mediante la aplicación conjunta de parámetros de ordenación como son la ocupación del suelo, las alineaciones constructivas, la altura de la edificación, el número de plantas u otros parámetros.
 - Por remisión a la edificabilidad ya materializada.
 - Mediante otra referencia o argumento cuantitativamente determinable.

4. Eraikigarritasuna antolamendu xehatuan ezarritako irizpideen arabera neurtu eta zenbatuko da.

3. En su caso, podrá diferenciarse la asignación de edificabilidad sobre rasante y bajo rasante.

4. La medición y cómputo de la edificabilidad se efectuará de acuerdo a los criterios establecidos en la ordenación pormenorizada.

2. ATALA. SISTEMA OROKORRETAKO EREMUAK MUGATZEA

20. artikulua.- Espazio libreen sistema orokorra

1. Eraikuntzarako espazio libreak dira, herritarren egonaldi, aisialdi eta aisialdirako direnak.
2. Eraikuntza-araubidea:
 - a) Erabilera bateragarrietarako gutxieneko eraikinak, eraikin apaingarriak, pergolak, instalazioak eta eremu honen helburu funtzionalari lotutako beste eraikuntza finko edo behin-behineko batzuk sestra gainean egitea baino ez da baimentzen.
 - b) Lurpean aparkalekua, azpiegiturak, hiri-zerbitzuak eta instalazio osagarriak jar daitezke.
3. Erabilera-araubidea:
 - a) Erabilera bateragarriak:
 - Ostalaritzako hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoa eta kirol- eta kultura-instalazioak erabili ahal izango dira.
 - Udalak beste erabilera batzuk ezartzeko baimena eman ahal izango du, erabilera horien funtzionaltasuna hobetzeko.
 - b) Erabilera debekatuak: aurretik berariaz kontuan hartu ez direnak.
4. Ibai-ibilguen uholde-arriskuaren eraginpean egon daitezkeen espazio libreak, ezartzen diren erabileren baimenari, ezarpenari, tratamenduari eta aurreikuspenari dagokienez, eragin horrek baldintzatuko ditu beti, eta administrazio eskudunaren txosten loteslea beharko du.

21. artikulua.- Zuzkidura publikoen sistema orokorra

1. Herritarren zerbitzu orokorrerako titulartasun publikoko zuzkidurak eta ekipamenduak ezartzeko eremuei dagokie.
2. Antolamendu-planoek ekipamendu-modalitatea zehaztu ahal izango dute, honako hauen arabera:
 - Irakaslea (HEZ)
 - Zibiko-kulturala (KU)
 - Asistentziala (AS)
 - Kirol (KI)
 - Administraria (AD)
 - Zerbitzu publikoak (ZP)
 - Zuzkidura-bizitokia (ALD)
 - Polivalente (PL)
3. Eraikuntza-araubidea:
 - a) Kasu bakoitzean ekipamenduaren berezko jarduerak garatzeko eta gauzatzeko beharrezkotzat jotzen diren eraikinak eta instalazioak ezartzea baimentzen da.
 - b) Eraikigarritasuna:
 - Oro har, dagoeneko gauzatura dagoen eraikigarritasun

SECCIÓN 2. DELIMITACIÓN DE ZONAS DE SISTEMAS GENERALES

Artículo 20.- Sistema general de espacios libres

1. Corresponde con espacios libres de edificación destinados a la estancia, esparcimiento y ocio de la población.
2. Régimen de edificación:
 - a) Se autoriza exclusivamente la ejecución sobre rasante de edificaciones mínimas para usos compatibles, construcciones ornamentales, pérgolas, instalaciones y otras construcciones fijas o provisionales vinculadas al destino funcional de esta zona.
 - b) En el subsuelo se permite el aparcamiento, la instalación de infraestructuras, servicios urbanos e instalaciones auxiliares.
3. Régimen de uso:
 - a) Usos compatibles:
 - Podrán permitirse usos de actividad económica terciaria hostelera e instalaciones deportivas y culturales.
 - El Ayuntamiento podrá autorizar la implantación de otros usos que mejoren la funcionalidad de los mismos.
 - b) Usos prohibidos: los no expresamente considerados anteriormente.
4. Los espacios libres que puedan estar afectados por la inundabilidad de los cauces fluviales, en cuanto a la autorización, implantación, tratamiento y previsión de los usos que se establezcan, estará siempre condicionado por esta afección y precisará informe vinculante de la administración competente.

Artículo 21.- Sistema general de dotaciones públicas

1. Corresponde con los ámbitos destinados a la implantación de dotaciones y equipamientos de titularidad pública al servicio general de la población.
2. Los planos de ordenación podrán detallar la modalidad de equipamiento de acuerdo a lo siguiente:
 - Docente (HEZ)
 - Cívico-cultural (KU)
 - Asistencial (AS)
 - Deportivo (KI)
 - Administrativo (AD)
 - Servicios públicos (ZP)
 - Alojamiento dotacional (ALD)
 - Polivalente (PL)
3. Régimen de edificación:
 - a) Se autorizan la implantación de las edificaciones e instalaciones que, en cada caso, se estime necesarias para el desarrollo y ejercicio de las actividades propios del equipamiento.
 - b) Edificabilidad:

fisikoa finkatzen da, sestra gainean zein azpian.

- Ekipamendu berrien edo daudenak handitzearen kasuan, erreferentzia orokorreko sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ izango da, araudi partikularrak ezar dezakeenari kalterik egin gabe. Halakorik ezean, eta eraikigarritasun handiagoa behar izanez gero, plan berezi baten bidez antolatu beharko da.

c) Oro har, ez da lurzatiaren okupazio-mugarik ezartzen, mugekiko eta eraikin kolindateekiko banaketarik, ezta gehieneko altuera-kopururik ere, araudi partikularrak eta antolamendu-planoek ezar dezaketinari kalterik egin gabe.

4. Erabilera-araubidea:

a) Erabilera bateragarriak:

- Udalak hirugarren sektoreko erabilerak edo bestelakoak ezartzeko baimena eman ahal izango du, betiere ezarritako ekipamenduaren modalitateari eta xedeari lotuta.

b) Erabilera debekatuak: aurretik berariaz kontuan hartu ez direnak.

22. artikulua.- Azpiegitura eta zerbitzuen sistema orokorra

1. Izaera orokorreko zat jotzen diren hiri-zerbitzuetako eta azpiegituretako instalazioak hartzeko eremuei dagokie (azalerak, sareak, eraikinak, etab.).

2. Modalitateak:

- Hornidura-sistema orokorra.
- Saneamendu-sistema orokorra.
- Euri-uren sistema orokorra.
- Energia-sarearen sistema orokorra.
- Gas-sarearen sistema orokorra.
- Telekomunikazio-sistema orokorra
- Hondakinak tratatzeko sistema orokorra.

3. Eraikuntza-araubidea:

a) Baimena ematen da kasu bakoitzean zerbitzua emateko beharrezkoak diren eraikuntzak, eraikinak eta instalazioak ezartzeko.

4. Erabilera-araubidea:

a) Erabilera bateragarriak: araudi eta legeria orokor eta tekniko aplikagarriak ezarritakoak eta zerbitzua emateko beharrezkoak direnak edo horri lotutakoak.

b) Erabilera debekatuak: aurretik berariaz kontuan hartu ez direnak.

23. artikulua.- Estatuaren edo foru-aldundiaren eskumeneko bide-sistema orokorra

1. Lehendik dauden edo proiektatuta dauden errepedeen trazadurak, estatuaren edo aldundiaren eskumenekoak diren bideak eta horiei lotutako espazioak hartzen ditu.

- Con carácter general se consolida la edificabilidad física ya materializada tanto sobre como bajo rasante.
- Para el caso de nuevos equipamientos o ampliación de los existentes, se establece una edificabilidad física sobre rasante de referencia general equivalente a $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, sin perjuicio de lo que pueda establecer la normativa particular. En su defecto, y en caso de necesidad de mayor edificabilidad, deberá ordenarse mediante plan especial.

c) Con carácter general no se establece límite de ocupación de parcela, separación a linderos y edificios colindantes, ni número máximo de alturas, sin perjuicio de lo que puede establecer la normativa particular y los planos de ordenación.

4. Régimen de uso:

a) Usos compatibles:

- El Ayuntamiento podrá autorizar la implantación de usos de naturaleza terciaria o de otro tipo siempre vinculados con la modalidad y destino del equipamiento implantado.

b) Usos prohibidos: los no expresamente considerados anteriormente.

Artículo 22.- Sistema general de infraestructuras y servicios

1. Corresponde con los ámbitos (superficies, redes, edificios, etc.), destinados a albergar las instalaciones de servicios urbanos e infraestructuras consideradas de carácter general.

2. Modalidades:

- Sistema general de abastecimiento.
- Sistema general de saneamiento.
- Sistema general de pluviales.
- Sistema general de la red de energía.
- Sistema general de la red de gas.
- Sistema general de telecomunicaciones
- Sistema general de tratamiento de residuos.

3. Régimen de edificación:

a) Se autoriza la implantación de las construcciones, edificaciones e instalaciones que en cada caso sean necesarias para la prestación del servicio.

4. Régimen de uso:

a) Usos compatibles: los establecidos en la normativa y legislación general y técnica aplicable y aquellos necesarios o vinculados a la prestación del servicio.

b) Usos prohibidos: los no expresamente considerados anteriormente.

Artículo 23.- Sistema general viario de competencia estatal o foral

1. Comprende los trazados de las carreteras existentes o proyectadas y los caminos de competencia estatal o foral y sus espacios vinculados.

2. Eraikuntza- eta erabilera-araubidea:

a) Gaia arautzen duen indarreko legerian oro har ezarritakoa izango da.

3. Foru-eskumeneko bide-sistema orokorraren eraginak:

a) Foru-eskumeneko sistema orokorren kasuan, Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauaren Testu Bategina onartzen duen ekainaren 6ko 1/2006 Araua edo hura ordeztzen duen Araua dago indarrean. Hirigintza-eraginaren zehaztaperen nagusiak honako hauek dira:

b) Oro har, debekatuta dago errepidearen lautadaren ertzetik edo kanpoko lerrotik 8 metro baino gutxiagora eta bideetan 3 metro baino gutxiagora eraikitzea.

- Errepideen ertzetik edo kanpoko lerrotik eraikin, eraikin eta instalazioak kokatzeko gutxieneko distantzia honako hau da:

- Lehentasunezko eta Oinarrizko Intereseko Sareko autobideak eta autobiak (Sare Gorria eta Laranja): 50 metro.
- Lehentasunezko eta Oinarrizko Sareko gainerako errepideak (Sare Gorria eta Laranja): 25 metro.
- Eskualdeko Sareko errepideak (Sare Berdea). 18 metro.
- Sare lokaleko errepideak (sare horia): 18 metro.
- Sare lokaleko errepideak (sare grisa): 12 metro.

- Hiri-lurzoruan, lehen adierazitakoak baino distantzia txikiagoko eraikuntzak baimendu ahal izango dira, inguruetan eraikin bat baino gehiago egoteak hala gomendatzen duten lerrokadurak markatzen dituzenean.

c) Finkak ixtea:

- Ez da baimenduko bide-zirkulazioaren ikuspen eta segurtasun baldintzak murrizten dituen edo errepideak eta horien elementuak kontserbatzea eta mantentzea eragozten duen itxiturarik.

- Nolanahi ere, itxiturak jabari publikoko eremutik kanpo jarriko dira.

- Itxitura arinak jartzeko (ikus definizioa Foru Araudian), galtzadaren ertzetik edo kanpoko lerrotik gutxienez honako distantzia hauek errespetatuko dira:

- Autobideak eta autobiak: 8 metro.
- Lehentasunezko Sareko errepide arruntak (Sare Gorria): 8 metro.
- Oinarrizko Sareko errepide arruntak (Sare Laranja): 8 metro.
- Eskualdeko Sareko errepideak (Sare Berdea). 3 metro.
- Sare lokaleko errepideak (sare horia): 3 metro.
- Sare lokaleko errepideak (sare grisa): 3 metro.
- Bideak: 3 metro.

- Nolanahi ere, itxituratik zelaigunearen kanpoko ertzerako distantzia ezin izango da haren altuera baino aldi eta erdi txikiagoa izan, eta inola ere ez da lau (4) metrotik gorakoa izango.

d) Lurpeko hodiak:

2. Régimen de edificación y uso:

a) Será el establecido con carácter general en la legislación vigente reguladora de la materia.

3. Afecciones del sistema general viario de competencia foral:

a) En el caso de los sistemas generales de competencia foral, rige la Norma 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa o Norma que la sustituya. Las determinaciones principales de afectación urbanística son las siguientes:

b) Con carácter general, queda prohibida toda construcción a menos de 8 metros del borde o línea exterior de la explanación de la carretera y de 3 metros en los caminos.

- La distancia mínima al borde o línea exterior de la calzada de las carreteras para ubicar construcciones, edificaciones e instalaciones es la siguiente:

- Autopistas y autovías de la Red de Interés Preferente y Básica (Red Roja y Naranja): 50 metros.
- Restantes carreteras de la Red de Interés Preferente y Básica (Red Roja y Naranja): 25 metros.
- Carreteras de la Red Comarcal (Red Verde). 18 metros.
- Carreteras de la Red Local (Red Amarilla): 18 metros.
- Carreteras de la Red Local (Red Gris): 12 metros.

- En suelo urbano podrán autorizarse construcciones a distancias inferiores a las anteriormente señaladas cuando la existencia de varios edificios en las inmediaciones marquen alineaciones que así lo aconsejen.

c) Cierre de fincas:

- No se autorizará ningún cerramiento que disminuya las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación vial o que impida la conservación y mantenimiento de las carreteras y de sus elementos.

- Los cierres se colocarán en todo caso fuera de la zona de dominio público.

- Para la instalación de cierres ligeros (ver definición en Norma Foral), se respetarán las siguientes distancias mínimas al borde o línea exterior de la calzada:

- Autopistas y autovías: 8 metros.
- Carreteras convencionales de la Red de Interés Preferente (Red Roja): 8 metros.
- Carreteras convencionales de la Red Básica (Red Naranja): 8 metros.
- Carreteras de la Red Comarcal (Red Verde). 3 metros.
- Carreteras de la Red Local (Red Amarilla): 3 metros.
- Carreteras de la Red Local (Red Gris): 3 metros.
- Caminos: 3 metros.

- En todo caso, la distancia del cierre a la arista exterior de la explanación no podrá ser inferior a vez y media la altura de aquel, y en ningún caso, ésta será superior a cuatro (4) metros.

d) Conducciones subterráneas:

- Las conducciones subterráneas y sus elementos

- Lurpeko hodiak eta horien elementu osagarriak errepideetako eta bideetako babes-eremuetan jarri ahal izango dira, eraikuntzetarako eta instalazioetarako oro har aurreikusitakoa baino distantzia txikiagoan, horretarako arrazoiak daudenean eta bide-segurtasuna eta errepidearen beraren mantentze-lanak bermatuta daudenean. Kasu horietan, galtzadaren ertzetik edo kanpoko lerrotik dauden distantziak ezin izango dira honako hauek baino txikiagoak izan:
 - Lehentasunezko Sareko errepide arruntak (Sare Gorria): 8 metro.
 - Oinarrizko Sareko errepide arruntak (Sare Laranja): 8 metro.
 - Eskualdeko Sareko errepideak (Sare Berdea). 8 metro.
 - Sare lokaleko errepideak (sare horia): 3 metro.
 - Sare lokaleko errepideak (sare grisa): 3 metro.
 - e) Berotegiak eta eraikuntza ez-finkoak:
 - Nekazaritza-ustategietarako berotegiak eta eraikuntza desmuntagarriak, betiere errepidearen ikuspena murrizten ez badute eta finkoak ez badira, eraikuntzetarako, eraikinetarako eta instalazioetarako oro har ezarritakoak baino distantzia txikiagoetan eraiki ahal izango dira, betiere jabari publikoko eremutik kanpo. Kasu horietan, galtzadaren ertzeko edo kanpoko lerroko distantziak ezin izango dira honako hauek baino txikiagoak izan:
 - Lehentasunezko eta Oinarrizko Intereseko Sareko autobideak eta autobiak (Sare Gorria eta Laranja): 15 metro.
 - Lehentasunezko eta Oinarrizko Sareko gainerako errepideak (Sare Gorria eta Laranja): 8 metro.
 - Eskualdeko Sareko errepideak (Sare Berdea). 8 metro.
 - Sare lokaleko errepideak (sare horia): 3 metro.
 - Sare lokaleko errepideak (sare grisa): 3 metro.
 - f) Legezko zortasunak:
 - Eraikitzea debekatuta dagoen babes-eremuetako espazioak zortasun-eremutzat hartuko dira, errepidearen edo bidearen titular den administrazioak, edo, hala badagokio, trafikoa arloko eskumena duenak, lursailak erabili edo erabiltzeko baimena eman ahal izan dezan, eta titularrek honako erabilera hauek izan beharko dituzte:
 - Errepidea edo bidea eraikitzeko, konpontzeko, kontserbatzeko edo ustiatzeko obretarako materialak, makinak eta erremintak aldi baterako biltegiatzea.
 - Errepidea edo bidea zaintzearekin edo ustiatzearekin lotutako lanak egitea.
 - Edozein arrazoiengatik errepidean edo bidean dauden eta zirkulaziorako oztopo edo arrisku diren objektuak edo materialak aldi baterako uztea.
 - Matxuragatik edo beste edozein arrazoiengatik zirkulatzera behartu ezin diren ibilgailuak edo atoiak aldi baterako aparkatzea.
 - Errepidetik edo bidetik datozen urak isurtzea.
- complementarios sólo podrán colocarse en las zonas de protección de las carreteras y caminos a una distancia inferior a la prevista con carácter general para las construcciones, edificaciones e instalaciones, cuando existan razones que así lo aconsejen y siempre que quede garantizada la seguridad viaria y el mantenimiento de la propia carretera. Las distancias en estos casos desde el borde o línea exterior de la calzada no podrán ser inferiores a las siguientes:
- Carreteras convencionales de la Red de Interés Preferente (Red Roja): 8 metros.
 - Carreteras convencionales de la Red Básica (Red Naranja): 8 metros.
 - Carreteras de la Red Comarcal (Red Verde). 8 metros.
 - Carreteras de la Red Local (Red Amarilla): 3 metros.
 - Carreteras de la Red Local (Red Gris): 3 metros.
- e) Invernaderos y construcciones no fijas:
- La instalación de invernaderos para explotaciones agrícolas y las construcciones desmontables, siempre que no disminuyan la visibilidad de la carretera y sean no fijas, podrán levantarse a distancias inferiores a las establecidas con carácter general para las construcciones, edificaciones e instalaciones pero siempre fuera de la zona de dominio público. Las distancias en estos casos al borde o línea exterior de la calzada no podrán ser inferiores a las siguientes:
 - Autopistas y autovías de la Red de Interés Preferente y Básica (Red Roja y Naranja): 15 metros.
 - Restantes carreteras de la Red de Interés Preferente y Básica (Red Roja y Naranja): 8 metros.
 - Carreteras de la Red Comarcal (Red Verde). 8 metros.
 - Carreteras de la Red Local (Red Amarilla): 3 metros.
 - Carreteras de la Red Local (Red Gris): 3 metros.
- f) Servidumbres legales:
- Los espacios de las zonas de protección en los que está prohibida la construcción, tienen el carácter de zona de servidumbre a efectos de que la administración titular de la carretera o camino, o, en su caso, la competente en materia de tráfico, puedan utilizar o autorizar la utilización de los terrenos, debiendo sus titulares soportar los siguientes usos:
 - Almacenar temporalmente materiales, maquinaria y herramientas destinadas a las obras de construcción, reparación, conservación o explotación de la carretera o camino.
 - Realizar trabajos relacionados con la conservación o explotación de la carretera o camino.
 - Depositar temporalmente objetos o materiales de cualquier tipo que por cualquier causa se encuentren en la carretera o camino y constituyan un obstáculo o peligro para el tránsito.
 - Estacionar temporalmente vehículos o remolques que no puedan ser obligados a circular por avería o cualquier otra razón.
 - Verter las aguas procedentes de la carretera o camino.
 - Colocar con carácter provisional señales de tráfico o señales indicadoras.
 - Realizar otros usos para fines análogos orientados al

- Behin-behinean trafiko-seinaleak edo seinale adierazleak jartzea.
- Beste erabilera batzuk egitea antzeko helburuetarako, errepidea edo bidea hobeto zerbitzatzeko.

mejor servicio de la carretera o camino.

24. artikulua.- Udal-eskumeneko bide-sistema orokorra

1. Honako eremu hauek hartzen ditu:

a) Udal-eskumeneko hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian dauden edo proiektatuta dauden errepideen eta bideen trazadurak eta horiei lotutako espazioak.

b) Udalaren jabetzako landa-bideen sarea.

2. Antolamendu-planoetan zedarritzen dira. Halakorik ezean, mugaketak honako identifikazio-arau hauek bete beharko ditu:

a) Hiri-lurzoruan eta antolamendu xehatua duen lurzoru urbanizagarrian, ezarritako lerrokadura ofizialak mugatuko du eremu hori.

b) Antolamendu xehaturik gabeko lurzoru urbanizagarrian, araudi partikularrean ezarritako egiturazko antolamenduko zehaztapen grafikoetan edo idatzizkoetan ezarritakoa beteko da.

c) Lurzoru urbanizaezinean, finka eta finka mugakideen lerrokadurak mugatuko du eremu hori.

3. Eraikuntza- eta erabilera-araubidea:

a) Errepideetako elementu funtzionalak eta/edo osagarriak ezartzearekin lotutako instalazioak eta eraikinak bakarrik baimentzen dira.

4. Erabilera-araubidea:

a) Erabilera bateragarriak:

- Erabilera lagungarriak: autobus-geltokiak; pisatzeko baskulak; sorospen-postuak eta antzekoak.
- Espazio libreak.
- Sestra gaineko eta azpiko aparkalekua.
- Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.
- Eremu honen berezko helburu eta izaerarekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk.

b) Erabilera debekatuak: aurretik berariaz kontuan hartu ez direnak.

5. Jabetzaren mugak:

a) Udalerriko landa-bideak hobeto babesteko, lurzoru urbanizaezinean 3 metroko eraikuntzarako muga-lerro bat ezartzen da, finkak edo partzelak bidearekin bat egiten duen ertzetik abiatuta neurtuta, eta edozein eraikin, instalazio edo eraikuntza atzera eramatera behartuko duena.

- Udalak muga hori aldatu ahal izango du, justifikatuta.

25. artikulua.- Aparkaleku-sistema orokorra

1. Antolamendu-planoetan horrela kalifikatutako ibilgailuak aparkatzeko eta aparkatzeko guneei dagokie.

Artículo 24.- Sistema general viario de competencia municipal

1. Comprende esta zona:

a) Los trazados de las carreteras y viales existentes o proyectados en el suelo urbano y urbanizable de competencia municipal y sus espacios vinculados.

b) La red de caminos rurales de propiedad municipal.

2. Su delimitación se establece en los planos de ordenación. En su defecto, su delimitación se sujeta a las siguientes reglas de identificación:

a) En suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada, esta zona vendrá delimitada por la alineación oficial establecida.

b) En suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, se estará a lo establecido en las determinaciones de ordenación estructural gráficas o escritas establecidas en la normativa particular.

c) En suelo no urbanizable, esta zona vendrá delimitada por la alineación de fincas y predios colindantes.

3. Régimen de edificación y uso:

a) Solo se autorizan las instalaciones y edificaciones relacionadas con la implantación de elementos funcionales y/o auxiliares de los viarios.

4. Régimen de uso:

a) Usos compatibles:

- Usos auxiliares como paradas de autobuses; básculas de pesaje; puestos de socorro y similares.
- Espacios libres.
- Aparcamiento sobre y bajo rasante.
- Infraestructuras de servicios urbanos.
- Otros usos compatibles con los fines y naturaleza propia de esta zona.

b) Usos prohibidos: los no expresamente considerados anteriormente.

5. Limitaciones a la propiedad:

a) Para la mejor protección de los caminos rurales del municipio, en suelo no urbanizable se establece una línea límite de edificación de 3 metros medidos a partir del borde de encuentro de la finca o parcela con el camino y que obligue al retranqueo de cualquier edificio, instalación o construcción.

- Esta limitación podrá ser modificada por el Ayuntamiento de forma justificada.

Artículo 25.- Sistema general de aparcamiento

1. Corresponde con los espacios destinados a aparcamiento y estacionamiento de vehículos así calificados en los planos

2. Eraikitze eta erabiltzeko baldintzak:

- a) Gune horiek sestra ganean zein sestra azpian kokatu ahal izango dira, eta espazio libreen eta ekipamendu publikoen eta udal-bideen azpian kokatu ahal izango dira.
- b) Espazio libreen eta/edo bide publikoen azpiko aparkaleku publikoen kasuan, sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa $3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -koa izango da. Eraikigarritasun handiagoa behar izanez gero, Plan Berezi bat idatziko da.
- c) Aparkaleku publikoetarako proiektuekin batera, alde aurretik bideragarritasun-azterketa bat egingo da.
- d) Bateriak eta karga-puntuak trukatzeko instalazioak aparkaleku publiko eta pribatuari lotutako erabileratzat hartzen dira. Nolanahi ere, aplikatzeko den legeria eta araudi sektorialean adierazitako distantzia-, segurtasun- eta teknika-baldintzak bete beharko dira.

26. artikulua.- Mugikortasun alternatiboko sistema orokorra

1. Udalerriko oinezkoen eta bidegorrien sarean dauden edo proiektatuta dauden trazadurak hartzen ditu.

- a) Erabilera-araubidea:
 - Erabilera bateragarriak:
 - Espazio libreak.
 - Aparkalekua.
 - Zerbitzu-azpiegiturak.
 - Eremu honen xedeari lotutako instalazioak.
- b) Erabilera debekatuak: aurretik berariaz kontuan hartu ez direnak.

27. artikulua.- Trenbide-sistema orokorra

1. Trenbide-komunikazioko azpiegiturek okupatutako espazioei dagokie, instalazioak eta bertako elementuak eta/edo horien zerbitzura daudenak barne (geltokiak eta geralekuak, etab.).

- a) Antolamendu-planoetan grafiatutakoa alde batera utzita, eremu hori administrazio eskudunak ezarritako trenbide-jabari publikoko linea ofizialak mugatzen du.

2. Eraikuntza- eta erabilera-araubidea:

- a) Gaia arautzen duen indarreko legerian oro har ezarritakoa izango da.
- b) Autonomia Erkidegoaren eskumeneko sistema orokorraren kasuan, Euskal Autonomia Erkidegoko Trenbide Sarearen Lurraldearen Arloko Plana behin betiko onartzen duen otsailaren 27ko 41/2001 Dekretua eta onartutako zuzenketei eta aldaketei buruzko dekretuak daude indarrean. Hirigintza-eraginaren zehaztapen nagusiak honako hauek dira:

3. Trenbide-erabilerari lotutako eremuen mugaketa eta araubidea:

- a) Jabari publikoko eremua.
 - Araubidea:

de ordenación.

2. Condiciones de edificación y uso:

- a) Podrán situarse estas zonas tanto sobre rasante como bajo rasante pudiendo ubicarse bajo espacios libres y equipamientos públicos y viario municipal.
- b) Para el caso de aparcamientos públicos bajo espacios libres y/o viario público se establece una edificabilidad física bajo rasante de $3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ s. En el caso de necesidad de mayor edificabilidad se redactará un Plan Especial.
- c) Los proyectos para aparcamientos públicos se acompañarán siempre de un estudio de viabilidad previo.
- d) Las instalaciones de intercambio de baterías y puntos de recarga se consideran usos vinculados del aparcamiento público y privado. En todo caso, su implantación deberá sujetarse a las condiciones de distancia, seguridad y técnicas señaladas en la legislación y normativa sectorial aplicable

Artículo 26.- Sistema general de movilidad alternativa

1. Comprende los trazados existentes o proyectados de la red peatonal y de bidegorris del municipio.

2. Régimen de uso:

- a) Usos compatibles:
 - Espacios libres.
 - Aparcamiento.
 - Infraestructuras de servicios.
 - Instalaciones vinculadas al destino de esta zona.
- b) Usos prohibidos: los no expresamente considerados anteriormente.

Artículo 27.- Sistema general ferroviario

1. Corresponde con los espacios ocupados por las infraestructuras de comunicación ferroviaria, incluidas las instalaciones y los elementos propios y/o al servicio de las mismas (estaciones y apeaderos, etc.).

- a) Con independencia de lo grafiado en los planos de ordenación, esta zona viene delimitada por la línea oficial de dominio público ferroviario establecida por la administración competente.

2. Régimen de edificación y uso:

- a) Será el establecido con carácter general en la legislación vigente reguladora de la materia.
- b) En el caso del sistema general de competencia autonómica, rige el Decreto 41/2001, de 27 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la Comunidad Autónoma del País Vasco y decretos de correcciones y modificaciones aprobados. Las determinaciones principales de afectación urbanística son las siguientes:

3. Delimitación y régimen de las zonas afectas al uso ferroviario:

- a) Zona de dominio público.

- Trenbidearen jabari publikoko eremuan, tren-zerbitzua emateko beharrezkoak diren obrak edo instalazioak bakarrik egin ahal izango dira, edo interes orokorreko zerbitzu publiko bat emateko beharrezkoa denean, administrazio-organo eskudunak baimena eman ondoren eta linearen ustiapenaren titularrari entzun ondoren.
- Salbuespen gisa, eta behar bezala justifikatutako arrazoiengatik, baimendu ahal izango da interes pribatuko obra eta instalazioek jabari publikoko eremua zeharkatzea, bai airekoa, bai lurpekoa.
- Debekatuta dago zuhaitzak landatzea.
- Lurpeko eroanbideak ez dira baimenduko, non eta ez dagoen beste irtenbide tekniko egingarrikerik, herrien zeharbideak direlako edo inguruabar bereziak daudelako.

b) Zortasun-eremua:

• Mugaketa:

- Zortasun-eremua bi lur-zerrenda dira, trenbidearen bi aldeetan. Lur-zerrenda horiek jabari publikoko eremuak mugatzen ditu barrutik, eta kanpoaldetik, berriz, lur-berdinketaren kanpoko ertzetik paraleloak diren bi lerrok, hogeitabi (20) metroko distantziara lurzoru urbanizagarrian eta urbanizaezinean, eta zortzib (8) metroko distantziara hiri-lurzoruan, horizontalean neurtuta eta lur-berdinketaren kanpoko ertzetik trenbidearen kanpoko erreiarekiko perpendikularrean.
- Tunelen kasuan, zortasun-eremua honako hau da: jabari publikoko eremuak barrutik eta kanpotik egituraren kanpoko ertzarekiko paraleloak diren bi lerrok mugatutako lur-zerrenda bat, eta trenbidearekiko zeharkakoa den beste bat, hogeitabi (20) metroko distantziara lurzoru urbanizagarri eta urbanizaezinean, eta zortzib (8) metroko distantziara hiri-lurzoruan, horizontalean eta lehenengoarekiko perpendikularrean neurtuta.

• Araubidea:

- Zortasun-eremuaren barruan ezin izango da eraikin berririk egin, ezta berreraikuntzarik egin ere, salbu eta, salbuespenez, gertatzen diren inguruabarrak eta trenbideari kalterik ez egiteko justifikazioa kontuan hartuta, linearen titularrak horretarako baimena ematen badu, eta alde zuzenetik adostasuna ematen badu.
- Aurreko puntuan aurreikusitakoez bestelako obrak egiteko, edo trenbidea zeharkatu behar duen edo trenbidearen, lursailen, instalazioen edo bulegoen gaineko zortasun edo mugaren bat dakarren beste edozein jarduera egiteko, linearen titularraren alde zuzeneko baimena beharko da. Titularrak kasuan kasuko jarduera egiteko baldintzak ezarri ahal izango ditu, obra edo jarduera horiek trenbideari kalterik egiten ez diotela justifikatu ondoren.
- Zortasun-eremuko lurzoruaren eta eraikuntzaren erabilera honako muga hauen arabera egingo da:
 - Zuhaitzak landatzeko baimena emango da, betiere trenbidearen eta haren elementu funtzionalen ikuspena kaltetzen ez bada eta ibilbidean zehar

• Régimen:

- En la zona de dominio público del ferrocarril sólo podrán llevarse a cabo obras o instalaciones que resulten precisas para la prestación del servicio ferroviario, o bien cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente, y oído el titular de la explotación de la línea.
- Excepcionalmente, y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.
- La plantación de arbolado queda prohibida.
- No se autorizarán las conducciones subterráneas salvo que por tratarse de travesías de poblaciones o por las especiales circunstancias concurrentes, no exista otra solución técnica factible.

b) Zona de servidumbre:

• Delimitación:

- La zona de servidumbre consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de veinte (20) metros en suelo urbanizable y no urbanizable, y de ocho (8) metros en suelo urbano, medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores de la explanación.
- En el caso de túneles, la zona de servidumbre consiste en una franja de terreno delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a la arista exterior de la estructura, y otra transversal a la línea férrea a una distancia de veinte (20) metros en suelo urbanizable y no urbanizable, y de ocho (8) metros en suelo urbano, medidos en horizontal y perpendicularmente a la primera.

• Régimen:

- Dentro de la zona de servidumbre no podrán realizarse nuevas edificaciones ni reedificaciones, salvo que, excepcionalmente, dadas las circunstancias concurrentes y la justificación de no perjudicar al ferrocarril, el titular de la línea así lo autorice, dando su previa conformidad a las mismas.
- Para la realización de obras distintas de las previstas en el punto anterior, o de cualquier otra actividad que haya de atravesar la vía o que implique alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias se requerirá autorización previa del titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate, previa justificación de que dichas obras o actividades no implican perjuicio alguno al ferrocarril.
- El uso del suelo y edificación de la zona de la servidumbre se llevará de acuerdo con las siguientes limitaciones:
 - Se autorizará la plantación de arbolado, siempre que

- bide-segurtasunik eza sortzen ez bada.
- Zuhaitzak mozteko baimena eman beharko da, eta ezezkia emango zaio, soil-soilik, trenbidea kaltetu dezakeenean uren ibilbidea aldatzeagatik edo ezponden ezegonkortasuna eragiteagatik, edo hori justifikatzen duten beste arrazoi funtsatu batzuegatik.
 - Ez da baimenik emango goi-tentsioko linea elektrikoak ezartzeko.
 - Behe-tentsioko linea elektrikoak, telefonikoak eta telegrafikoak baimendu ahal izango dira, baldin eta zutoinetik lubetaren zutikako ertzerako edo lur-erazketako ertzerako distantzia ez bada altuera baino aldi eta erdi txikiagoa. Gutxieneko distantzia hori aireko bidegurutzeetako zutoinetan ere aplikatuko da.
 - Ez da lurpeko eroanbiderik baimenduko, baldin eta, herrien zeharbideak direlako edo inguruabar bereziak daudelako, beste irtenbide tekniko egingarriarik ez badago.
 - Lur-erazketei eta lubetei eusteko hormak eraikitze baimena, salbuespen gisa, linearen enpresa titularrak bakarrik eman ahal izango du, betiere behar bezala bermatuta geratzen bada hormak ezin diola kalterik ekarri trenbideari. Kasu horretan, proiektu bat aurkeztu beharko zaio linearen titularrari, eskaerarekin batera. Proiektu horretan, trenbidea eraikitzeak lur-berdinketan, euri-uren ebakuazioan eta zirkulazioaren segurtasunean dituen ondorioak aztertuko dira.
- Linearen titularrak zortasun-eremua erabili edo baimendu ahal izango du interes orokorreko arrazoiengatik edo trenbidearen zerbitzurik onenak hala eskatzen duenean, eta, bereziki, honako helburu hauetako edozeinetarako:
- Trenbidea, haren elementu funtzionalak edo instalazioak eraikitze, konpontzeko edo kontserbatzeko obretarako materialak, makinak eta erremintak aldi baterako biltegiatzea.
 - Edozein arrazoiengatik trenbidean dauden eta zirkulaziorako oztopo edo arrisku diren objektuak edo materialak aldi baterako uztea.
 - Matxuragatik edo beste edozein arrazoiengatik zirkulatze gai ez den material mugikorra aldi baterako aparkatzea.
 - Trenbidetik igarotzen diren urak bideratzea.
 - Trenbidearen erabilera eskusiborako baliabide geologikoak aprobetxatzea eta, hala badagokio, dagozkion baimenak lortzea.
 - Ur-eroanbideen, eroanbide elektrikoan edo bestelako pasabidea ezartzea, hala badagokio, dagozkion baimenak lortuz.
 - Trenbidea, haren elementu funtzionalak eta instalazioak eraikitze, konpontzeko edo kontserbatzeko lanak egin behar dituzten trenbideko gune zehatzetara sartzeko bideak aldi baterako irekitzea.
 - Gorabeherarik edo istripurik izanez gero, trenbideko puntu zehatzetara iristea, baita bideak irekiz ere.
- no se perjudique la visibilidad de la línea férrea y de sus elementos funcionales, ni se origine inseguridad vial a lo largo de su trayectoria.
- La tala de arbolado deberá autorizarse, y sólo se denegará cuando pueda perjudicar al ferrocarril por variar el curso de las aguas o producir inestabilidad de taludes, o por otras razones fundadas que así lo justifiquen.
 - No se autorizará el establecimiento de líneas eléctricas de alta tensión.
 - Las líneas eléctricas de baja tensión, telefónicas y telegráficas podrán autorizarse siempre que la distancia del poste a la arista de pie de terraplén o de desmonte no sea inferior a vez y media de su altura. Esta distancia mínima se aplicará también a los postes de los cruces aéreos.
 - No se autorizarán conducciones subterráneas salvo que, por tratarse de travesías de poblaciones o por las especiales circunstancias concurrentes, no exista otra solución técnica factible.
 - La construcción de muros de sostenimiento de desmontes y terraplenes únicamente podrá ser autorizada con carácter excepcional por la empresa titular de la línea, siempre que quede suficientemente garantizado que la misma no es susceptible de acarrear perjuicios al ferrocarril. En tal caso, se deberá presentar al titular de la línea, junto con la petición, un proyecto en el que se estudien las consecuencias de su construcción en relación con la explanación, la evacuación de las aguas pluviales, y su influencia en la seguridad en la circulación.
- El titular de la línea podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio del ferrocarril y, en particular, para cualquiera de las finalidades siguientes:
- Almacenar temporalmente materiales, maquinaria y herramientas destinadas a obras de construcción, reparación o conservación de la línea férrea, de sus elementos funcionales o instalaciones.
 - Depositar temporalmente objetos o materiales de cualquier tipo que por cualquier causa se encuentren en la línea férrea y constituyan obstáculos o peligro para la circulación.
 - Estacionar temporalmente material móvil que no resulte apto para circular por avería o por cualquier otra razón.
 - Encauzar aguas que discurran por la línea férrea.
 - Aprovechar, para uso exclusivo del ferrocarril, recursos geológicos, obteniendo, en su caso, las autorizaciones que correspondan.
 - Establecer el paso de conducciones de agua, eléctricas o de otro tipo, obteniendo en su caso, las autorizaciones que correspondan.
 - Abrir temporalmente caminos de acceso a zonas concretas de la línea férrea que requieran las obras de construcción, reparación o conservación de la línea, de sus elementos funcionales e instalaciones.
 - Acceder, incluso abriendo caminos, a puntos concretos de la línea férrea en caso de incidencia o

- Kasu horietan, linearen titularrak alde zuzenetik jakinarazi beharko dio higiezinaren jabeari edo edukizaitzeari, zortasun-eremuan lursailak aldi baterako erabil ditzan, okupazio-epea, horren helburua eta okupazioaren pertsona edo erakunde onuradunaren izendapena adieraziz, dagozkion okupazioagatik konpentsazioak zehazteari kalterik egin gabe.

c) Eragin-eremua:

• Mugaketa:

- Trenbidearen eragin-eremua bi lur-zerrenda dira, haren bi aldeetan, zortasun-eremuen kanpoko mugek barrutik mugatuta, eta, kanpoaldetik, lurberdinketaren kanpoko ertzetik paraleloak diren bi lerro, berrogeita hamar (50) metroko distantziara lurzoru urbanizagarrian eta urbanizaezinean, eta hogeita bost (25) metroko distantziara hiri-lurzoruan, horizontalean neurtuta eta lurberdinketaren kanpoko ertzetik trenbidearen kanpoko erreiarekiko perpendikularrean.

- Tunelen kasuan, ez dago afekzio-eremurik.

• Araubidea:

- Afekzio-eremuan eraikitze edo berreraikitze, bai eta eremu horretan edozein motatako obra eta instalazio finko edo behin-behinekoak egiteko, horien erabilera edo xedea aldatzeko, zehaztasunak landatzeko edo mozteko, eta, oro har, trenbideari, haren lursailari, instalazioari edo bulegoari mugak jartzen dizkien edozein jardura egiteko ere, linearen titularraren alde zuzenetik beharko da, eta titularrak kasuan kasuko jardura egiteko baldintzak ezarri ahal izango ditu.
- Ukatzea honako hauetan oinarritu beharko da: trenbidearen segurtasunari kalte nabarmenak eragiten dizkionean; trenbidea handitzeko edo aldatzeko hamar urtetik beherako plan eta proiektuen aurreikuspenetan; edo eskatutako obrek plataformaren edo lurberdinketaren egonkortasunari zuzenean edo zeharka eragin diezaioketela adierazten duten txosten teknikoetan.
- Eraginpeko eremuan nekazaritza-laboreak egin ahal izango dira, eta, horretarako, ez da alde zuzenetik beharko, betiere ureztatze urak behar bezala husten direla bermatzen bada eta lurberdinketan kalterik eragiten ez bada. Debekatuta dago uztondoak erretzea.
- Zehaztasunak landatzeko baimena emango da, betiere trenbidearen eta haren elementu funtzionalen ikuspena kaltetzen ez bada eta ibilbidean zehar bide-segurtasunik eza sortzen ez bada.
- Zehaztasunak mozteko baimena eman beharko da, eta ezezkia emango zaio, soil-soilik, trenbidea kaltetu dezakeenean uren ibilbidea aldatzeagatik edo ezponden ezegonkortasuna eragiteagatik, edo hori justifikatzen duten beste arrazoi funtsatu batzuegatik.
- Lur-erazketari eta lubetei eusteko hormak eraikitze, linearen enpresa titularraren baimena beharko da. Horretarako, eskaerarekin batera,

accidente.

- En estos supuestos se requerirá la notificación previa por parte del titular de la línea al propietario o al poseedor del inmueble para la utilización temporal de terrenos en la zona de servidumbre, señalando plazo de ocupación, finalidad de la misma y la designación de persona o entidad beneficiaria de la ocupación, sin perjuicio del señalamiento de las compensaciones por ocupación que procedan.

c) Zona de afección:

• Delimitación:

- La zona de afección de la línea férrea consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por los límites externos de las zonas de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de cincuenta (50) metros en suelo urbanizable y no urbanizable, y de veinticinco (25) metros en suelo urbano, medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores de la explanación.

- En el caso de túneles, se excluye la existencia de la zona de afección.

• Régimen:

- Para construir y reedificar en la zona de afección, así como para realizar en dicha zona cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles y, en general, realizar cualquier actividad que implique limitaciones al ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, se requerirá la previa autorización del titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.
- La denegación deberá fundarse en perjuicios evidentes para la seguridad del ferrocarril, en las previsiones de los planes y proyectos de ampliación o variación de la línea férrea en un futuro no superior a diez años, o bien en informes técnicos que pongan de manifiesto que las obras solicitadas pudieran afectar directa o indirectamente a la estabilidad de la plataforma o la explanación.
- Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de afección, no requiriéndose a tal efecto autorización previa alguna, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.
- Se autorizará la plantación de arbolado, siempre que no se perjudique la visibilidad de la línea férrea y de sus elementos funcionales, ni se origine inseguridad vial a lo largo de su trayectoria.
- La tala de arbolado deberá autorizarse, y sólo se denegará cuando pueda perjudicar al ferrocarril por variar el curso de las aguas o producir inestabilidad de taludes, o por otras razones fundadas que así lo justifiquen.
- La construcción de muros de sostenimiento de desmontes y terraplenes deberá ser autorizada por la

proiektu bat aurkeztu beharko da, lur-berdinketan, euri-uren hustuketan eta zirkulazioaren segurtasunean izan dezakeen eragina aztertzeko.

d) Itxiturak Erregimen orokorra:

- Trenbidea hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa hartzen duen lurzoru urbanizaezin bat birsailkatzen bada, lurzoru horren jabeek dagokion itxitura egin beharko dute birsailkapen hori egiten duten plangintzako zehaztapenak hirigintzarako egikaritzen direnean; edo, lehenago, segurtasun-arrazoia direla-eta, trenbide-azpiegituren arloan eskumena duen administrazioak hala xedatzen badu, dagokion udalak proposatuta edo txostena egin ondoren.
- Itxiturak kargarik gabe lagako zaizkio linearen titularrari, eta hura izango da, handik aurrera, mantentze-lanez arduratuko dena.
- Zortasun- eta afekzio-eremuan dauden lurzoru urbanizaezinen jabeek linearen enpresa titularraren baimena beharko dute, eta bertan zehaztuko da zer itxitura mota egin behar den.

e) Trenbidearen ondoko aldeetan erabilera- eta eraikuntza-baimenak emateari dagokionez, EAEko trenbide-sarearen LAParen 31. artikuluan eta horrekin bat datozen xedapenetan xedatutakoa beteko da.

empresa titular de la línea. A tal fin, se deberá presentar junto con la petición, un proyecto en el que se estudien las consecuencias de su construcción en relación con la explanación, la evacuación de las aguas pluviales, y su influencia en la seguridad en la circulación.

d) Cerramientos Régimen general:

- La reclasificación de un suelo no urbanizable por el que discurra el ferrocarril como suelo urbano o urbanizable llevará implícita la obligación por parte de los propietarios de dicho suelo de realizar el correspondiente cerramiento con ocasión de su ejecución urbanística de las determinaciones del planeamiento que llevan a cabo tal reclasificación; o antes, si por razones de seguridad, así lo dispone la Administración competente en materia de infraestructuras ferroviarias, a propuesta o previo informe del Ayuntamiento respectivo.
- Los cerramientos serán cedidos libres de cargas al titular de la línea, el cual será responsable a partir de entonces de su mantenimiento.
- Los propietarios de suelos no urbanizables situados en la zona de servidumbre y afección, precisarán de la autorización de la Empresa titular de la línea, que determinará el tipo de cerramiento a realizar.

e) En cuanto al otorgamiento de las autorizaciones de uso y edificación en las zonas inmediatas a la línea férrea, se estará a lo dispuesto en el artículo 31 del PTS de la red ferroviaria de la CAPV y disposiciones concordantes con el mismo.

28. artikulua.- Portuko sistema orokorra

1. Kudeaketa autonomikoko portu-eremuei dagokie. Espazio hori AOP-01 Portua gisa identifikatzen da Plan Orokorrean.

a) Zumaiako itsasargiaren eremua ere portu-sistema orokorraren parte da.

2. Mugaketa hori transferitutako eta atxikitako eremuetatik dator, erreferentzia hauen arabera:

a) Estatuak Euskal Autonomia Erkidegoari zerbitzuak transferitzeari buruzko maiatzaren 14ko 238/1982 Errege Dekretuaren bidez EAEra (Portuak) transferitutako eremua, portua ezartzen den lur guztiak hartzen dituena, Narrondo itsasadarra eta sarrerako kanala barne.

b) EAERI atxikitako eremua (Portuak), babes-dikeari eta ubideratze-kai-muturrari lotutako lurrak barne hartzen dituena.

3. Azalera: 384.908 m².

a) Transferitutako eremua 351.570 m².

b) Atxikitako eremua: 33.338 m².

4. Portuko zerbitzugunea:

a) Portuko zerbitzu-eremuak honako espazio hauek hartzen ditu:

- Portu-instalazioak, zerbitzugunearen erdian daudenak

Artículo 28.- Sistema general portuario

1. Corresponde con los espacios portuarios de gestión autonómica. Este espacio se identifica en el Plan General como AOP-01 Portua.

a) Forma parte también del sistema general portuario el ámbito del Faro de Zumaia.

2. Su delimitación deviene de las zonas transferidas y adscritas de acuerdo a las siguientes referencias:

a) La zona transferida a la CAPV (Puertos) mediante RD 238/1982, de 14 de mayo, sobre Transferencia de Servicios del Estado a la Comunidad Autónoma del País Vasco, que incluye la totalidad de los terrenos en los que se implanta el puerto, incluyendo la Ría de Narrondo y el canal de entrada.

b) La zona adscrita a la CAPV (Puertos) que incluyen los terrenos vinculados al dique de abrigo y al espigón de encauzamiento.

3. Superficie: 384.908 m².

a) La zona transferida 351.570 m².

b) La zona adscrita: 33.338 m².

4. Zona de servicio portuario:

a) La zona de servicio portuario comprende los espacios siguientes:

- Las instalaciones portuarias, que se ubican en el centro

eta kirol-portua eta zerbitzu-eraikinak eta Balenciaga ontziolak barne hartzen dituztenak.

- Santiagoko padura, aurrekoaren ipar-ekialdean eta Santiago hondartzaren ondoan dago, eta bere ezaugarri naturalei eusten die, nahiz eta portuko zerbitzu-eremuaren barruan egon.
- Ibai-ahoaren ezkerreko ertzean kokatutako hiri-espazio publikoak, parke publikoak, bideak eta aparkalekuak eta espaloiak barne hartzen dituztenak.
- Uretako eremuak, Urolaren itsasadarra edo Narrondoren itsasadarra eta sarrerako kanala barne hartzen dituztenak.
- Bokalea bideratzea, babes-dikea eta kontradiketa barne hartzen dituenak.

b) Zerbitzuguneko eraikuntzaren eta erabileren zehaztapenak:

- Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro sailburuaren 1997ko uztailaren 28ko Aginduaren bidez (GAO, 156 zk., 1997ko abuztuaren 20koa) behin betiko onartutako Zumaia Portu Aldeko 7. Sistema Orokorreko Plan Berezian ezarritakora jotzen da.

5. Zumaiaiko itsasargiaren eremuko portu-sistema orokorrari dagokionez, Estatuko Portuei eta Nabigazio Zibilaria buruzko Legearen testu bategina onartzen duen irailaren 5eko 2/2011 Legegintzako Errege Dekretuaren 72. artikuluan ezarritakoaren arabera arautzen da baimendutako eta baimendu daitezkeen erabileren araubidea.

29. artikulua.- Sistema hidrauliko orokorra

1. Antolamendu-planoetan horrela kalifikatutako ur-ibilgutako lurzoruei dagokie.

2. Sistema horri eragiten dioten jarduketek bermatu beharko dute bateragarriak direla Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduan eta Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoan (40. artikulua eta hurrengoak) uholde-arriskuari buruz jasotako araudiarekin.

3. Eraikuntza- eta erabilera-araubidea:

a) Eremu horietan, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua onartzen duen apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretua eta EAeko Ibaiei eta Erreken Ertzak Antolatzekeo Lurraldearen Arloko Planak zehaztutakoa daude indarrean.

b) Erabilera bateragarri gisa onartuko dira zerbitzu-bideak, oinezkoen joan-etorrietarako egokitzapenak eta horrela kalifikatutako berdegune publikoei dagozkienak, aplikatu beharreko legerian eta araudi sektorialean adierazitakoaren kalterik gabe.

4. Sistema orokor honi eragiten dioten hirigintza-jarduketak gauzatu aurretik, azterlan hidrologikoak eta uholde-arriskuari buruzkoak egin beharko dira, halakorik ez badago, lurzoruaren erabilerekin mugak eta pertsonen eta ondasunen kalterik ez eragiteko bete behar diren gainerako baldintzak ezartzeko. Aipatutako azterlan eta zehaztapenek administrazio eskudunaren txostena

de la zona de servicio y que incluye tanto el puerto deportivo y los edificios de servicios, como los Astilleros Balenciaga.

- La marisma de Santiago, situada al noreste del anterior y junto a la Playa de Santiago, que mantiene sus características naturales a pesar de estar incluida dentro de la zona de servicio portuaria.
- Los espacios públicos urbanos situados en la margen izquierda de la desembocadura y que incluyen parques públicos, viales y aparcamientos y aceras.
- Las zonas de agua, que comprenden la Ría del Urola o Ría de Narrondo y el canal de entrada.
- El encauzamiento de la desembocadura que comprende el dique de abrigo y el contradique.

b) Determinaciones de edificación y usos en la zona de servicio:

- Se remite a lo establecido en el "Plan Especial del Sistema General 7 Zona Portuaria de Zumaia, aprobado definitivamente por Orden de 28 de julio de 1997, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente (BOG nº 156, de 20 de agosto de 1997).

5. En relación al sistema general portuario en el ámbito del Faro de Zumaia, el régimen de usos permitidos y autorizables se regula de acuerdo con lo establecido en el artículo 72 Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Artículo 29.- Sistema general hidráulico

1. Corresponde con los suelos de los cauces hídricos así calificada en los planos de ordenación.

2. Las actuaciones que afecten a este sistema deberán garantizar la compatibilidad de los mismos con la normativa de aplicación en materia de inundabilidad contemplada tanto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico como en el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental (artículos 40 y siguientes).

3. Régimen de edificación y uso:

a) En estas zonas rige el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y lo determinado por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

b) Se admiten como usos compatibles los caminos de servicio, los acondicionamientos para tránsito peatonal y los correspondientes a las zonas verdes públicas así calificadas, sin perjuicio de lo indicado en la legislación y regulación sectorial aplicable.

4. Previamente a la ejecución de actuaciones urbanísticas que afecten a este sistema general, deberá realizarse los correspondientes estudios hidrológicos y de inundabilidad, en caso de que no existan, al objeto de establecer las limitaciones en el uso del suelo y demás condiciones que deben cumplirse para evitar que se ocasionen daños a las

beharko dute.

personas y bienes. Los estudios y determinaciones citados, deberán someterse a informe de la administración competente.

III. TITULUA

IRI-LURZORUAREN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAREN ANTOLAMENDU XEHATUA

TÍTULO III.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

I. KAPITULUA. ANTOLAMENDU XEHATUA ZEHAZTEKO PARAMETROAK

1. ATALA. HIRIGINTZA ERABILERAK

30. artikulua.- Erabilera zehazteko araubidea

1. Hirigintza-erabileren antolamendua honako figura hauen arabera ezartzen da:

- a) Erabilera nagusia/k. Nagusi edo gehiengodun gisa esleitutako erabilerei edo erabilerei dagokie.
- b) Erabilera parekatua (k). Ezarpen-baldintzak eta ondorioak erabilera nagusiaren antzekoak dituzten erabilerei dagokie, eta, beraz, mugarik gabe ezar daitezke.
- c) Erabilera bateragarria (k). Erabilera nagusia ez den beste erabilera batzuei dagokie, eta hura ezartzeko baimena eman daiteke, harekin batera egoteko aukeren arabera.
 - Erabilera bateragarrien gehieneko eraikigarritasuna zenbatzeko, kontuan hartuko dira bai Plan Orokorrak zuzenean esleitutakoak, bai ezarritako bateragarritasun-araudia garatzeko ezartzen direnak.
- d) Erabilera osagarriak. Erabilera nagusiari, parekatuei eta erabilera bateragarriei dagozkien erabilera dira, ematen dieten zerbitzuaren arabera. Haren ezarpena zuzenean baldintzatuta dago dagokion erabilerearen arabera, eta ezin da existitu horiek alde aurretik ezarri eta baimendu gabe.
- e) Erabilera osagarria/k. Indarrean dagoen legeriak, lurralde- eta/edo hirigintza-plangintzak eta hiriaren zerbitzuak eta funtzionamenduak eskatzen dituzten arazoengatik ezarri behar diren erabilerei dagokie.
- f) Erabilera debekatuak edo debekatuak. Ezartzea baimenduta edo baimenduta ez daudenei dagokie, antolatzen den eremuaren izaera eta destino funtzionalarekiko bateraezintasuna kontuan hartuta.

2. Erabileren titulartasuna eta erregimen publikoa edo pribatua adierazteko:

- a) Erabilera publikoa (PU). Titulartasun publikokoak izanik, erabilera orokorrari edo zerbitzu publikoari lotuta daudenei dagokie.
- b) Erabilera pribatua (PRI). Titulartasun pribatukoak dira.

CAPÍTULO I. PARÁMETROS DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECCIÓN 1. USOS URBANÍSTICOS

Artículo 30.- Régimen de determinación de los usos

1. La ordenación de los usos urbanísticos se establece a partir de las siguientes figuras:

- a) Uso/s principal/es. Corresponde con el uso o usos asignados como predominantes o mayoritarios.
- b) Uso/s asimilado/s. Corresponde con los usos cuyas condiciones de implantación y efectos se consideran semejantes al del uso principal, por lo que pueden implantarse sin restricciones.
- c) Uso/s compatible/s. Corresponde con usos diferentes al principal, que puede autorizarse su implantación en razón de las posibilidades de coexistencia con aquel.
 - En el cómputo de la edificabilidad máxima de los usos compatibles se tendrán en cuenta tanto los asignados directamente por el Plan General, como los que se implanten en desarrollo de la normativa de compatibilidad establecida.

d) Uso/s auxiliares/s. Corresponde con los usos que pueden acompañar al principal, a los asimilados y a los usos compatibles en atención al servicio que les prestan. Su implantación está directamente condicionada al uso del que depende, no pudiendo existir sin la previa implantación y autorización de estos.

e) Uso/s complementario/s. Corresponde con los usos que deben implantarse por razones de exigencia de la legislación vigente, el planeamiento territorial y/o urbanístico y por motivo de servicio y funcionamiento de la ciudad.

f) Uso/s prohibido/s. Corresponde con aquellos cuya implantación no es permitida ni autorizable, en atención a la incompatibilidad con la naturaleza y destino funcional del ámbito que se ordena.

2. Para señalar la titularidad de los usos y su régimen público o privado:

31. artikulua.- Bizitegi-erabilerak

1. Pertsonen, familien, bizikidetzaren unitateen eta pertsona-taldeen ohiko bizileku iraunkorrekina lotura zuzena duten erabilerei dagokie.

2. Modalitateak:

a) Etxebizitza: ohiko bizileku-moduei dagokie.

b) Egoitza komunitarioa: erabilera pribatuko erregimenean laguntza-izaerarik gabe gauzatutako bizileku-moduei dagokie, normalean ahaidetasunik edo seme-alabatasunik gabeko pertsonak biltzen direnean (ostatu-etxeak, komentuek, korporazioen eta kolektiboen egoitzak eta antzeko beste kasu batzuk).

c) Elkarlaneko etxebizitza: elkarlaneko kontsumoaren kontzeptuan oinarritutako etxebizitza-ereduak dira, hau da, ikuspegi funtzionaletik nahiz formaletik antzeko ideietatik, balioetatik eta bizimoduetatik abiatuta diseinatzen direnak (Cohousing eta antzekoak).

d) Ostatu-etxebizitza: prezio baten truke oporretarako edo turismoarako eskaintutako ostaldea da. HAPO honen ondorioetarako, bizitegi-erabileratzat hartzen da. Honako mota hauek ezarri dira:

- Turismo-erabilerarako etxebizitza partikularretako gelak.
 - EAeko Turismoaren uztailaren 28ko 13/2016 Legearen 54. artikuluan eta erabilera turistikoko etxebizitzari eta etxebizitza partikularretako logeiei buruzko uztailaren 3ko araututako jarduera-kasua da, jardueraren ondorio operatiboetarako.

3. Etxebizitzaren desagregazioa:

a) Etxebizitzaren araubidearen arabera eta etxebizitzari buruz indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera:

- Erregimen orokorreko babes sozialeko etxebizitza (VPS).
- Erregimen bereziko babes sozialeko etxebizitza (VPSe).
- Etxebizitza tasatua (VT).
- Etxebizitza libre.

b) Eraikuntza-tipologiaren arabera:

- Familia bakarreko etxebizitza isolatua/binakakoa (BAB).
 - Tipologiak bi aldaera ditu:
 - Eraikin salbuetsia, lurzati independentean dagoena, familia- edo bizikidetzaren unitate bakar bat bizitzeko.
 - Bi eraikin pareatuta, mugakide diren lurzati mugan. Eraikin bakoitza familia-unitate edo bizikidetzaren unitate bakar baten bizileku izango da.
- Familia bakarreko etxebizitza atxikia (VAD).
 - Familia bakarreko bi etxebizitza baino gehiagoko eraikin batean dagoena da. Horizontalki atxikita daude, atari propioa dute, eta etxebizitzetako gelak ez datoz bat plano bertikal berean. Tipologiak bi aldaera ditu:
- Lurzati independenteetan ilaran jarritako eraikinak,

a) Uso público (PU). Corresponde con aquellos que siendo de titularidad pública se encuentran afectados al uso general o al servicio público.

b) Uso privado (PRI). Corresponde con aquellos de titularidad privada.

Artículo 31.- Usos residenciales

1. Corresponde con los usos directamente relacionados con el lugar de residencia habitual y permanente de personas, familias, unidades de convivencia y agrupaciones de personas.

2. Modalidades:

a) Vivienda: corresponde con los modos de residencia convencional.

b) Residencial comunitario: corresponde con los modos de residencia ejercido con carácter no asistencial en régimen de uso privado donde se agrupan personas generalmente sin parentesco o filiación (casas de hospedaje, conventos, residencias de corporaciones y colectivos y otros casos similares).

c) Vivienda colaborativa: corresponde con los modelos de vivienda basada en el concepto de consumo colaborativo, es decir, la vivienda es diseñada a partir de ideas, valores y forma de vivir afines tanto desde el punto de vista funcional como formal (Cohousing y similares).

d) Vivienda alojativa: corresponde con los supuestos de alojamiento ofrecido por motivos vacacionales o turísticos mediante pago de precio y que a los efectos de este PGOU son considerados usos residenciales. Se establecen las siguientes modalidades:

- Habitaciones de vivienda particular para uso turístico.
 - Corresponde con el supuesto de actividad regulado en el artículo 54 de la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo del País Vasco y el Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico a los que se remite, a los efectos operativos de la actividad.

3. Desagregación de la modalidad de vivienda:

a) En función de su régimen y de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente sobre vivienda:

- Vivienda de protección social de régimen general (VPS).
- Vivienda de protección social de régimen especial (VPSe).
- Vivienda tasada (VT).
- Vivienda libre.

b) En función de su tipología edificatoria:

- Vivienda unifamiliar aislada-pareada (VAI).
 - La tipología contempla dos variantes:
 - Edificio exento dispuesto en parcela independiente destinado a la residencia de una única unidad familiar o convivencial.
 - Dos edificios dispuestos pareados en el lindero de las parcelas colindantes destinados cada uno a la residencia de una única unidad familiar o

horma mehelinen bidez elkarri atxikita.

- Eraikin bakarra eta trinkoa, etxebizitzaren barne-banaketaekin.
- Etxebizitza kolektiboa edo familia anitzekoa (EE).
 - Eraikin horretan, hainbat etxebizitza-unitate biltzen dira, plano bertikal berean beren dependentziak eta eraikinean bertan dauden elementu komunetatik sartzen direnak.

4. Erabilera osagarriak:

a) Etxebizitza:

- Trastelekuak, instalazioen gelak, bizikletak gordetzeko gelak, haurren autoak, garbitegiak eta antzekoak.
- Bideak eta aparkalekua
- Kirol-instalazio estaliak eta estali gabeak (igerilekua, frontoia, gimnasioa, etab.) eta erabilera komunetarako lokalak eta espazioak.
- Espazio librea eta lorategiak.
- Hiri-zerbitzuetarako eta azpiegituretarako instalazioak (deposituak, eguzki-plakak, ibilgailu elektrikoak edo elektrolinerak kargatzea, telekomunikazioak, etab.).
- Irisgarritasunerako instalazioak (igogailuak, karga-jasogailuak, etab.).

b) Bizitegi komunitarioa:

- Etxebizitzarako adierazitakoez gain, bulegoak, bulego profesionalak, tailer txikiak, gelak, aretoak, kaperak eta erabilera komuneko espazioak, bizitegiekin lotutakoak.

5. Bizitegi-erabileretarako zehaztapen orokorrak:

a) Deskribatutako etxebizitza-modalitate guztiek eta horien desagregazioek legeria eta araudi aplikagarrian ezarritako baldintza formal, tekniko, funtzional eta kalitatezkoak bete beharko dituzte, bai eta HAPN honetan ezarritako baldintza propioak ere.

b) Oro har, debekatuta dago sestra azpiko etxebizitza independentea eta barruko etxebizitzak egitea.

c) Erabilera turistikoko etxebizitza partikularreko logelak bizitegi-erabilerako erabilera bateragarri gisa zehazten dira. Sektoreko araudiak edo legeriak eraikuntza-betekizunei, gehieneko okupatzaile-kopuruari, alokairuan eskaini beharreko gehieneko plaza-kopuruari eta ezarritako gainerako zehaztapenei buruz ezarritako zehaztapenak errespetatu beharko ditu.

6. Bizitegi-erabileren zehaztapen partikularrak

a) Ostatu-etxebizitza:

- Azkenik, bizitegi-erabileraren osagarritzat hartzen da erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelen kasua, Turismoaren uztailaren 28ko 13/2016 Legearen 54. artikuluan arautua, eta garatua erabilera turistikoko etxebizitzei eta etxebizitza partikularretako logeiei buruzko uztailaren 3ko 101/2018 Dekretuan. Hirigintza-erabileren kategoria honetan sartzeko, honako baldintza hauek bete beharko dira:
 - Erabilera turistikorako logela partikularrak eskaintzen dituen etxebizitzak erregistroan egotea eskatzen duen pertsonaren ohiko bizileku iraunkorra izan behar du,

convivencial.

• Vivienda unifamiliar adosada (VAD).

- Es aquélla que se sitúa en un edificio de más de dos viviendas unifamiliares. Se disponen adosadas horizontalmente, con zaguán propio y en las que no coincide en un mismo plano vertical las dependencias de las diferentes viviendas. La tipología contempla dos variantes:

- Edificios dispuestos en hilera en parcelas independientes y adosados unos a otros a través de paredes medianeras.
 - Edificio único y compacto con división interna de las viviendas.
- ##### • Vivienda colectiva o plurifamiliar (VC).

- Edificio en el que se agrupan varias unidades de viviendas en las que coinciden en el mismo plano vertical sus dependencias y a las que se accede a través de elementos comunes situados en el propio edificio.

4. Usos auxiliares:

a) Vivienda:

- Los trasteros, cuartos de instalaciones, cuartos de guarda de bicicletas, coches de niños, lavaderos y similares.
- Viales y aparcamiento
- Instalaciones deportivas cubiertas y descubiertas (piscina, frontón, gimnasio, etc.) y locales y espacios destinados a usos comunes.
- Espacio libre y jardines.
- Instalaciones para servicios urbanos e infraestructuras (depósitos, placas solares, recarga de vehículos eléctricos o electrolinerías, telecomunicaciones, etc.).
- Instalaciones para la accesibilidad (ascensores, montacargas, etc.).

b) Residencial comunitario:

- Además de los señalados para la vivienda, las oficinas, despachos profesionales, pequeños talleres, aulas, salas, capillas y espacios de uso común vinculados al residencial.

5. Determinaciones generales para los usos residenciales:

a) Todas las modalidades de viviendas descritas y sus desagregaciones deberán cumplir todos los requisitos formales, técnicos, funcionales y de calidad establecidos en la legislación y normativa aplicable, así como las condiciones propias establecidas en este PGOU.

b) Con carácter general, se prohíbe la vivienda independiente bajo rasante y las viviendas interiores

c) Las habitaciones de vivienda particular para uso turístico se determina como uso compatible del residencial. Deberá respetar las determinaciones prescritas por la normativa o legislación sectorial relativas a los requisitos edificatorios, el número máximo de ocupantes, el número máximo de plazas a ofertar en alquiler y resto de determinaciones establecidas.

6. Determinaciones particulares de las modalidades de usos

eta, betiere, etxebizitzan erroldaturik egon beharko du.

- Euskadiko Turismo Enpresa eta Jardueren Erregistroan izena emanda egotea.
- Etxebizitza gisa lehenengoz okupatzeko lizentzia edo bizigarritasun-zedula izatea.
- BEzin izango dira hiru logela baino gehiago eskaini alokairuan.
- BGutxieneko azalera hau mantendu beharko da egoiliarrek edo egoiliarrek erabiltzeko:
 - 25 m² (erabilgarri), pertsona baten kasuan.
 - 33 m² (erabilgarri), bi pertsonen kasuan.
 - 15 m² (erabilgarri) pertsona bakoitzeko, hiru pertsona edo gehiagorentzat.
- Hirigintza-erabilera berriaren aurretiazko jakinarazpena egin beharko da.
- Aurretiazko jakinarazpen bat egingo da alokairurako erabiltzen den higiezin bakoitzeko.
- Higiezinan obrak egin nahi badira, aurretiazko jakinarazpena erregistratu aurretik, obra-lizentzia lortu beharko da.
- Aurretiazko jakinarazpena horretarako prestatutako hirigintza-erabilera berriaren aurretiazko jakinarazpenaren udal-ereduan egin beharko da. Memorian argi eta garbi zehaztu beharko da:
 - Etxebizitzaren jabearen identifikazio osoa, gutxienez honako hauek zehaztuta: izen-abizenak, Nortasun Agiri Nazionala edo Identifikazio Fiskaleko Zenbakia, helbidea, posta elektronikoa eta harremanetarako telefonoa.
 - Erregistroko ohar soila.
 - Ostatu-modalitatea.
- Ezarritako baldintzak betetzen ez badira, etxebizitza jarduera ekonomiko tertziarizat hartuko da erabilera turistikoko etxebizitzaren (ETEren) modalitatean.

b) Etxebizitza komunitarioa:

- Bizitegi-modalitate honen erabilera osagarritzat ere hartzen dira honakoak:
 - Bulegoak, lantegi txikiak, gelak, kaperak eta etxebizitza komunitarioari lotutako erabilera komunekoa.

residenciales:

a) Vivienda alojativa:

- Se considera como uso complementario al residencial el supuesto de habitaciones de vivienda particular para uso turístico regulado en el artículo 54 de la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo del País Vasco y desarrollado en el Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico. Para su consideración dentro de esta categoría de usos urbanísticos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
 - La vivienda que oferta habitaciones particulares para uso turístico debe constituir el domicilio habitual y permanente de la persona que solicita estar en el registro, y en todo caso, deberá estar empadronado en la vivienda.
 - Estar inscrita en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.
 - Tener permiso de primera ocupación como viviendas o cédula de habitabilidad.
 - No podrán ofertarse más de tres habitaciones en alquiler.
 - Deberá mantenerse para uso propio del residente o residentes de la vivienda, la siguiente superficie mínima:
 - 25 m² (útiles), para el caso de una persona.
 - 33 m² (útiles) para el caso de dos personas.
 - 15 m² (útiles) por persona para tres o más personas.
 - Deberá formularse comunicación previa de nuevo uso urbanístico.
 - Se realizará una comunicación previa por cada inmueble que se destine a alquiler.
 - Si se proyectaran obras en el inmueble, con carácter previo a registrar la comunicación previa deberá obtenerse la oportuna licencia de obras.
 - La comunicación previa deberá emitirse en el modelo municipal de comunicación previa de nuevo uso urbanístico habilitado al efecto. En la memoria deberá especificarse de manera clara y precisa:
 - Identificación completa de la persona propietaria de la vivienda con especificación, como mínimo, de su nombre y apellidos, Documento Nacional de Identidad o Número de Identificación Fiscal, domicilio, correo electrónico y teléfono de contacto.
 - Nota simple registral.
 - Modalidad alojativa.
- En el caso de que no se cumplan las condiciones establecidas, la vivienda será considerada como actividad económica terciaria en la modalidad de vivienda para uso turístico (VUT).

b) Vivienda comunitaria:

- Se consideran también usos auxiliares de esta modalidad residencial:
 - Las oficinas, despachos profesionales, pequeños talleres, aulas, salas, capillas y espacios de uso común vinculados a la vivienda comunitaria.

1. Honako jarduera ekonomiko hauei dagokie:

- Produktuak eta ondasunak erazteko, fanufakturtzeko, fabrikatzeko, eraldatzeko eta konpontzeko jarduerak eta instalazioak.
- Biltegiatzea, logistika eta handizkako merkataritza.
- Era guztietako konponketa-tailerrak.
- Eraikuntzako lanbideen tailerrak.
- Gasolina-zerbitzuguneak, edozein dela ere eskaintako erregaia edo hornidura.
- Tanatorioak errausketa-labearekin eta/edo tanatopraxia eta/edo tanatoestetikarekin.

2. Erabilera osagarriak:

- Administrazio-bulegoak eta -lokalak, aretoak, aldagelak, komunak, etab.
- Laborategiak eta mendekotasun teknikoak.
- Jarduera nagusiari lotutako produktuak eta gaiak gordetzeko eta biltegiatzeko eremuak.
- Jarduera nagusitik eratorritako produktuak saltzeko lokalak.
 - Erabilera osagarri horietara bideratutako eraikigarritasun fisikoak ezin izango du gainditu instalazioan gauzatu den guztizkoaren % 20, gaitutako gainerako espazio osagarriak barne.
- Jarduera nagusirako zerbitzu-instalazioak, hala nola ur-ponpaketarako edo saneamendurako gordailuak eta instalazioak, hondakinak arazteko instalazioak, etab.
- Aparkalekua.
- Elektrolindgien, gas-fabriken, hidrogeno-ontzien, gasolindgien, biltegiatzearen eta jarduerari lotutako baterien kargaren gordailua eta hornidura-puntuak.
- Jarduera nagusiaren ekoizpen-prozesuari lotutako instalazio gisa objektiboki garrantzitsuak diren antzeko beste batzuk.

3. Modalitateak:

a) Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren ekoizpen-erabilerak.

- Honako baldintza hauek betetzen dituzten jarduerak joko dira halakotzat:
 - Oro har, motorrak dituzten edo eskuz mugitzen diren makinek edo aparatuek ez dute 3 Kw-ko potentzia gaindituko.
 - Bizitegi-eraikinetan kokatuz gero, ateratzen den batez besteko potentzia ez da izango 0,03 Kw/m² baino handiagoa eta 12 Kw baino handiagoa instalazio osoan.
 - Eguneko gehieneko kanpoko soinu-maila ez da 30 dBA baino handiagoa izango.
 - Kanpoko soinu-maila gauez 0 dBA izango da.
 - Eguneko barneko soinu-maila gehienez 40 dBA izango da.
 - Gaueko barruko soinu-maila 0 dBA izango da.
 - Gehienezko hauts-isurketa ez da orduko 1 kg baino handiagoa izango.
- Eguneko aldia goizeko 8etatik 21: 00etara hartzen da, eta gauekoa osagarria.
- Soinu-mailak fatxadatik 1,5 metora neurtuko dira,

1. Corresponde con las actividades económicas siguientes:

- Actividades e instalaciones de extracción, manufactura, fabricación, transformación y reparación de productos y bienes.
- Almacenaje, logística y comercio mayorista.
- Talleres de reparación de todo tipo.
- Talleres de oficios de la construcción.
- Estaciones de servicio, cualesquiera que sea el combustible o suministro ofertado.
- Tanatorios con crematorio y/o con tanatopraxia y/o tanatoestética.

2. Usos auxiliares:

- Oficinas y locales de administración, salas, vestuarios, aseos, etc.
- Laboratorios y dependencias técnicas.
- Zonas de depósito y almacenamiento de productos y materias vinculadas a la actividad principal.
- Locales destinados a la venta de productos derivados de la actividad principal.
 - La edificabilidad física destinada a estos usos auxiliares no podrá exceder del 20 % de la total materializada en la instalación, incluidos el resto de espacios auxiliares habilitados.
- Instalaciones de servicios a la actividad principal como depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, instalaciones de depuración de residuos, etc.
- Aparcamiento.
- Depósito y puntos de abastecimiento propio de electrolinerías, gasineras, hidrogeneras, gasolineras, almacenaje y carga de baterías vinculados a la actividad.
- Otros similares y objetivamente considerables como instalaciones vinculadas al proceso productivo de la actividad principal.

3. Modalidades:

a) Usos productivos compatibles con el uso residencial.

- Son consideradas como tales las actividades que cumplan los siguientes requisitos:
 - Con carácter general, las máquinas o aparatos con motores o movidos a mano no superarán la potencia de 3 Kw cada uno.
 - En el caso de ubicación en edificios residenciales, la potencia media resultante no excederá de 0,03 Kw/m² y 12 Kw de potencia máxima total en toda la instalación.
 - El nivel sonoro exterior máximo de día no superará los 30 dBA.
 - El nivel sonoro exterior de noche será de 0 dBA.
 - El nivel sonoro interior máximo de día no superará los 40 dBA.
 - El nivel sonoro interior de noche será de 0 dBA.
 - La emisión máxima de polvo no excederá de 1 Kg/hora.
- El período de día se considera desde las 8 de la

eraikinen kanpoaldean eta barruan. Lokalaren barruko gehieneko maila ate eta leiho guztiak itxita neurtuko da.

- Bi terminoak egiaztatzeko, jarduera erabat geldirik egongo da, eta jarduera bere elementu guztien funtzionamendu osoan egongo da.

b) Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren ekoizpen-erabilerak.

- Halakotzat hartzen dira bateragarrietarako lehen deskribatutako baldintzak gainditzen dituzten jarduerak, bai eta industria txiki, ertain eta handia ere, osasungarritasunik eza beste jarduera batzuekiko hurbiltasunarekin bateragarriak diren mugetara mugatu ezin den jarduerak izan ezik.
- Baita tanatorioak ere, errausketa-labearekin edota tanatopaxia eta/edo tanatoestetikarekin.

33. artikulua.- Erabilera tertziarioak

1. Mota guztietako zerbitzuak emateko jardueri dagozkie, eta ez dira ekipamenduzat hartzen. Turismoarekin, ezagutzarekin, ikerketarekin eta berrikuntzarekin lotutako jarduerak ere biltzen ditu.

2. Erabilera osagarriak:

- a) Erabilera lagungarritzat hartzen dira dagokion jardueraren zerbitzura dauden espazio, instalazio edo ekipamendu guztiak.

3. Erabilera guztietarako ezarpen-baldintzak:

- a) Beren ezaugarriengatik, erabilitako, manipulaturako edo biltegiaturako materialengatik edo baliabideengatik eragozpen nabarmenak sortzen dituzten edo bizitegi-erabilerarekin osasungarritasuna edo segurtasuna arriskuan jartzen duten erabilerak ezin izango dira kokatu, baldin eta gabezia horiek arintzeko neurri zuzentzaile nahikoak ezartzen ez badira.

- Bizitegi-erabilerarekin bateraezinak izango dira ekoizpen-erabileretarako zehaztutako mugak gainditzen dituztenak.

4. Modalitateak:

a) Merkataritza.

- Mota guztietako txikizkako artikulua eta produktuak jendeari saltzeko jarduerak biltzen ditu. Honako azpi-modalitate hauek bereizten dira:

– Merkataritza-lokala.

- Merkataritza-lokaltzat hartzen dira sestra gaineratik 750 m²-tik gorako jarduerak, espazio osagarri guztiak barne.

– Merkataritza-gunea:

- Merkataritza-establezimenduzat hartzen dira sestra gaineratik 750 m²t gainditzen dituzten jarduerak, espazio osagarri guztiak barne.

b) Zerbitzuak.

- Ekipamendu komunitariotzat hartzen ez diren irabazi

mañana a las 21:00 horas, y el de noche el complementario.

- Los niveles sonoros se medirán a una distancia de 1,5 metros de la fachada en el exterior del edificio y en el interior del mismo. La medición del nivel máximo en el interior del propio local se efectuará con todas las puertas y ventanas cerradas.

- La comprobación de ambos términos se efectuará con la actividad totalmente parada y con la misma en pleno funcionamiento de todos sus elementos.

b) Usos productivos no compatibles con el uso residencial.

- Son consideradas como tales las actividades que exceden las condiciones antes descritas para las compatibles, así como la pequeña, mediana y gran industria, con exclusión de aquellas que su insalubridad no puede ser reducida a límites compatibles con la proximidad a otras actividades.

- También los tanatorios con crematorio y/o con tanatopaxia y/o tanatoestética.

Artículo 33.- Usos terciarios

1. Corresponden con actividades de prestación de servicios de todo tipo y que no son considerados como equipamientos. También aglutina a aquellas actividades relacionadas con el turismo, el conocimiento, la investigación y la innovación.

2. Usos auxiliares:

- a) Se consideran usos auxiliares todo espacio, instalación o equipamiento al servicio de la actividad de la que depende.

3. Condiciones de implantación para todos los usos:

- a) Los usos que, por sus características, materiales o medios utilizados, manipulados o almacenados, originen molestias significativas o generen riesgos para la salubridad o la seguridad con el uso residencial, no podrán ubicarse salvo que establezcan las medidas correctoras suficientes para paliar estas deficiencias.

- Se considerarán no compatibles con el uso residencial aquellos que excedan los límites definidos para los usos productivos.

4. Modalidades:

a) Comercio.

- Comprende las actividades de venta al público de artículos y productos de todo tipo al por menor. Se distinguen las siguientes submodalidades:

– Local comercial.

- Se considera local comercial aquellas actividades que superen 750 m²t sobre rasante incluidos todos los espacios auxiliares.

– Establecimiento comercial:

- Se considera establecimiento comercial aquellas actividades que superen 750 m²t sobre rasante incluidos todos los espacios auxiliares.

b) Servicios.

- Comprende las actividades de prestación de servicios

asmoko eta titulartasun pribatuko zerbitzuak emateko jarduerak biltzen ditu. Adibide gisa zerrendatzen dira honako hauek, baina analogiaz interpretatuko diren beste batzuk izan daitezke:

- Hurbileko zerbitzuen jarduerak.
 - Osasun-jarduerak. Mota guztietako kontsulta mediko pribatuak, dentistak, albaitariak eta antzekoak.
 - Asistentzia-jarduerak: errehabilitazio-zentroak, GKEak eta antzekoak.
 - Jarduera soziokulturalak: elkarteen egoitzak, museo pribatuak, arte eta/edo erakusketa galeriak, kultur etxeak, elkarteak, elkarteak eta antzekoak.
 - Irakaskuntza-jarduerak: akademiak, musika-eskolak, haurtzaindegi pribatuak, habiak, autoeskolak, gelak.
 - Kirol-jarduerak: kirol-instalazio pribatuak, gimnasioak, igerilekuak, kirol-elkarteak eta antzekoak.
- Honako azpi-modalitate hauek bereizten dira:
 - Zerbitzu-lokala/A mota. 750 m²t edo gutxiagoko azalera dutenak hartzen ditu, sestra gainean eta sestra azpian, espazio osagarri guztiak barne.
 - Zerbitzu-lokala/B mota. 750 m²tik gorako azalera dutenak hartzen ditu, sestra gainean eta sestra azpian, espazio osagarri guztiak barne.

c) Ostatu-erabilerak:

- Ostatuari edo pertsoneri xede horretara bideratutako establezimenduetan egoteari lotutako jarduerak hartzen ditu barne; establezimendu horietan, ohiko moduan eta modu profesionalean, prezio bidez eskaintzen da aldi baterako ostalua, eta ez da bizileku-aldaketa bat ostatatutako pertsonarentzat.
- Aldi baterako ostalutzat hartzen da urtebetetik beherako ondoz ondoko aldi baterako eskaintzen dena.
- Ez dira ostatu-establezimendutzat hartuko, soil-soilik, erakunde-, gizarte-, osasun-, laguntza-, lan-, irakaskuntza- edo kirol-helburuak dituzten ostatu-jarduerak, ez eta haurrei, gazteei edo babes berezia behar duten beste kolektibo batzuei zuzendutako administrazio-programen esparruan garatzen direnak ere.
- Ostatu-establezimenduen erregulazio operatiboari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Turismoaren uztailaren 28ko 13/2016 Legean eta hura garatzen, osatzen edo ordeztzen duen legerian ezarritakora jotzen da. Ostatu-establezimendu mota hauek ezartzen dira:
- Apartamentu turistikoak.
 - Gutxienez logela, bainugela, egongela-jangela eta sukaldearekin osatutako ostatu-unitateez osatutako establezimenduei dagokie. Multzo independente gisa eskaintzen dira, eta enpresa-ustiapeneko unitatearen printzipioaren arabera kudeatzen dira. Establezimendu horiek aldi baterako ostalua ematera bideratzen dira modu profesionalean eta ohikoan, ostalua hartzen duen pertsonari bizilekua aldatu gabe.
 - Se esaten zaio ostatu-unitateari apartamentu turistikoen establezimendu bateko pieza independenteak, erabiltzaileen erabilera eskusiborako eta pribatiborako erabiltzen direnak.
- Hotel-establezimenduak:

de todo tipo con ánimo de lucro y de titularidad privada no consideradas como equipamiento comunitario. Se relacionan a modo de ejemplo las siguientes, pero pueden ser otras que se interpretarán por analogía:

- Actividades de servicios de proximidad.
 - Actividades sanitarias. consultas médicas privadas de todo tipo, dentistas, veterinarios y similares.
 - Actividades asistenciales: centros de rehabilitación, ONGs y similares.
 - Actividades socio-culturales: sedes de asociaciones, museos privados, galerías de arte y/o exposición, centros culturales, sociedades, asociaciones y similares.
 - Actividades docentes: academias, escuelas de música, guarderías privadas, nidos, autoescuelas, aulas.
 - Actividades deportivas: instalaciones deportivas privadas, gimnasios, piscinas, asociaciones deportivas y similares.
- Se distinguen las siguientes submodalidades:
 - Local de servicios / Tipo A. Comprende aquellos de superficie igual o inferior a 750 m²t, sobre rasante y bajo rasante, incluidos todos los espacios auxiliares.
 - Local de servicios / Tipo B. Comprende aquellos de superficie superior a 750 m²t, sobre rasante y bajo rasante, incluidos todos los espacios auxiliares.

c) Usos de alojamiento:

- Comprende las actividades asociadas al hospedaje o estancia a las personas en establecimientos destinados a ese fin, en los que de forma habitual y con carácter profesional, se ofrece mediante precio, alojamiento temporal que no constituye un cambio de residencia para la persona alojada.
 - Se entiende por alojamiento temporal el que se ofrece por un periodo consecutivo inferior a un año.
- No se consideran establecimientos de alojamiento las actividades de alojamiento que tengan, con carácter exclusivo, fines institucionales, sociales, sanitarios, asistenciales, laborales, docentes o deportivos, y las que se desarrollen en el marco de los programas de la administración dirigidos a la infancia, juventud u otros colectivos necesitados de especial protección.
- En lo que corresponde a la regulación operativa de los establecimientos de alojamiento, se remite a lo establecido en la ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo del País Vasco y legislación que la desarrolle, complemento o sustituya. Se establecen las siguientes tipos de establecimientos de alojamiento:
- Apartamentos turísticos.
 - Corresponde con aquellos establecimientos integrados por unidades de alojamiento compuestas, al menos, por dormitorio, baño, salón-comedor y cocina, y que, ofertadas como conjuntos independientes y gestionadas bajo el principio de unidad de explotación empresarial, se destinan de forma profesional y habitual a proporcionar alojamiento temporal sin constituir cambio de residencia para la persona alojada.

- Publiko orokorrari ostatu-zerbitzua emateko instalazioak dira, zerbitzu osagarriekin edo gabe. Hoteletako, ostatuetako, hotel-apartamentuetako, ostatuetako, aterpetxeetako, ostalaritzako eta antzeko establezimenduetako establezimenduak sartzen dira.
 - Hotel-establezimenduei erantsitako erabileren eta erabilera osagarrien artean, etxebizitza-lokal bat izango da hotel-instalazio bakoitzeko; ez, ordea, garaje-erabilera, kasu bakoitzean berariaz baimendu beharko dena.
 - Hirugarren sektoreko egoitzak:
 - Prestakuntza, terapia, yoga, erlijio, bizikidetzak, meditazio, naturalistika eta antzeko beste gai batzuetarako bilera eta topaketekin lotutako ikastaroak edo ekitaldiak egiteko aldi baterako, aldi baterako edo urtaroko ostatu-jarduera espezifikoei dagokie.
 - Kategoria honetan ez dira sartzen adinekoentzako egoitzak, tutoretzapeko etxebizitzak eta bestelako ostatu-aldaerak, HAPN honen ondorioetarako zuzkidura-erabileratzat hartzen direnak.
 - Se mota honetan sartzen dira ostatu-dendak, jendeari oro har ostatu-zerbitzuak kontraprestazioaren bidez eskaintzen dizkietenak, hau da, santutegi, komentu edo monasterio bateko kide izanik, beren geletako batzuk jende guztiarentzako ostatu-zerbitzurako erabiltzen dituzten establezimenduak.
- d) Erabilera turistikorako etxebizitza.
- Turismo-arrazoiengatik edo oporregatik ostatu gisa eskaintzen edo merkaturatzen diren etxebizitzak dagokie, edozein motatakoak direla ere. Jabeak, ustiatzaileak edo kudeatzaileak aldi baterako lagatzen dizkie, eta zuzenean edo zeharka hirugarrenei, behin eta berriz edo ohikotasunez eta kontraprestazio ekonomikoaren truke, berehalak erabiltzeko moduan.
 - Enpresa-ustiategi batean sartuta ez dauden apartamentu turistikoko partikularrak erabilera turistikoko etxebizitza bihurtu ahal izango dira, betiere aplikatu beharreko legerian eta ezarritako hirigintza-erregulazioan ezarritako baldintzak betetzen badituzte.
- e) Bilera sozialaren erabilerak.
- Honako jarduera hauei dagokie: jatetxeak, tabernak, pubak, diskotekak, tabernak, kafetegiak eta antzeko jarduerak. Modalitate honetan sartzen dira, halaber, merkaturako produktuak saltzeko lokalak (ogi-bulegoak, etab.), taberna eta/edo kafetegia dutenak. Honako azpi-modalitate hauek bereizten dira:
 - Bilera sozialerako lokala/A mota. 300 m²t edo gutxiagoko azalera dutenak hartzen ditu, sestra gainean eta sestra azpian, espazio osagarri guztiak barne.
 - Bilera sozialerako lokala/B mota. 300 m²tik gorako azalera dutenak hartzen ditu, sestra gainean eta sestra azpian, espazio osagarri guztiak barne.
- f) Bulegoak. Zerbitzu profesionala, administratiboa, finantzarioa, teknikoa eta antzeko beste batzuk nagusi diren jarduerak biltzen ditu. Modalitate honetan sartzen dira elkarlanerako espazioak (coworking, enpresa-hazitegiak, etab.).
- Honako azpi-modalitate hauek bereizten dira:
 - Se entiende por unidad de alojamiento las piezas independientes de un establecimiento de apartamentos turísticos que son utilizadas para uso exclusivo y privativo de las persona usuarias.
 - Establecimientos hoteleros:
 - Son instalaciones destinadas a dar servicio de alojamiento al público en general con o sin servicios complementarios. Se incluyen los establecimientos de hoteles, hostales, hoteles-apartamento, pensiones, albergues, hostels y otros establecimientos similares.
 - Entre los usos anejos y auxiliares a los establecimientos hoteleros se considerará un local de vivienda por instalación hotelera; no así el Uso de Garaje, que deberá autorizarse de manera expresa en cada caso.
 - Residencias terciarias:
 - Corresponde con actividades específicas de alojamiento temporal, transitorio o estacional para la realización de cursos o eventos relacionados con reuniones y encuentros para formación, terapias, yoga, religión, convivencia, meditación, naturalísticos y otras temáticas similares.
 - No se incluyen en esta categoría las residencias, pisos tutelados y otras variantes de alojamiento destinadas a mayores y que se consideran usos dotacionales a los efectos de esta PGOU.
 - Se incluyen en este tipo las hospederías cuando oferten servicios de alojamiento al público en general mediante contraprestación, entendiéndose por ellas, los establecimientos que formando parte de un santuario, convento o monasterio, destinan algunas de sus dependencias al servicio de alojamiento al público en general.
- d) Vivienda para uso turístico.
- Corresponde con las viviendas, cualquiera que sea su tipología, que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, siendo cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente, a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad.
 - Los apartamentos turísticos particulares no integrados en una explotación empresarial podrán ser transformados en viviendas para uso turístico siempre que cumplan los requisitos establecidos en la legislación aplicable y regulación urbanística establecida.
- e) Usos de reunión social.
- Corresponde con actividades como las siguientes: restaurantes, bares, pubs, discotecas, tabernas, cafeterías y actividades similares. Se incluyen también en esta modalidad, los locales de venta de productos de mercado (despachos de pan, etc.), con bar y/o cafetería. Se distinguen las siguientes submodalidades:
 - Local de reunión social / Tipo A. Comprende aquellos de superficie igual o inferior a 300 m²t, sobre rasante

- Bulego-lokala/A mota. Jardueraren titularraren etxebizitzan bertan garatzen direnak hartzen ditu, bizitegi-erabileraren erabilera osagarritzat hartuta. Horrela sailkatu ahal izateko, honako bi baldintza hauek bete beharko dituzte:
 - Jarduerara bideratutako lokalak ezin izango du etxebizitzaren azaleraren % 50 gainditu.
 - Nolanahi ere, bulegoetarako etxebizitzaren azalera ezin izango da 50 m² baino handiagoa izan.
- Bulego-lokala/B mota. Sestra gainean eta sestra azpian 750 m²t edo gutxiagoko azalera dutenak hartzen ditu, espazio osagarri guztiak barne.
- Bulego-lokala/C mota. 750 m²tik gorako azalera dutenak hartzen ditu, sestra gainean eta sestra azpian, espazio osagarri guztiak barne.

5. Hirugarren sektoreko erabileretarako aparkalekuen eta zamalanetarako espazioen zuzkidura:

a) Oro har, hirugarren sektoreko erabilerak ezartzeak berekin ekarriko du lurzati edo lokal pribatuaren barruan aparkalekua gaitzea, 100 m² bakoitzeko plaza 1, honako azpi-modalitate hauetan:

- Merkataritza-establezimendua.
- Zerbitzu-lokala/B mota.
- Bilera sozialerako lokalak/B mota.
- Bulego-lokala/C mota.

b) Ostatu-erabileren kasuan:

- Apartamentu turistiko bakoitzeko aparkaleku bat jarriko da.
- 20 gelatik gorako hotel-establezimenduetan eta hirugarren sektoreko egoitzetan, garaje-zerbitzua edo berezko aparkaleku-zerbitzua edo hoteletik kanpoko aparkaleku hitzartua izan beharko dute, eta gelakopuruaren % 50 baino gutxiagokoa izango ez den plaza-kopurua bermatu beharko dute.

c) Jardueraren funtzionaltasunerako beharrezkoak diren sarbide-, maniobra-, karga- eta deskarga-espazioek merkataritza-gune handietako lurzati edo lokal pribatuen barruan egon beharko dute.

6. Bizitoki-erabileretarako zehaztapenak:

a) Ostatu-establezimenduetan (hotel-erabilerak, apartamentu turistikoak, aterpetxeak eta hirugarren sektoreko egoitzak), zerbitzu komunak soilik kokatu ahal izango dira beheko solairuan. Horrela, erabiltzaileen erabilera eskusiboko eta pribatiboko logelek eta ostatu-unitateek lehenengo solairuan eta goragokoetan egon beharko dute nahitaez. Zehaztapen hori galdagarria da, bai bizitegi-eraikinetan establezimendu turistikoak ezartzearen kasuan, bai bizitegi-eraikinetan ez ezartzearen kasuan, eta hori ezarritako araudiaren arabera.

b) Apartamentu turistikoak, aterpetxeak eta hirugarren sektoreko egoitzak goiko solairuetan kokatu ahal izango dira, betiere etxebizitzek erabiltzen duten komunerako sarbide independentea badago edo gaitzen bada eta beheko solairuetan bizitegi-etxebizitzarik ez badago.

c) Behiago, hirugarren sektoreko egoitzak eraikin independentean kokatuko dira.

- y bajo rasante, incluidos todos los espacios auxiliares.
- Local de reunión social / Tipo B. Comprende aquellos de superficie superior a 300 m²t, sobre rasante y bajo rasante, incluidos todos los espacios auxiliares.

f) Oficinas. Comprende las actividades en las que predomina el carácter de servicio profesional, administrativo, financiero, técnico y otros de similar naturaleza. Se incluyen también en esta modalidad los espacios de trabajo colaborativo (coworking, semilleros de empresas, etc.).

- Se distinguen las siguientes submodalidades:

- Local de oficinas / Tipo A. Comprende aquellas que se desarrollan en la propia vivienda del titular de la actividad, entendiéndose como uso complementario del residencial. Para que puedan clasificarse como tales deberán cumplir las dos siguientes condiciones:
 - El local dedicado a actividad no podrá exceder del 50% de la superficie de la vivienda.
 - En todo caso, la superficie de la vivienda dedicada a oficina no podrá ser mayor de 50 m²t.
- Local de oficinas / Tipo B. Comprende aquellos de superficie sobre rasante y bajo rasante igual o inferior a 750 m²t, incluidos todos los espacios auxiliares.
- Local de oficinas / Tipo C. Comprende aquellos de superficie superior a 750 m²t, sobre rasante y bajo rasante, incluidos todos los espacios auxiliares.

5. Dotación de aparcamiento y espacios de carga y descarga en usos terciarios:

a) Con carácter general, la implantación de usos terciarios conllevará la obligación de habilitar aparcamiento dentro de la parcela o local privado a razón de 1 plaza por cada 100 m² construidos en las siguientes submodalidades:

- Establecimiento comercial.
- Local de servicios / Tipo B.
- Local de reunión social / Tipo B.
- Local de oficinas / Tipo C.

b) En el caso de usos de alojamiento:

- Se habilitará un aparcamiento por cada apartamento turístico.
- En los establecimientos hoteleros y residencias terciarias de más de 20 habitaciones, deberán contar con servicio de garaje o de aparcamiento propio o concertado externo al hotel, garantizando un número de plazas que no podrá ser inferior al 50% de su número de habitaciones.

c) Los espacios de acceso, maniobra, carga y descarga necesarios para la funcionalidad de la actividad deberán estar ubicados en el interior de las parcelas o locales privados en los grandes establecimientos comerciales.

6. Determinaciones para los usos de alojamiento:

a) En los establecimientos de alojamiento (usos hoteleros, apartamentos turísticos, albergues y residencias terciarias), solo podrán situarse en planta baja servicios comunes. Así, las habitaciones y unidades de alojamiento de uso exclusivo y privativo de las personas usuarias, deberán situarse obligatoriamente en planta primera y

- Ganbarak eta estalkipeak ostatu-establezimenduei lotutako erabileretarako erabili ahal izango dira, baldin eta eraikin osoa erabilera horietarako erabiltzen bada. Nolanahi ere, espazio horietan ez da aurreikusten erabilera turistikorako etxebizitzak (VUT) kokatzea, lehen solairua ez diren goiko solairuetarako ezarritako baldintzak betetzen direnean izan ezik.

7. Erabilera turistikoko etxebizitzetako buruzko zehaztapenak:

a) Bizitegi-erabilerako erabilera bateragarri gisa araututa daude beti.

b) Erabilera turistikoko etxebizitza (VUT) gisa erabili beharreko azalera parametro hauek bete beharko ditu:

- Gipuzkoako Katastroan etxebizitzarako finketarako adierazitako azalera osoaren %, antolamendu xehatuko planoetan zehaztutako Erdialdeko Zonan kokatuz gero.
- Gipuzkoako Katastroan etxebizitzarako finketarako adierazitako azalera osoaren % 12, antolamendu xehatuko planoetan zehaztutako Erdialdeko Eremutik kanpo egonez gero.

c) Eraikinean alde zehatzetik edozein motatako ostatu-erabilerak badaude (turismo-erabilerarako ostatu-establezimenduak edo etxebizitzak), ezin izango dira VUT berriak gaitu.

d) But gisa erabiltzeko etxebizitzaren gutxieneko tamaina 45 metro koadro erabilgarrikoa izango da.

e) Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzetako eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren 5.5 artikuluan ezarritako okupazioari buruzko egoerak errespetatuko dituzte, turismo-erabilerarako etxebizitzetako gaitu beharreko plaza-kopuruari dagokionez.

f) Erregimen libreko etxebizitzak erabilera turistikoko etxebizitza (VUT) bihurtu ahal izango dira.

g) Erabilera turistikoko etxebizitza bat (VUT) gaitu nahi izanez gero, lehendik dauden etxebizitzak zatitzearen ondorioz, oro har ezarritako ezarpen-baldintzak bete beharko dira, eta sarbide independente bat gaitu beharko da egoitza-etxebizitzetik, VUTa lehen solairuan dagoenean izan ezik.

h) Bizitegi-etxebizitzetako eska dakizkiekeen baldintza tekniko berberak betetzea.

i) Halaber, honako baldintza operatibo hauek bete beharko dira:

- Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatuta egon beharko dute.
- Ezin izango dute erroldatutako egoiliarrik izan, ezta ohiko bizilekua izan ere.
- Etxebizitza edo bizigarritasun-zedula gisa lehen okupazioko baimena izan beharko dute, eta bizitegi-erabilerarako egokiak izan beharko dute, aplikatzeko den araudi teknikoarekin bat etorritik.
- Hirigintza-erabilera berriaren eta jarduera sailkatuaren aurretiazko jakinarazpena egin beharko da, hala badagokio, beharrezkoak diren lizentzia edo baimen sektorial gehigarriak izateko betebeharrari kalterik egin

superiores. Esta determinación es exigible tanto para el caso de implantación de establecimientos turísticos en edificios residenciales como no residenciales, y ello de acuerdo con la regulación establecida.

b) Los apartamentos turísticos, albergues y residencias terciarias podrán ubicarse en plantas altas siempre que exista o se habilite un acceso independiente al común utilizado por las viviendas y no existan viviendas residenciales en las plantas inferiores.

c) En todo caso, las residencias terciarias se ubicarán preferentemente en edificio independiente.

- Los desvanes y bajocubiertas podrán utilizarse para usos vinculados a los establecimientos de alojamiento solo en el caso de que la totalidad del edificio se destine a estos usos. En todo caso, no se contempla en estos espacios la eventualidad de ubicar viviendas para uso turístico (VUT) salvo en el caso de que se cumplan las condiciones establecidas para las plantas superiores que no son la primera planta.

7. Determinaciones sobre las viviendas de uso turístico:

a) Son siempre reguladas como uso compatible del uso residencial.

b) La superficie a destinar como vivienda de uso turístico (VUT) se sujetará a los siguientes parámetros:

- 8% de la superficie total indicada en el Catastro de Gipuzkoa para las fincas destinadas a vivienda, en caso de ubicación en la Zona Centro definida en los planos de ordenación pormenorizada.
- 12% de la superficie total indicada en el Catastro de Gipuzkoa para las fincas destinadas a vivienda, en caso de ubicarse fuera de la Zona Centro definida en los planos de ordenación pormenorizada.

c) Si en el edificio ya existen previamente usos de alojamiento de cualquier tipo (establecimientos de alojamiento o viviendas para uso turístico), no podrán habilitarse nuevas VUT.

d) El tamaño mínimo de la vivienda destinada a VUT será de 45 metros cuadrados útiles.

e) Se respetarán las situaciones de sobre ocupación establecidas en el artículo 5.5 del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, en cuanto al número de plazas a habilitar en las viviendas de uso turístico (VUT).

f) Solo las viviendas en régimen libre podrán ser transformadas en viviendas para uso turístico (VUT).

g) Cuando se pretenda habilitar una vivienda de uso turístico (VUT) como consecuencia de la división de viviendas existentes, deberán cumplirse las condiciones de implantación establecidas con carácter general y habilitarse un acceso independiente respecto de las viviendas residenciales, salvo que la VUT se sitúe en planta primera.

h) Cumplir los mismo requisitos técnicos exigibles a las viviendas residenciales.

gabe, bereziki turismo-araudian ezarritakoak.

- Aldez aurreko jakinarazpen bat egingo da erabilera turistikorako etxebizitza gisa erabiltzen den higiezin bakoitzeko.
- Higiezin obrak egiteko asmoa badago, aldez aurreko jakinarazpena erregistratu aurretik obra-lizentzia eskuratu beharko da.
- Aldez aurreko jakinarazpena hirigintza-erabilera berriaren eta horretarako gaitutako turismo-jarduera sailkatuaren aurretiazko jakinarazpenaren udal-ereduan egin beharko da. Memorian argi eta zehatz zehaztu beharko dira:
 - Etxearen jabearen identifikazio osoa, gutxienez honako hauek zehaztuta: izen-abizenak, edo sozietatearen izena, pertsona juridikoaren kasuan, Nortasun Agiri Nazionala edo Identifikazio Fiskaleko Zenbakia, helbidea, posta elektronikoa eta harremanetarako telefonoa.
 - Bonistro-akta soila.
 - Bostatu-izaera.
 - Gehieneko okupatzaile-kopurua. Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean ezarritako gainokupazio-ratioekin ezarriko da.

j) Behieneko solairuan etxebizitza independente bat badago, ezingo da turismo-erabilerarako etxebizitzarik (VUT) kokatu beheko solairuan. Behe-solairuan eta altueran lehendik dauden etxebizitzak edo familia bakarreko etxebizitzak kasuan, logelak nahitaez goiko solairuetan kokatu beharko dira.

k) Lehenengo solairuan, bizitegi-etxebizitzak sarbide komun bera erabiliz kokatu ahal izango dira. 196Baina, solairu honetan turismo-erabilerarako gaitutako etxebizitzak kopurua (VUT) ezin izango da inoiz bizitegi-etxebizitzak kopurua baino handiagoa izan.

l) Gainerako goiko solairuetan, 193B193BiErabilera turistikorako etxebizitzak (VUT) kokatu ahal izango dira, betiere etxebizitzak erabiltzen duten sarbide komun ez badago edo sarbide hori gaitzen bada eta beheko solairuetan bizitegi-etxebizitzak ez badago. Aurrekoa teiltatupeko espazioetan ere indarrean dago.

i) También, deberán cumplirse las siguientes condiciones operativas:

- Deberán estar inscritas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.
- No podrán tener ningún residente empadronado ni ser residencia habitual.
- Deberán tener permiso de primera ocupación como vivienda o cédula de habitabilidad y ser aptas para el uso residencial de acuerdo con la normativa técnica aplicable.
- Deberá formularse comunicación previa de nuevo uso urbanístico y de actividad clasificada, sin perjuicio de la obligación de contar, en su caso, con las licencias o autorizaciones sectoriales adicionales necesarias, en particular las establecidas en la normativa turística.
- Se realizará una comunicación previa por cada inmueble que se destine a vivienda para uso turístico.
- Si se proyectaran obras en el inmueble, con carácter previo a registrar la comunicación previa deberá obtenerse la oportuna licencia de obras.
- La comunicación previa deberá emitirse en el modelo municipal de comunicación previa de nuevo uso urbanístico y de actividad clasificada turística habilitado al efecto. En la memoria deberá especificarse de manera clara y precisa:
 - Identificación completa de la persona propietaria de la vivienda con especificación, como mínimo, de su nombre y apellidos, o denominación social en el caso de persona jurídica, Documento Nacional de Identidad o Número de Identificación Fiscal, domicilio, correo electrónico y teléfono de contacto.
 - Nota simple registral.
 - Modalidad alojativa.
 - Número máximo de ocupantes. Se establecerá con los ratios de sobreocupación fijados en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

m) Salvo que previamente existiese en planta baja una vivienda independiente, no podrán ubicarse viviendas para uso turístico (VUT) en planta baja. En caso de viviendas preexistentes dispuestas en planta baja y altura o viviendas unifamiliares, los dormitorios deberán situarse necesariamente en las plantas superiores.

n) En planta primera, podrán ubicarse utilizando el mismo acceso común que las viviendas residenciales. En todo caso, el número de viviendas para uso turístico (VUT) habilitadas en esta planta no podrá ser nunca superior al número de viviendas residenciales.

o) En el resto de plantas altas, podrán ubicarse viviendas para uso turístico (VUT) siempre que exista o se habilite un acceso independiente al común utilizado por las viviendas y no existan viviendas residenciales en las plantas inferiores. Lo anterior rige también para los espacios bajo cubierta.

34. artikulua.- Ekipamendu pribatuko erabilerak

Artículo 34.- Usos de Equipamiento privado

1. Ekipamendu-erabilerak eta -jarduerak barne hartzen 1. Comprenden los usos y actividades de naturaleza

dituzte, horiei lotutako eraikinak eta instalazioak barne.

2. Titulartasun pribatuaren eta/edo irabazizko ondarearen izaera eta araubidea.

3. Modalitateak:

a) Irakaslea (HEZ). Hezkuntza-maila guztietan araututako irakaskuntza- eta prestakuntza-jarduerak barne hartzen ditu.

b) Zibiko-Kulturala (KU). Kultura-sustapeneko edo arte-sorkuntzako jarduerak biltzen ditu, hala nola liburutegiak, ludotekak, museoak, erakusketa-aretoak, hitzaldiak edo biltzarrak, arte-galeriak, auditorioak eta antzekoak. Aisialdikoak ere sartzen dira, hala nola antzokiak eta zinemak.

c) Sanitarioa (OS). Gaixoen kontsulta-, laguntza-, tratamendu- eta ostatu-jarduerak hartzen ditu barne, baldin eta, duten neurriagatik, ekipamendu pribatua badira.

d) Asistentziala (AS). Premia edo mendekotasuna duten biztanle-sektoreentzako ostatu- eta laguntza-erabilerak barne hartzen ditu (zaharren eta babesgabeen zentroak eta egoitzak, gazteentzako ostatua, harrera-erakundeak, etab.), beren dimentsioagatik ekipamendu pribatua direnak.

e) Kirola (KI). Kirol-jarduerarako instalazioak (kiroldegia, entrenamendu-aretoak, igerilekuak, kirol-klubak, elkarteak, etab.) eta horien modalitate guztiak hartzen ditu barne, eraikinetan zein espazio irekietan antolatutakoak, eta, duten neurriagatik, ekipamendu pribatua direnak.

f) Erlijiosoa (RE). Erabilera hori duten tenplu, zentro eta lokaletan egiten diren kultu-jarduerak edo erlijio-prestakuntzako jarduerak biltzen ditu, baldin eta, duten neurriagatik, ekipamendu pribatuaren izaera badute.

4. Erabilera osagarriak:

a) Atariak, trastelekuak, instalazio-gelak, lorategi pribatuak eta antzekoak.

b) Jantokiak, kafetegiak eta erabilera gelak.

c) Aparkalekua

d) Espazio librea.

e) Bulegoak, bulegoak, tailerrak, gelak, gelak, kaperak eta erabilera nagusiari lotutako antzekoak.

f) Bere zerbitzuari lotutako eta hari lotutako instalazioak eta azpiegiturak (igogailuak, instalazio energetikoak, termikoak, etab.).

g) Jarduera garatzeko beharrezkoak diren kanpoko espazioetako eraikuntza eta instalazio mota guztiak.

h) Ekipamenduaren jardueraren osagarri den beste edozein bulego edo lokal, bere izaeraren arabera eta egiten den zerbitzuaren funtzionamendurako eta prestaziorako programaren eta/edo protokoloaren parte dena, baita hirugarren sektorekoa bada ere.

equipamental incluídas las edificaciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

2. Su naturaleza y régimen corresponde con el de titularidad privada y/o patrimonial de carácter lucrativo.

3. Modalidades:

a) Docente (HEZ). Comprende actividades de enseñanza y formación regladas en todos los niveles educativos.

b) Cívico-Cultural (KU). Comprende actividades de promoción cultural o creación artística, como son las bibliotecas, ludotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias o congresos, galerías de arte, auditorios y similares. Incluye también los de naturaleza recreativa como son los teatros y cines.

c) Sanitario (OS). Comprende las actividades de consulta, asistencia, tratamiento y alojamiento de enfermos que por su dimensión tienen naturaleza de equipamiento privado.

d) Asistencial (AS). Comprende los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población necesitados o dependientes (centros y residencias de ancianos y personas desvalidas, alojamiento para jóvenes, instituciones de acogida, etc.) que por su dimensión tienen naturaleza de equipamiento privado.

e) Deportivo (KI). Comprende las instalaciones (polideportivos, salas de entrenamiento, piscinas, clubs deportivos, asociaciones, etc.) para la práctica deportiva y su enseñanza en todas sus modalidades, dispuestas tanto en edificios como en espacios abiertos, y que por su dimensión tienen naturaleza de equipamiento privado.

f) Religioso (RE). Comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en los templos, centros y locales destinados a este uso y que por su dimensión tienen naturaleza de equipamiento privado.

4. Usos auxiliares:

a) Portales, trasteros, cuartos de instalaciones, jardines privados y otros similares.

b) Comedores, cafeterías y salas de uso.

c) Aparcamiento

d) Espacio libre.

e) Oficinas, despachos, talleres, aulas, salas, capillas y similares vinculados al uso principal.

f) Instalaciones e infraestructuras vinculadas a su servicio y asociadas a ella (ascensores, instalaciones energéticas, térmicas, etc.).

g) Todo tipo de edificaciones construcciones e instalaciones en espacios exteriores necesarios para el desarrollo de la actividad.

h) Cualquier otra dependencia o local complementario a la actividad del equipamiento de acuerdo con su naturaleza y que forme parte del programa y/o protocolo de funcionamiento y prestación del servicio que se realiza, incluso si tiene naturaleza terciaria.

1. Herritarren zerbitzurako zuzkidura-erabilerak eta jarduerak biltzen dituzte, horiei lotutako eraikinak eta instalazioak barne. Titulartasun publikoko araubideko zuzkidurei dagokie, ikuspegi orokor batetik nahiz hirigintza-ikuspegi batetik.

2. Modalitateak:

a) Hezkuntzako (HEZ). Hezkuntza-maila guztietan araututako irakaskuntza- eta prestakuntza-jarduerak biltzen ditu.

b) Auzkoa/kulturala (KU). Kultura-sustapeneko edo arte-sorkuntzako jarduerak biltzen ditu, hala nola liburutegiak, museoak, erakusketa-aretoak, hitzaldiak edo biltzarrak, arte-galeriak, auditorioak eta antzekoak. Aisialdikoak ere sartzen dira, hala nola antzokiak, zinemak, jolas-parkeak eta aisialdiko beste batzuk.

c) Kirol-arlokoa (KI). Kirola modalitate guztietan egitea eta irakastea biltzen du, bai eraikinetan (lokal itxietako kirol-instalazioak: kiroldegiak, igerilekuak, etab.), bai berariaz egokitutako espazio irekietan.

d) Osasun-arlokoa (OS). Osasun-sare publiko orokorreko ospitaleetan, anbulatorioetan, kliniketan, kontsultategietan eta antzekoetan gaixoei laguntza, tratamendua eta ostatua emateko jarduerak hartzen ditu.

e) Asistentziazkoa (AS). Horren barruan sartzen dira, besteak beste, beharra duten edo mendekotasuna duten biztanle-sektoreentzako ostatua eta laguntza (erretiratuen etxeak, zaharren eta babesgabeen egoitzak, gazteentzako ostatua, genero-indarkeriaren eraginpean dauden emakumeak, harrera-etxebizitzak, etab.).

f) Zerbitzu Publikoak (ZP). Aurreko modalitateetan sartzen ez diren herritar guztientzako zerbitzu-erabilerak biltzen ditu, askotarikoak eta ez bereziki administratiboak, hala nola suhiltzaileak, merkatuak, aterpetxe publikoak, polizia eta, oro har, gainerako zerbitzu publikoak.

- Zerbitzu publikoak, egoera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri edo arriskutsuak sortzeari dagokionez dituzten eraginak eta ondorioak kontuan hartuta, indarrean dagoen legeriak ezarritakoa alde batera utzi gabe, ekoizpen-erabileren antzeko baldintzetan ezarriko dira, bizileku-erabilerarekiko bateragarritasunari dagokionez.

g) Administratiboa (AD). Izaera publikoko jarduera instituzionalak eta zibiko-administratiboak biltzen ditu. Horien artean, herri-administrazioetako erakundeen bulegoak eta antzekoak hartuko dira kontuan.

h) Balioaniztuna (PL). Irakaskuntza-, ekonomia-, kultura-, osasun-, laguntza-, kirol- eta administrazio-erabilerak ezartzea.

3. Erabilera lagungarritzat hartuko dira zuzkidura publikoen zerbitzua eta funtzionamendu funtzionala emateko beharrezkoak diren espazio, lokal eta instalazio guztiak.

1. Comprenden los usos y actividades de naturaleza equipamental al servicio de la población, incluidas las edificaciones e instalaciones vinculadas a los mismos. Corresponde con dotaciones en régimen de titularidad pública desde una perspectiva tanto general como de carácter urbanístico.

2. Modalidades:

a) Docente (HEZ). Comprende las actividades de enseñanza y formación regladas en todos los niveles educativos.

b) Cívico-Cultural (KU). Comprende las actividades de promoción cultural o creación artística, como son las bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias o congresos, galerías de arte, auditorios y similares. Incluye también los de naturaleza recreativa como son los teatros, cines, parques recreativos, y otros de esparcimiento.

c) Deportivo (KI). Comprende la práctica deportiva en todas sus modalidades y su enseñanza, tanto en edificios (instalaciones deportivas en locales cerrados: polideportivos, piscinas, etc.), como en espacios abiertos acondicionados de forma expresa para ello.

d) Sanitario (OS). Comprende las actividades de asistencia, tratamiento y alojamiento en su caso de enfermos en hospitales, ambulatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares, pertenecientes a la red sanitaria general pública.

e) Asistencial (AS). Comprende, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población necesitados o dependientes (hogares de jubilados, residencias de ancianos y personas desvalidas, alojamiento para jóvenes, mujeres afectadas por la violencia de género, pisos de acogida, etc.).

f) Servicios Públicos (ZP). Comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores modalidades, de carácter diverso y no específicamente administrativos como los bomberos, mercados, albergues públicos, policía y en general resto de servicios público.

- Los servicios públicos, en atención a sus afecciones y repercusiones en cuanto a generar situaciones molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, sin perjuicio de lo que establezca la legislación vigente, se implantarán en condiciones similares a los usos productivos en cuanto a la compatibilidad con el uso residencia.

g) Administrativo (AD). Comprende las actividades institucionales y cívico-administrativas de carácter público. Entre ellos se considerarán las oficinas de los diversos organismos de las diferentes administraciones públicas y similares.

h) Polivalente (PL). Comprende la implantación de usos docentes, cívico-culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos y administrativos.

3. Se consideran usos auxiliares todos los espacios, locales e instalaciones necesarios para la prestación del servicio y

36. artikulua.- Espazio libre publikoen erabilera

1. Herritarren aisialdirako, jolaserako eta aisialdirako espazio libre publikoek dagokie (plazak, oinezkoentzako eremuak, jolasguneak, pasealekuak, lorategiak, parkeak eta antzekoak), landaretza edota urbanizazio artifiziala elementu gogorrekin erabil daitezkeenak eta, oro har, eraikigarriak ez direnak.

2. Erabilera-baldintzak:

a) Espazio libreek osasungarritasun-, mantentze- eta apaindura-baldintza egokiak izango dituzte, egonaldi-, jolas- eta paseo-espazioen izaeraren arabera.

b) Lorategiak edo urbanizatuak izango dira, bakoitzaren izaeraren eta esleitutako helburu funtzionalaren arabera.

c) Egoteko, paseatzeko eta atsedean hartzeko gune gogorak, bideak, ibilbideak, eskailerak, parterrak, euste-hormatxoak, lakuak, iturriak eta antzekoak jarri ahal izango dira, baita beharrezko hiri-altzariak eta seinaleak ere.

d) Lurpean:

- Azpiegiturak, hiri-zerbitzuak eta instalazio osagarriak instalatzeko baimena ematen da.
- Lurpeko aparkalekuak egiteko baimena eman ahal izango da.

3. Diseinu-irizpideak

a) Plazak mugatzeko ahalegina egingo da, gutxienez lau aldeetatik hirutan, edo perimetroaren hiru laurdenetan, eraikinekin edo beste elementu batzuekin (landaredia, pergolak, etab.).

b) Plazak ibilgailuen sarearekin lotzeko ahalegina egingo da, gutxienez, alde batetik.

c) Hiri-altzariak eta lorategiak homogeneoki jartzea saihestuko da.

d) Parkeak eta plazak diseinatzean, hainbat eginkizunetarako eta eremu irekietarako espazioak tartekatuko dira, horien tratamenduak hainbat erabilera ahalbidetzeko: pasealekuak, lorategiak edo basoak, aisialdirako eta atsedenerako eremuak, lorategi didaktikoak, hezkuntza-haztegiak, mintegiak, bizilagunek landatzeko baratzeak, etab. Plaza berean espazio desberdinak sortzeak aukera ematen du aldi berean hainbat multzotan erabiltzeko.

4. Eraikuntza eta instalazio osagarriak:

a) Espazio libreen zerbitzurako eraikin eta instalazio hauek baimentzen dira:

- Aisialdirako, jolaserako eta herritarrei informazioa emateko eraikuntzak eta instalazioak.
- Lorezaintzaren mantentze-lanak (makineria, lanabesak eta antzekoak gordetzea).
- Erabiltzaileentzako zerbitzuak eta laguntza (komun publikoak, etab.).
- Edariak, janariak, loreak eta abar bidaltzeko kioskoak baimendu ahal izango dira.

b) Baldintzak honako hauei egokituak zaizkie:

- Ezingo dute espazio libre osoaren % 15 baino azalera

operativa funcional de las dotaciones públicas.

Artículo 36.- Uso espacios libre público

1. Corresponde con los espacios libres públicos destinados al ocio, recreo y esparcimiento de la población (plazas, áreas peatonales, áreas de juego, paseos, jardines, parques y similares), susceptibles de un tratamiento vegetal y/o de urbanización artificial con elementos duros y que en general no son edificables.

2. Condiciones del uso:

a) Los espacios libres guardarán las adecuadas condiciones de salubridad, mantenimiento y ornato de acuerdo con el carácter de espacios de estancia, recreo y paseo.

b) Estarán ajardinados o urbanizados de acuerdo con su naturaleza y destino funcional asignado.

c) Se podrán disponer zonas duras de estancia, paseo y descanso, caminos, rutas, escaleras, parterres, muretes de contención, lagos, fuentes y similares, además del mobiliario urbano y señalética necesario.

d) En el subsuelo:

- Se autorizan la instalación de infraestructuras, servicios urbanos e instalaciones auxiliares.
- Se podrá autorizar la construcción de aparcamientos subterráneos.

3. Criterios de diseño

a) Se procurará delimitar las plazas al menos en tres de los posibles cuatro lados, o en tres cuartas partes de su perímetro, con edificios o bien otros elementos como vegetación, pérgolas, etc.

b) Se procurará conectar las plazas con la red viaria rodada, al menos, por un lado.

c) Se evitará colocar mobiliario urbano y las zonas ajardinadas de forma homogénea.

d) En el diseño de parques y plazas, se intercalarán espacios para funciones diversas y áreas abiertas, de modo que su tratamiento permita diferentes utilidades: paseos, áreas ajardinadas o boscosas, áreas para el esparcimiento y el reposo, jardines didácticos, granjas educativas, viveros, huertas para ser cultivadas por el vecindario, etc. Crear diferentes espacios en una misma plaza hace que se pueda utilizar de forma diversa y por diferentes grupos de forma simultánea.

4. Construcciones e instalaciones auxiliares:

a) Se permiten edificaciones e instalaciones destinadas al servicio de los propios espacios libres como las siguientes:

- Construcciones e instalaciones de ocio, recreo e información de la población.
- Las de mantenimiento de la jardinería (guarda de maquinaria, aperos y otros similares).
- Las de servicio y apoyo a los usuarios (aseos públicos, etc.).
- Se podrán autorizar quioscos para la expedición de bebidas, comidas, flores, etc.

handiagoa hartu.

- Gehieneko altuera 3 metrokoa izango da.
- Desmuntagarria, mugikorra eta lekualdatzeko modukoa izango da, eta ezin izango da inolako zimendurik egin, kokapenerako gutxieneko zurkaitzak izan ezik.

c) Estali gabeko kirol-instalazioak eta antzeakoak ere baimenduko dira, hala nola pistak, joko-kantxak, haurrentzako jolas-guneak, gimnasia-elementuak.

d) Halaber, eraikin apaingarriak, pergolak, agertokiak, instalazioak eta antzeakoak sestra gainean egiteko baimena ematen da.

e) Irisgarritasuna konpontzeko elementuak bateragarriak dira, hala nola igogailuak, eskailerak edo pasabide mekanikoak eta antzeakoak.

37. artikulua.- Komunikazioko erabilerak

1. Pertsonen eta ondasunen joan-etorrietara eta joan-etorrietara bideratutako eta egokitutako espazioak eta trazadurak hartzen ditu. Aparkalekua ere erabilera multzo horretan sartzen da.

2. Modalitateak:

a) Ibilgailuentzako bideak:

- Ibilgailuak lekualdatzeko aurreikusitako espazioei dagokie.

b) Oinezkoentzako bideak:

- Oinez doazen pertsonak lekualdatzeko aurreikusitako espazioei dagokie.

c) Bizikletentzako bideak:

- Mugikortasun alternatiboko ibilgailuetan pertsonak mugitzeko aurreikusitako espazioei dagokie (patineteak, patinete elektrikoak, mota guztietako bizikletak, etab.).

d) Aparkaleku publikoak:

- Titulartasun publikoko espazioan aparkaleku-plazak jartzeari edo prestatzeari dagokie.

e) Aparkaleku pribatua:

- Titulartasun pribatuko espazioan aparkaleku-plazak jartzeari edo prestatzeari dagokie. Honako azpi-modalitate hauek bereizten dira:

– Banakako garajea:

- Horrela deitzen zaie 5 plaza arte gaitzen dituzten titulartasun pribatuko aparkalekuei.

– Garaje kolektiboa:

- Horrela deitzen zaie 6 plaza edo gehiago gaitzen dituzten titulartasun pribatuko aparkalekuei.

- Aparkaleku pribatu guztiek dagokien pasabidea izango dute. Interes publikoa dela-eta, eta garaje kolektiboen eraikuntza sustatze aldera, lehentasuna emango zaio azpi-modalitate horri bide publikoa okupatzeko pasabideak eta baimenak ematerakoan.

3. Aparkaleku publikoaren eta pribatuaren erabilera lagungarriak:

b) Sus condiciones se ajustarán a lo siguiente:

- No podrán ocupar una superficie mayor equivalente al 15 % de la total del espacio libre.
- La altura máxima será de 3 metros.
- Será desmontable, móvil y trasladable no pudiendo ejecutarse ningún tipo de cimentación excepto los apeos mínimos para su ubicación.

c) También se permiten las instalaciones deportivas descubiertas y similares, como pistas, canchas de juego, zonas de juego infantil, elementos de gimnasia.

d) Se autorizan también la ejecución sobre rasante de edificaciones ornamentales, pérgolas, escenarios, instalaciones y similares.

e) Son compatibles los elementos para resolver la accesibilidad, como por ejemplo ascensores, escaleras o pasarelas mecánicas, y similares.

Artículo 37.- Usos de comunicaciones

1. Comprende los espacios y trazados destinados y adaptados al tránsito y desplazamiento de personas y bienes. También se incluye en este grupo de usos el aparcamiento.

2. Modalidades:

a) Viario rodado:

- Corresponde con los espacios previstos para el desplazamiento de vehículos.

b) Viario peatonal:

- Corresponde con los espacios previstos para el desplazamiento de personas andando.

c) Viario ciclable:

- Corresponde con los espacios previstos para el desplazamiento de personas en vehículos de movilidad alternativa (patinetes, patinetes eléctricos, bicicletas de todo tipo, etc.).

d) Aparcamiento público:

- Corresponde con la disposición o habilitación de plazas de aparcamiento en espacio de titularidad pública.

e) Aparcamiento privado:

- Corresponde con la disposición o habilitación de plazas de aparcamiento en espacio de titularidad privada. Se diferencian las siguientes submodalidades:

– Garaje individual:

- Se denominan así, los espacios de aparcamiento de titularidad privada que habilitan hasta 5 plazas.

– Garaje colectivo:

- Se denominan así, los espacios de aparcamiento de titularidad privada que habiliten 6 plazas o más.

- Todos los aparcamientos privados tendrán su vado correspondiente. Por interés público y al objeto de fomentar la construcción de garajes colectivos, se dará preferencia a esta submodalidad a la hora de otorgar vados y permisos de ocupación de vía pública.

3. Usos auxiliares del aparcamiento público y privado:

- Kaleak eta igarobide komunak.
- Trastelekuak, instalazio-gelak eta antzekoak.
- Garbitegiak.
- Komunak.
- Kargatzeko puntuak.

38. artikulua.- Hiri-zerbitzuen erabilerak

1. Hiri-azpiegitura eta -zerbitzu kolektiboak (sortzea, eraldatzea, tratatzea, garraiatzea eta ustiatzea) hartzeko espazioei, instalazioei, eraikuntzei, eraikuntzei eta sareei dagokie.

2. Modalitateak:

- Ur-hornidura.
 - Honako hauek hartzen ditu bere baitan: hornidurarako urtegiak, araztegiak, biltegiak, hiri-horniduraren banaketa-sarea eta uraren zikloari dagozkion erabilera osagarriak.
- Euri-uren eta hondakin-uren saneamendua eta arazketa:
 - Hala badagokio, tratamendu- eta arazketa-estazioak, saneamendu- eta euri-uren bilketa-sareak, ponpaketa-estazioak, gainezkabideak eta abar hartzen ditu, baita horiei lotutako erabilera osagarriak ere.
- Hornidura elektrikoa:
 - Honako hauek hartzen ditu bere baitan: ekoizpen-zentroak, banaketa-estazioak eta -azpiestazioak, transformazio-zentroak, alta- eta baja-sareak, argiteria publikoa eta horiei lotutako erabilera osagarriak.
- Telekomunikazioak.
 - Hala badagokio, zentralak, antenak, sareak eta horiei lotutako erabilera osagarriak hartzen ditu.
- Hidrokarburoen eta beste batzuen hornidura eta hornidura:
 - Hala badagokio, oliobideak, gasbideak, hiri-gasa banatzeko sareak eta horiei lotutako erabilera osagarriak biltzen ditu.
- Hondakinen tratamendua eta kudeaketa.
 - Hala badagokio, hiri-hondakin solidoak, erraustegiak, konpostaje-plantak, zabortegeak eta antzekoak biltzeko, tratatzeko eta kudeatzeko instalazioak hartzen ditu, baita horiei lotutako erabilera osagarriak ere.
- Beste batzuk:
 - Atal honetan sartzen dira aurretik zehaztu ez diren eta izaera desberdinekoak diren erabilera eta jarduera guztiak, hala nola zutoinak edota publizitate-kartelak, defentsari lotutako jarduerak eta eraikuntzak, azpiegitura hidraulikoak (ureztatzeko urtegiak eta presak, ur-putzuak, ubideak, ubideak eta gainerako ureztatze-azpiegiturak).

3. Eraikuntza- eta erabilera-araubidea:

a) a) Baimena ematen da kasuan kasu dagokion hiri-zerbitzua emateko eta garatzeko behar diren eraikinak eta instalazioak eraikitzeko.

- Calles y zonas comunes de tránsito.
- Trasteros, cuartos de instalaciones y similares.
- Lavaderos.
- Aseos.
- Puntos de recarga.

Artículo 38.- Usos de servicios urbanos

1. Corresponde con los espacios, instalaciones, construcciones, edificaciones y redes destinadas a albergar las infraestructuras y servicios urbanos de carácter colectivo en todas sus facetas: generación, transformación, tratamiento, transporte y explotación.

2. Modalidades:

- Abastecimiento de agua.
 - Comprende en su caso, los embalses para abastecimiento, las estaciones depuradoras, depósitos de almacenamiento, la red de distribución del abastecimiento urbano además de los correspondientes usos complementarios vinculados pertenecientes al ciclo del agua.
- Saneamiento y depuración de aguas pluviales y residuales:
 - Comprende en su caso, las estaciones de tratamiento y depuración, las redes de saneamiento y recogida de pluviales, estaciones de bombeo, aliviaderos, etc., así como los correspondientes usos complementarios vinculados.
- Suministro eléctrico:
 - Comprende en su caso, los centros de producción, las estaciones y subestaciones de distribución, los centros de transformación, las redes en alta y baja, el alumbrado público así como los correspondientes usos complementarios vinculados.
- Telecomunicaciones.
 - Comprende en su caso, las centrales, antenas, las redes, así como los correspondientes usos complementarios vinculados
- Abastecimiento y suministro de hidrocarburos y otros:
 - Comprende en su caso, los oleoductos, gaseoductos, redes de distribución de gas ciudad así como los correspondientes usos complementarios vinculados.
- Tratamiento y gestión de residuos.
 - Comprende en su caso, las instalaciones de recogida, tratamiento y gestión de residuos sólidos urbanos, incineradoras, plantas de compostaje, vertederos y similares así como los correspondientes usos complementarios vinculados.
- Otros:
 - Se incluyen en este apartado todos aquellos usos y actividades no especificados anteriormente y que son de diversa naturaleza como por ejemplo postes y/o carteles publicitarios, actividades y construcciones vinculadas a la defensa, infraestructuras hidráulicas (embalses y presas para riego, balsas de agua, canales, acequias y resto de infraestructuras de riego).

2. ATALA. EDIFICABILIDAD

39. artikulua.- Eraikigarritasuna antolamendu xehatuan

1. Kalifikazio xehatuko azpierenmuetan ezarritako eraikigarritasunak maila xehatua eta gehieneko izaera du, eta ezin izango da ezarritakoa baino bolumetria handiagoko irabazizko erabileretan antolatu, zehaztu edo gauzatu, honako bi salbuespen hauen kalterik gabe:

a) Kultura Ondarearen Katalogoan sartutako eraikin eta eraikuntzentzat ezarritako erregimenetik erator daitekeena.

b) Irisgarritasuna, eraginkortasun energetikoa, bizigarritasuna eta generoa hobetzeko eta sustatzeko zehaztapenak aplikatzearen ondoriozkoa, indarreko legerian definitutakoak edo Plan Orokor honen erabakietatik eratorritakoak.

2. Eremu edo azpierenmu bakoitzaren eraikigarritasuna araudi partikularrean ezartzen da.

3. Eraikigarritasuna honela adieraz daiteke:

a) Zuzenean:

- Parametroaren zenbakizko zehaztapenaren bidez (m^2t).
- Eraikigarritasunaren eta lurzoruaen parametroak (m^2t/m^2s) lotzen dituen koefiziente baten bidez.

b) Zeharka:

- Antolamendu-parametroak batera aplikatuz, hala nola lurzoruaen okupazioa, eraikuntza-lerrokadurak, eraikuntzaren altuera, solairu kopurua edo beste parametro batzuk.
- Dagoeneko gauzatuta dagoen eraikigarritasunera igortzea.
- Kuantitatiboki zehazteko moduko beste erreferentzia edo argudio baten bidez.

4. Aldez aurretik gauzatutako eraikigarritasuna:

a) Halakotzat hartuko da honako kasu hauetakoren batean dauden eraikinei esleitutako eraikigarritasuna:

- Dagokion lizentziaren arabera eraikia izatea, eraikitzeke unean aplikatu beharreko hirigintza-antolamenduarekin bat datorrelako, eta, gainera, aurri-egoeran ez egotea.
- Hirigintza legezketasuna berrezartzeko eta eraisteko neurririk hartu behar ez den eraikuntza.

5. Hirigintza-antolamenduak aldez aurretik esleitutako eraikigarritasuna:

a) Aurreko hirigintza-antolamenduan eremu baterako aurreikusitako eraikigarritasunari dagokio.

3. Régimen de edificación y uso:

a) Se autoriza la construcción de las edificaciones e instalaciones precisas para la prestación y el desarrollo, en cada caso, del correspondiente servicio urbano

SECCIÓN 2. EDIFICABILIDAD

Artículo 39.- Edificabilidad en la ordenación pormenorizada

1. La edificabilidad establecida en las subzonas de calificación pormenorizada tiene rango pormenorizado y carácter de máxima, no pudiendo ordenarse, determinarse o ejecutarse en los usos lucrativos volumetrías superiores a lo establecido, sin perjuicio de las dos excepciones siguientes:

a) La que pueda derivarse del régimen establecido para los edificios y construcciones incluidos en el catálogo de Patrimonio Cultural.

b) La que se derive de la aplicación de determinaciones de mejora y fomento de la accesibilidad, eficiencia energética, habitabilidad y género definidas en la legislación vigente o derivadas de las determinaciones de este Plan General.

2. La edificabilidad de cada ámbito o subámbito se establece en la normativa particular.

3. La edificabilidad podrá expresarse:

a) De forma directa:

- Mediante la determinación numérica del parámetro (m^2t).
- Mediante un coeficiente que relaciona los parámetros de edificabilidad y suelo (m^2t/m^2s).

b) De forma indirecta:

- Mediante la aplicación conjunta de parámetros de ordenación como son la ocupación del suelo, las alineaciones constructivas, la altura de la edificación, el número de plantas u otros parámetros.
- Por remisión a la edificabilidad ya materializada.
- Mediante otra referencia o argumento cuantitativamente determinable.

4. Edificabilidad previamente materializada:

a) Se entenderá por tal la edificabilidad atribuida a las construcciones que se hallen en alguno de los siguientes supuestos:

- Haber sido construida con arreglo a la pertinente licencia por ser de conformidad con la ordenación urbanística que le hubiere resultado de aplicación en el momento de su edificación, no hallándose además incurso en estado ruinoso.
- Edificación respecto de la que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición.

5. Edificabilidad previamente atribuida por la ordenación urbanística:

a) Corresponde con la edificabilidad prevista para un ámbito en la ordenación urbanística precedente.

40. artikulua.- Eraikigarritasunaren neurketa eta zenbaketa

1. Sestra gainean:

a) Beheko solairuan, solairuetan eta teilatupeko solairuan eraikitako azalera osoa zenbatuko da, kanpoko perimetro eraikiaren arabera neurtuta, honako azalera hauek izan ezik:

- Beheko solairuko fatxadako arkupe estaliei eta atzeraemanezi dagokiena, betiere erabilera publikokoak badira.
- Lursaileko edo etxadiko patioak.
- 1,5 metrotik beherako altuera librean duten teilatupeko solairu-azalerak.

b) Aurreko araua honako hau kontuan hartuta egokitzen da:

- Tarteko espazio irekiak, elementu irtenak eta hegialak (balkoiak, begiratokiak, galeriak, gorputz irtenak, logiak, terrazak, esekitokiak eta antzekoak) azaleraren % 50ean zenbatuko dira. Hegaldiak % 100ean itxita.
- Ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuak ezarritakoaren arabera, nagusiki bizitegi-erabilera duten eraikinetan, kanpoko espazio irekiak, hala nola balkoiak, logiak, terrazak edo esekilekuak, ez dira eraikigarritasun eraikigarri konputagarritzat hartuko, ez hirigintza-ondorioetarako, ez bestelako ondorioetarako, etxebizitza edo bizitoki bakoitzeko 10 m²-ra arte. Era berean, azalera eraikiaren zenbaketatik kanpo geratzen da 100 cm²-tik gorako sekzio horizontala duten hodiak edo hodiak igarotzeko bao libreek oinplanoan okupatzen duten azalera, bai eta igogailuak eta jasogailuak igarotzeko pasabide libreko baoak ere.
- Erabilera pribatuko beheko solairuan estalitako arkupeak:
 - Bi aldetaraino itxiz gero, % 50ean zenbatuko dira.
 - Bi alde baino gehiago itxiz gero, % 100ean zenbatuko dira.
- Lurzorua eta sabaia duten sestra gaineko eraikuntza erantsiak (pergolak, etxolak eta beste eraikuntza-gorputz batzuk barne):
 - Ez dira zenbatuko, baldin eta alde itxirik ez badute.
 - Sabai-azaleraren % 50 zenbatzen dute, bi aldetaraino itxiz gero.
 - Sabai-azaleraren % 100 zenbatzen dute, bi alde baino gehiago itxiz gero

2. Sestra azpian:

a) Sotoko eta/edo erdisotoko solairuetan eraikitako forjaketaren edo sabaiaren azalera osoa zenbatuko da, eustormen azalera eta goiko solairuetako proiektzio horizontalean dauden arrapalak barne.

3. Ekipamendu eta zuzkiduretan estalitako eskola-patioen azalerak ez dira zenbatzen.

4. Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 49.3 eta 4 artikuluetan eta azken xedapenetako seigarrenean ezarritakoaren arabera, inguratzaila hobetzeko birgaitze-

Artículo 40.- Computo de la edificabilidad

1. Sobre rasante:

a) Se computará la totalidad de la superficie construida en planta baja, plantas de pisos y planta bajo cubierta, medida por el perímetro exterior edificado, excluyéndose las siguientes superficies:

- La correspondiente a porches cubiertos y retranqueos de fachada a nivel de planta baja, siempre y cuando sean de uso público.
- Los patios de parcela o de manzana.
- Las superficies de plantas bajo cubierta que tengan una altura libre inferior a 1,5 metros.

b) La regla anterior se ajusta teniendo en cuenta lo siguiente:

- Los espacios intermedios abiertos, elementos salientes y vuelos (balcones, miradores, galerías, cuerpos volados, logias, terrazas, tendedores y similares) computaran al 50 % de su superficie. Los vuelos cerrados al 100 %.
- Conforme establece el Decreto 80/2022, de 28 de junio, en los edificios de uso predominantemente residencial los espacios exteriores abiertos tales como balcones, logias, terrazas o tendedores, no tendrán la consideración a efectos de cómputo de edificabilidad construida computable, ni a efectos urbanísticos, ni a ningún otro efecto hasta un máximo de 10 m² por vivienda o alojamiento. Igualmente, del cómputo de superficie construida queda excluida la superficie ocupada en planta por los huecos libres destinados al paso de las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm², así como los huecos de paso libre para el paso de ascensores y elevadores.
- Los porches cubiertos a nivel de planta baja de uso privado:
 - Computarán al 50 % en el caso de cerrar hasta dos lados.
 - Computarán al 100 % en el caso de cerrar más de dos lados.
- Construcciones anejas sobre rasante que tengan suelo y techo (incluidas pérgolas, casetas, y otros cuerpos edificatorios):
 - No computan en el caso de que no tengan ningún lado cerrado.
 - Computan al 50 % de su superficie de techo en el caso de cerrar hasta dos lados.
 - Computan al 100 % de su superficie de techo en el caso de cerrar más de dos lados

2. Bajo rasante:

a) Se computará la totalidad de la superficie de forjado o de techo construida en plantas de sótano y/o semisótano, incluyendo la superficie de los muros de contención y las rampas que se sitúen en la proyección horizontal de las

obrak egiteagatik, instalazioak zentralizatzegatik edo lehendik dagoen eraikin baten irisgarritasun-betekizunak edo bizigarritasun-baldintza minimoak betetzegatik eraikigarritasuna handitzen bada ezarritako zenbaketa-arauak aplikatuta, ez da interpretatuko lehendik dagoen eraikuntzaren eta/edo hirigintza-antolamenduaren hirigintza-parametroen aldaketa gisa, eta ez da ulertuko Plan Orokor honetan ezarritako eraikigarritasun-parametroak urratzen ari direnik. Era berean, ez dira eraikigarritasuna handitzeko kasutzat hartuko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean eta Hirigintza Estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan ezarritako ondorioetarako.

41. artikulua.- Eraikuntzaren solairuak

1. 1Eraikin baten oinplanoa azalera horizontal, erabilgarri eta estalki oro da, bertan jarduera bat garatzeko egokitu.

2. 2Plan Orokor honetan ezarritako antolamenduaren ondorioetarako, honako solairu hauek ezarri dira:

a) Beheko solairua (PB):

- Eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamarretik gorako azaleran, lurzoruaren plano a jatorrizko kota berean edo handiagoan duen solairua.

b) Sotoa (S):

- Sotoko solairua da eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamarretik gora sabaia eraikinaren beheko solairuaren kotatik behera duena.

c) Erdisotoa (Ss):

- Beheko planotik behera, azaleraren zati batek jatorrizko kotatik beherako lurzoru-planoa du, eta sabai-planoak, berriz, kota horretatik gorakoa.
- Aurrekoa gorabehera, erdisotoak sestra gaineko solairutzat hartuko dira ondorio guztietarako, baldin eta beren sabai-forjatuaren goiko aldea jatorrizko kotatik metro bat (1) edo gehiagora badago.

d) Solairuarte:

- Solairuarte kotatzat hartuko dira beheko solairuko azaleraren ehuneko 50 gauditu gabe forjatua beheko solairuko goiko eta beheko forjatuen artean dutenak. Halakotzat hartzeko, honako baldintza hauek bete beharko ditu:
 - Forjatua ezin izango da fatxadan iritsi beheko solairuko hutsuneraino, ezta beheko solairuaren bertikalera ere, goiko forjaturaino, eta gutxienez lau metroko distantziara geratu beharko da fatxada-lerrotik, baoarekin bat egiten duen lerrotik.
 - Altuera libreak 2,20 metrokoa izan beharko du, gutxienez, noizbehinkako erabilerako espazioen kasuan, hala nola biltegi-guneen kasuan, eta 2,50 metrokoa,

plantas superiores.

3. No computan las superficies de patios escolares cubiertos en los equipamientos y dotaciones.

4. De acuerdo con lo establecido en el artículo 49.3 y 4 y Disposición final sexta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, si por motivo de realizar obras de rehabilitación para la mejora de la envolvente, centralización de instalaciones o para cumplir los requisitos de accesibilidad o las condiciones mínimas de habitabilidad de un edificio preexistente, se produce un aumento de la edificabilidad por aplicación de las reglas de cómputo establecidas, no se interpretará como una variación de los parámetros urbanísticos de la edificación y/o ordenación urbanística existente, ni se considerará que se está incumpliendo los parámetros de edificabilidad establecidos por este Plan General. Tampoco serán considerados como supuestos de incremento de edificabilidad a los efectos establecidos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, ni del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

Artículo 41.- Plantas de la edificación

1. Planta de un edificio es toda superficie horizontal, practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

2. A los efectos de la ordenación establecida por este Plan General, se disponen las siguientes plantas:

a) Planta Baja (PB):

- Planta que en más de un cincuenta por ciento de su superficie edificada tiene el plano de suelo a una cota igual o superior a la de origen.

b) Sótano (S):

- Se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio.

c) Semisótano (Ss):

- Corresponde con aquella, por debajo de la baja, en que parte de su superficie tiene el plano de suelo inferior a la cota de origen, y el plano de techo, por encima de dicha cota.
- No obstante lo anterior, los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre en cualquiera de sus puntos a distancia mayor o igual de un (1) metro respecto de la cota de origen, se consideran a todos los efectos como planta sobre rasante.

d) Entreplanta:

- Se entenderá por entreplantas aquellas que sin rebasar el 50 por ciento de la superficie de la planta baja tiene su forjado en una posición intermedia entre los forjados superior e inferior de la planta baja. Para su consideración como tal, deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - El forjado no podrá llegar en fachada hasta ningún tipo de hueco de planta baja ni a la vertical de éste

ohiko erabilera izanez gero, lanpostuak edo jendearentzako sarbidea badaude.

- Edonola ere, beheko solairuak 2,50 metroko gutxieneko altuera librea izango du solairuarteraino.

e) Goiko solairuak (goiko solairuak edo solairuko solairuak):

- Beheko solairuko sabaiko forjatuaren edo, hala badagokio, solairuarterakoaren gainean dagoen solairua.

f) Atikoa:

- Eraikin baten azken solairua, azalera eraikia gainerako solairuetakoa baino txikiagoa denean eta fatxadak eraikinaren fatxadako planoetatik atzeraemanda daudenean.

g) Estalkipea edo estalki artekoa:

- Oinplanoa, batzuetan txapitulekin edo estalkiaren hegala inguratzen dituen terrazekin, azken solairuko forjatuaren goiko aldearen eta estalki inklinatuko eraikuntza-elementuen beheko aldearen artean.

hasta el forjado superior, debiendo quedar a una distancia mínima de cuatro metros respecto a la línea de fachada en donde coincida con el hueco.

- La altura libre deberá tener un mínimo de 2,20 metros si se trata de espacios de uso esporádico, como zonas de almacén y de 2,50 metros si es de uso habitual, existen puestos de trabajo o acceso al público.

- En cualquier supuesto, la altura libre mínima de la planta baja hasta la entreplanta será de 2,50 metros.

e) Plantas superiores (plantas elevadas o plantas piso):

- Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja o en su caso, entreplanta.

f) Ático:

- Última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la dispuesta de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran retranqueadas de los planos de la fachada del edificio.

g) Bajo cubierta o entrecubierta:

- Planta, eventualmente abuhardillada o con terrazas rodeadas por el faldón de la cubierta, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

3. ATALA. LURZATIEN ETA ERAIKUNTZAREN ARAUDIA

42. artikulua.- Lurzatiaren parametroak eta baldintzak

1. 1. Lurzati eraikigarria:

- a) Kalifikazio xehatua eta esleitutako eraikigarritasuna duen lurzoru-unitateari dagokio.

2. Egungo partzelarioa:

- a) Gutxieneko partzela eraikigarria:
 - Lehendik dagoen lurzati batek eraikia izateko izan behar duen gutxieneko azalerari dagokio.
- b) Gehieneko partzela eraikigarria:
 - Lehendik dagoen lurzati batek eraiki ahal izateko izan behar duen gehieneko azalerari dagokio.

3. Partzela berriak:

- a) Gutxieneko partzela eraikigarria:
 - Banantze edo birpartzelazio bidez sortutako partzela berri batek eraikigarria izateko izan behar duen gutxieneko azalerari dagokio.
- b) Gehieneko partzela eraikigarria:
 - Banantze edo birpartzelazio bidez sortutako partzela berri batek eraikigarria izateko izan behar duen gehieneko azalerari dagokio.

4. Partzela-fronteak:

- a) Jabari publikoarekin aurrez aurre dauden lursailaren mugei dagokie.

5. Mugak:

SECCIÓN 3. REGLAMENTACIÓN DEL PARCELARIO Y LA EDIFICACIÓN

Artículo 42.- Parámetros y condiciones de la parcela

1. Parcela edificable:

- a) Corresponde con la unidad de suelo con calificación pormenorizada y edificabilidad asignada.

2. Parcelario actual:

- a) Parcela mínima edificable:
 - Corresponde con la superficie mínima que debe tener una parcela actual ya existente que para ser edificada.
- b) Parcela máxima edificable:
 - Corresponde con la superficie máxima que debe tener una parcela actual ya existente que para ser edificada.

3. Parcelario de nueva creación:

- a) Parcela mínima edificable:
 - Corresponde con la superficie mínima que debe tener una parcela nueva creada por segregación o reparcelación para ser edificable.
- b) Parcela máxima edificable:
 - Corresponde con la superficie máxima que debe tener una parcela nueva creada por segregación o reparcelación para ser edificable.

4. Frontes de parcela:

- a) Corresponde con los linderos de la parcela que confrontan con el dominio público.

5. Linderos:

- a) Partzela bat mugatzen duten perimetro-lerroak dira.
- b) Aurrez aurreko muga lurzatia aurrez aurre duen bide edo espazio libre publikoarekin mugatzen duena da, eta alboko mugak gainerakoak.
- Lurzatiak muga bat baino gehiago dituztenean bide edo espazio libre publikoarekin kontaktuan, aurreko mugatzat hartuko dira horiek guztiak.

6. Partzelazioak:

- a) Agregazioa: bi partzela edo gehiago bakar batean batzea
- b) Bereizketa: lursail bat edo gehiago kopuru handiago batean banatzea.

43. artikulua.- Eraikina lurzatan kokatzeko parametroak eta baldintzak

1. Lerrokadurak:

- a) Lerrokatze ofiziala: pribatuaren jabari publikoa mugatzen duen lerroarekin bat dator.
- b) Eraikuntza-lerrokadura: eraikuntzaren garapen-muga ezartzen duen parametroa da. Bi mota ezartzen dira:
- Nahitaezko eraikuntza-lerrokadura: eraikuntzaren kokapen zehatza zehazten du.
 - Gehieneko eraikuntza-lerrokadura: Eraiki daitekeen eremua edo inguratzailea mugatzen du, eta proiektuaren azken zehaztapena zabalik geratzen da.
- Antolamendu-planoek sestra azpiko eraikuntza-lerrokadurak bereizi ahal izango dituzte beheko solairuan eta goiko solairuetan. Bereizketa hori egiten ez denean, solairu eraikigarri guztiei eragiten dietela ulertuko da.
 - Oro har, eraikuntza-lerrokaduretan ez dira sartzen hegialak, gorputz irtenak eta elementu irtenak.

2. Mugetatik edo eraikuntzatik bereiztea:

- a) Eraikinen edo eraikinen eta mugaren arteko erreferentzia-distantziari dagokio.

3. Atzeraemangunea:

- a) Eraikuntza-lerroaren eta atzerapena ezartzen den elementuaren arteko distantziari dagokio.

4. Hondo eraikigarria:

- a) Eraikin baten atzeko fatxada zein posiziotan kokatu behar den ezartzen duen parametroari dagokio, fatxadaren puntu bakoitzaren eta aurreko eraikuntza-lerroaren eraikuntza-lerrokaduraren arteko distantzia adieraziz.

5. Lurraren erreferentzia altimetrikoak:

- a) Lurraren kota naturala: urbanizazio-obra egin aurretik lursailaren puntu bakoitzak duen altitude erlatiboa da.
- b) Sestra: Bide publiko urbanizatuaren kotari dagokio, eta, kontrako adierazpenik ezean, bidearen ardatzean dago.
- c) Sestra-kotak sestra gaineko eta sestra azpiko espazioak mugatzen ditu.
- d) Sestra-kota hirigintza-plangintzak zehazten du. Halakorik ezean, honako hau aplikatuko da:
- Dagoeneko eginda dauden bideetan eta eraikitako

- a) Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.
- b) Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que da frente y linderos laterales los restantes.
- Cuando la parcela tenga más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público, tendrán la consideración de lindero frontal todos ellos.

6. Parcelaciones:

- a) Agregación: fusión de dos o más parcelas en una sola
- b) Segregación: división de una o más parcelas en un número mayor.

Artículo 43.- Parámetros y condiciones de la posición del edificio en la parcela

1. Alineaciones:

- a) Alineación oficial: corresponde con la línea que delimita el dominio público del privado.
- b) Alineación constructiva: es el parámetro que establece el límite de desarrollo de la edificación. Se establecen dos tipos
- Alineación constructiva obligatoria: determina la posición exacta de la edificación.
 - Alineación constructiva máxima: Delimita el ámbito o envolvente susceptible de edificarse quedando abierta su concreción final al proyecto.
- Los planos de ordenación podrán diferenciar las alineaciones constructivas bajo rasante, en planta baja y plantas superiores. Cuando esta diferenciación no se produzca, se entiende que afectan a todas las plantas edificables.
 - Con carácter general, las alineaciones constructivas no incluyen en su definición los vuelos, cuerpos salientes ni elementos salientes.

2. Separación a linderos o a edificación:

- a) Corresponde con la distancia de referencia entre edificios o de edificio a lindero.

3. Retranqueo:

- a) Corresponde con la distancia comprendida entre la línea de edificación y el elemento respecto del que se establece el retiro.

4. Fondo edificable:

- a) Corresponde con el parámetro que establece la posición en la que debe situarse la fachada posterior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de esta y la alineación constructiva de la línea de edificación frontal.

5. Referencias altimétricas del terreno:

- a) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
- b) Rasante: Corresponde con la cota a la que se sitúa la vía pública urbanizada, tomada, salvo indicación contraria, en el eje de la vía.
- c) La cota de rasante delimita el espacios sobre rasante y

lurzatieta, lehendik dagoen profila hartuko da halakotzat.

- Eraiki gabeko lurzatieta, plangintzak adierazten ez badu, sarbidea ematen dion bidearen kota hartuko da. Halakorik ezean, xehetasun-azterketa bidez zehaztuko dira.

6. Jatorrizko kota:

- a) Fatxadak edo lursailaren aurrealdeak sestrarekin bat egiten duen erdiko puntua da. Izkinako eraikinetan, hura osatzen duten fatxaden garapen osoa hartzen da kontuan.

44. artikulua.- Eraikinak lurzattia okupatzeko parametroak eta baldintzak

1. Gehieneko okupazioa:

- a) Eraikinak eremu edo partzela baterako har dezakeen gehieneko lurzoru-azalera zehazten duen parametroari dagokio.
 - Gehieneko okupazioa kuantifikatzeko, kontuan hartuko dira eremu edo lurzati iraunkorreetan dauden eraikin guztiak, nagusiak edo bigarren mailakoak izan, araudi partikularrak besterik ezartzen ez badu.
 - Zenbaketan ez dira sartzen hegalak, gorputz irtenak eta elementu irtenak, ezta teilatu-hegalak eta fatxadaren planoaren gainean hegan egiten duten estalkiaren elementu arkitektonikoak ere.
 - Aldiz, beheko solairuan dauden arkupeak eta ataripeak sartzen dira, ixten den alde-kopurua alde batera utzita, baita erabilera publikokoak, beheko solairuko eraikuntzaren hasierakoak eta irtenguneak, barruko patioak eta eraikin nagusiari atxikita lurzattia independente dagoen bigarren mailako eraikuntza ere.

2. Lurzatiarik gabeko azalera

- a) Okupazio-parametroa aplikatzearen ondorioz eraiki ezin den lurzatiaren azalera dagokio.

3. Eraikuntza-lerroa:

- a) Eraikinaren solairuaren eta luraren arteko elkargunea.

4. Mehelina edo mehelina:

- a) Alboko mugarekin bat datorren eraikin mugakidearekin bat egiten duen eraikuntzako horma-atala da.

5. Eraikuntzaren gehieneko luzera:

- a) Eraikin-atal bakar baterako onargarria den gehieneko dimentsioari dagokio.

45. artikulua.- Eraikuntzaren formaren parametroak eta baldintzak

bajo rasante.

d) La cota de rasante se determina por el planeamiento urbanístico. En su defecto se aplicará lo siguiente:

- En los viales ya ejecutados y parcelas construidas se considerará como tal el perfil existente.
- En las parcelas no edificadas, en el caso de no estar señalado por el planeamiento, se adoptará la cota del vial que le da acceso. En su defecto se determinarán mediante estudio de detalle.

6. Cota de origen:

- a) Corresponde con el punto medio del encuentro de la fachada o frente de parcela con la rasante. En edificios en esquina se considera el desarrollo completo de las fachadas que lo forman.

Artículo 44.- Parámetros y condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

1. Ocupación máxima:

- a) Corresponde con el parámetro que determina la superficie máxima de suelo susceptible de ser ocupada por la edificación con respecto a un ámbito o parcela.
 - Al efecto de cuantificar la ocupación máxima se tendrán en cuenta todas las edificaciones existentes en el ámbito o parcela con carácter permanente, sean principales o secundarias, salvo que la normativa particular establezca otra cosa.
 - No se incluyen en el cómputo los vuelos, cuerpos volados y elementos salientes, tampoco los aleros ni los elementos arquitectónicos de la cubierta que vuelen sobre el plano de fachada.
 - Por el contrario, sí se incluyen los soportales y porches situados en planta baja con independencia del número de lados que se cierre, incluso también los de uso público, los entrantes y salientes de la edificación en planta baja, los patios interiores y la edificación secundaria que se sitúe independiente en la parcela como anexa al edificio principal.

2. Superficie libre de parcela

- a) Corresponde con la superficie de la parcela que no puede ser edificada como resultado de aplicar el parámetro de ocupación.

3. Línea de edificación:

- a) Intersección de la planta del edificio con el terreno.

4. Medianera o fachada medianera:

- a) Lienzo de edificación que es común con una construcción colindante coincidiendo con el lindero lateral.

5. Longitud máxima de la edificación:

- a) Corresponde con la dimensión máxima tolerable para un cuerpo único de edificación.

Artículo 45.- Parámetros y condiciones de forma de la edificación

1. Eraikuntzaren dimentsioa:

a) Eraikina zein parametrotan inskribatu eta mugatu behar den, parametro horiei dagokie.

2. Sabaiaren azalera (m²t):

a) Eraikitako azalerari edo proiektzio horizontalean neurria exekutatzeko azalerari dagokio.

3. Azalera erabilgarria (m²u):

a) Barruti okupagarri guztiak okupatzen duena da, itxituren barrualdeak zehazten duena.

4. Eraikuntzaren altuera:

a) Eraikinaren garaierari dagokio, luraren jatorrizko kotatik neurtuta. Erreferentzia-elementuaren arabera, honako altuera hauek definitzen dira:

- Erlaitzaren altuera: azken solairuko sabaia osatzen duen forjatuaeren beheko aurpegiaren elkarguneraino neurtzen da, teilatupekoak eta teilatupekoak izan ezik, eraikinaren fatxadaren planoarekin.
- Teilatu-hegalaren altuera: teilatu-hegalaren muturreraino neurtzen da.
- Gailurraren altuera: eraikinaren gailurrik altueneraino neurtzen dena da.

b) Eraikinaren beharrak edo lursailaren ezaugarriak direla eta, eraikuntza mailakatu behar denean, altuera modu independentean neurtuko da osatzen duten gorputz bakoitzean.

c) Sestra desberdineko edo altuera desberdineko kaleen kontrako fatxadak dituzten lursailetan, 30 metrotik gorako hondoak dituztenean, kale bakoitzean dagokion altuera eta solairu kopurua hartuko dira, gehienez 15 metroko sakoneraraino. Hondo bi horiek lotzen dituen lerroak edo planoak zehaztuko du eraikinak lurzatiaren barruan izan dezakeen gehieneko altuera (erreferentziako eskema erantsi da).

1. Dimensión de la edificación:

a) Corresponde con los parámetros dentro de los cuales debe inscribirse y circunscribirse la edificación.

2. Superficie de techo (m²t):

a) Corresponde con la superficie construida o por ejecutar medida en proyección horizontal.

3. Superficie útil (m²u):

a) Corresponde con la ocupada por todo el recinto ocupable, definido por la cara interior de sus cerramientos.

4. Altura de la edificación:

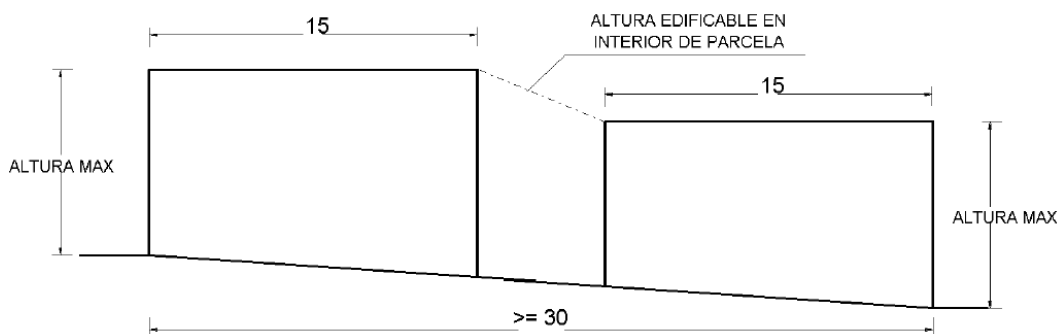
a) Corresponde con la altura del edificio medido desde la cota de origen del terreno. En función del elemento de referencia se definen las siguientes alturas:

- Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, exceptuando áticos y bajo cubiertas, con el plano de la fachada del edificio.
- Altura de alero: es la que se mide hasta el punto inferior del extremo del alero.
- Altura de cumbrera: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

b) Cuando por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse la edificación, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada uno de los cuerpos que la compongan.

c) En parcelas con fachadas opuestas a calles de distinta rasante o diferente altura, con fondos mayores de 30 metros, se tomará en cada calle la altura y el número de plantas correspondiente, hasta un fondo máximo de 15 metros. La línea o plano que une estos dos fondos definirá la altura máxima de la edificación en el interior de la parcela (se adjunta esquema de referencia).

Sestra desberdineko edo altuera desberdineko kaleen kontrako fatxadak dituzten lurzatiak, 30 metrotik gorako hondoak dituztenak
Parcelas con fachadas opuestas a calles de distinta rasante o diferente altura, con fondos mayores de 30 metros

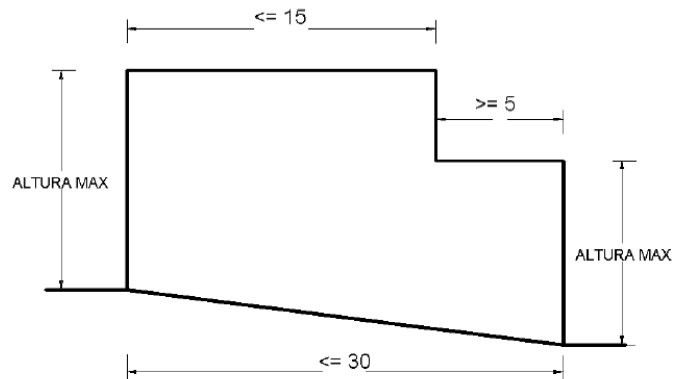


d) Sestra desberdineko edo altuera desberdineko kaleen kontrako fatxadak dituzten lurzatiatan, 30 metrotik beherako hondoak badituzte, gutxienez 5 metroko sakonera mantenduko da sestran edo altuera baxuenean, eta, beharrezkoa bada, altuenari dagokion hondoak

d) En parcelas con fachadas opuestas a calles de distinta rasante o diferente altura, con fondos menores de 30 metros, se mantendrá siempre un fondo mínimo de 5 metros en la rasante o altura más baja, disminuyendo si es necesario el fondo correspondiente a la más alta.

murriztuko da.

Sestra desberdineko edo altuera desberdineko kaleen kontrako fatxadak dituzten lurzatiak, 30 metrotik beherako hondoak dituztenak
Parcelas con fachadas opuestas a calles de distinta rasante o diferente altura, con fondos menores de 30 metros



e) Sestra desberdineko edo altuera desberdineko kaleen kontrako fatxadak dituzten lursailetan, 15 metrotik beherako hondoak dituztenean, altuera txikieneko kalearen gaineko altuera handieneko hondoak proiektatu ahal izango da, baldin eta solairu baten gehikuntza baino ez bada. Bestela, fatxada guztien altuera altuera txikiagoa duen kalerako zehaztutakoa izango da.

5. Solairu kopurua:

- a) Eraikin batean dagoen solairu-kopuruari dagokio, hau da, azalera horizontala, erabilgarria eta estalia.
- Sestra gaineko solairu kopurua: eraikin baten lurzoru urbanizatuaren sestraren gaineratik edo fatxadaren aurrean dagoen solairu kopurua da.
 - Sestra azpiko solairu kopurua: sestra gaineko lehen solairuaren azpitik dagoen edo baimenduta dagoen landare kopurua da.

6. Landareen altuera librea:

- a) Solairu baten zoladura bukatuaren goiko aldearen eta solairu bereko sabaiko forjatuaren beheko aldearen arteko distantzia bertikala da, edo sabai faltsuarena, halakorik balego.

7. Eraikuntzaren hegala:

- a) Fatxada-lerroa gainditzen duen edozein elementuri dagokio, erabilgarria izan ala ez. Honako hauek definitzen dira:
- Balkoiak. Balkoi esaten zaio kanpoalderantz luzatzen den eraikuntza-lerrotik irteten den elementu irekiari.
 - Begiratokia. Fatxadaren planotik abiatuta kanpoalderantz luzatzen diren hegala itxiak dira.
 - Terrazak. Terraza esaten zaio eraikuntza-lerroa atzera eramatearen ondorioz eraturako espazio irekiari. Ere irekiak baina estaliak ere terrazatzat hartzen dira, petoa fatxadaren planoaren barruan dagoenean.
 - Eguterak. Hiru edo bi aldetatik itxitako eraikuntza baten fatxadak atzeraemanetik ateratzen den espazioa. Eguterak hegan edo lurtean jarri ahal izango dira.

b) Hegaldien baldintza orokorrak:

e) En parcelas con fachadas opuestas a calles de distinta rasante o diferente altura, con fondos menores de 15 metros, se podrá proyectar el fondo de mayor altura sobre la calle de menor altura siempre y cuando solo resulte el incremento de una planta. En caso contrario, la altura de todas las fachadas será la determinada para la calle de menor altura.

5. Número de plantas:

- a) Corresponde con el número de plantas que se disponen en un edificio entendiéndose como la superficie horizontal, practicable y cubierta.
- Número de plantas sobre rasante: es el número de plantas situadas por encima de la rasante del terreno urbanizado, o con frente a fachada, de una edificación.
 - Número de plantas bajo rasante: es el número de plantas existente o autorizado por debajo de la primera de las plantas sobre rasante computable.

6. Altura libre de las plantas:

- a) Corresponde con la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiere.

7. Vuelos de la edificación:

- a) Corresponde con cualquier elementos que rebasa la línea de fachada sea practicable o no. Se definen los siguientes:
- Balcones. Se denomina balcón al elemento abierto que sobresale de la línea de edificación que se prolonga hacia el exterior.
 - Mirador. Son los vuelos cerrados que arrancando desde el plano de la fachada se prolongan hacia el exterior.
 - Terrazas. Se denomina terraza al espacio abierto formado como consecuencia del retranqueo sobre la línea de edificación. También se consideran terrazas a los espacios abiertos pero cubiertos cuando el peto está dentro del plano de la fachada.

- Oro har, hegaldiak mugetatik gutxienez 80 cm bereizi beharko dira.
- Fatxada konfrontatuen artean neurtuta 5 metrotik beherako zabalera duten kale-sekzioetan, hegalak ezingo du 0,75 metrotik gorakoa izan.
- Ez dira hegaltzat hartzen erlaitzak edo okupatzeko modukoak ez diren eraikuntza- eta apainketa-elementuak.

8. Etxebizitzaren tarteko espazioak:

a) Etxebizitzaren tarteko espazioak etxebizitzaren kanpoaldeko elementu irekiak dira. Eskuarki, balkoiak eta terrazak dira.

b) Baldintza orokorrak:

- Etxebizitza orok, gutxienez, 4 m²-ko azalera izango duen kanpoaldeko espazio ireki bat izan beharko du. Horregatik, halakorik ez duten eraikinetan, baimena ematen da espazio horiek oro har antolatzeko. Kalifikazio xehatuko azpieren bakoitzean ezarritakoak izango dira.

c) Terrazak ixteko baldintzak:

- Terrazak itxi ahal izango dira, eraikuntzaren eta etxebizitzaren estankotasun- eta bizigarritasun-baldintzak hobetzeko. Hala ere, aukera hori mugatuta dago, beharrezkoa baita gutxienez kanpoaldeko tarteko espazio ireki bat egotea eta mantentzea, gutxienez, oro har adierazitakoa baino azalera txikiagokoa.
 - Terrazak itxi daitezke, baita eraikigarritasuna agortuta dagoenean ere; kasu horretan, eraikigarritasuna handitzeagatik zuzkidura-jarduketa gisa tratatuko da.
 - Aurrekoa osatu gabe, terrazak itxe ez da onartuko aldez aurretik balkoiak itxi badira, eta, horren ondorioz, eraikigarritasuna agortuta badago. Kasu horietan, lehentasuna emango zaio balkoiak ixteko obra beste edozeinen gainetik leheneratzeari, eta hartzen den azken konponbidea osatzeagatik irizpideetan, irizpide teknikoetan eta ekonomikoetan justifikatu beharko da.

d) Nolanahi ere, terrazak ixteko, honako baldintza hauek bete beharko dira:

- Eraikina babestuta ez egotea.
- Itxitura fatxadaren profilaren barruan egitea. Hala ere, behar bezala justifikatutako irizgarritasun-, bizigarritasun- eta hobekuntza funtzionaleko arrazoiengatik, aurrera egin ahal izango da.
- Kuberitaren isurkietan terraza barneratuak irekitzea onartuko da, haren profila aldatu gabe eta eraikinak oinplanoan hartzen duen azalaren % 20 gainditu gabe, karelaren gutxienezko altuera 1,10 metrokoa izanik, estalkiarekin berarekin osoki osatua eta mehelinen gutxienezko tarte fatxadaren 1/10 luzerakoa izanik, 0,60 metro baino gutxiagoko mugarekin. Nolanahi ere, terrazetako karela ezingo du estalkiaren profila eten, ezta estalkitik irten ere.
- Espazio publikoaren aurrean dauden fatxada nagusien kasuan, honako baldintza hauek ere errespetatuko dira:
 - Proiektu unitario bat egotea, Planaren araudiko gorputz itxien eraikuntza- eta estetika-baldintzak errespetatu

- Solanas. Espacio resultante del retranqueo de las fachadas de una edificación, cerrado por tres o dos lados. Las solanas podrán disponerse en vuelo o suelo.

b) Condiciones generales de los vuelos:

- Con carácter general los vuelos deberán separarse como mínimo 80 cm. a los linderos.
- En las secciones de calles con anchura menor a 5 metros medidos entre fachadas confrontadas, el vuelo no podrá superar 0,75 metros.
- No se consideran vuelos las cornisas u otros elementos constructivos y ornamentales que no puedan ser ocupables.

8. Espacios intermedios de la vivienda:

a) Se denomina espacios intermedios de la vivienda a los elementos exteriores abiertos pertenecientes a esta. Generalmente corresponden con los balcones y terrazas.

b) Condiciones generales:

- Toda vivienda deberá tener necesariamente al menos un espacio intermedio exterior y abierto de superficie no inferior a 4 m². Por ello, en aquellos edificios que no lo tengan, se autoriza la disposición de estos espacios con carácter general. Sus condiciones serán las establecidas en cada subzona de calificación pormenorizada.

c) Condiciones para el cierre de terrazas:

- Se permite el cierre de terrazas por motivos de mejora de las condiciones de estanqueidad y habitabilidad de la edificación y las viviendas. No obstante, esta posibilidad queda limitada por la necesaria existencia y mantenimiento de al menos un espacio intermedio exterior abierto de superficie mínima no menor a la indicada con carácter general.
 - El cierre de terrazas se permite incluso en la situación de tener agotada la edificabilidad, supuesto que será tratado como una actuación de dotación por incremento de edificabilidad.
 - No obstante lo anterior, el cierre de terrazas no será admitido en los casos en que previamente se hayan cerrado balcones, y como consecuencia de ello, la edificabilidad esté agotada. En este caso, primará la reversión de la obra de cierre de balcones sobre cualquier otra, y la solución final que se adopte deberá estar justificada en criterios de salubridad, técnicos y económicos.

d) En todo caso, los cierres de terrazas se sujetarán además a las siguientes condiciones:

- Que el edificio no esté protegido.
- Que el cierre se desarrolle dentro del perfil de fachada. No obstante, por motivos de accesibilidad, habitabilidad y mejora funcional de la vivienda convenientemente justificados, se podrá permitir su avance.
- Se admite la apertura de terrazas embebidas en los faldones de la cuberita, sin alterar el perfil de esta y sin superar el 20 % de la superficie ocupada en planta por la edificación, con una altura mínima de antepecho de

beharko dituen irtenbidea jasotzeko.

- Jabekideen Erkidegoak jarduketa aldi berean egiteko erabakia hartzea.

9. Markesinak:

- a) Datan kokatuta dauden elementuek beheko solairuko baoak estaltzen dituzte.
- b) Elementu bat markesinatzen hartzeko, beharrezkoa da hegaldian inolako zutabe edo euskarririk ez izatea. Bestela, portxetzat joko da.
- c) Instalatzeko baldintzak:
 - Beheko solairuan bakarrik baimendu ahal izango dira markesinak, baldin eta fatxada osoan guztiz integratuta badaude eta sarbideak eta erakusleioak bakarrik okupatzen badituzte, fatxadako bistako paramentua erabat errespetatuz. Kasu horretan, 2,25 m-ko gutxieneko altuera libre izango du.
 - Markesinen gehieneko hegada ez da 1,5 m baino handiagoa izango, eta gehieneko zabalaren neurriak zerbitzatzen duen zuloaren zabalera baino 1,3 aldiz handiagoak izango dira.
 - Udalak markesinak jartzeko baimena ukatu ahal izango du, eraikinaren ingurumenerako egokiak ez direla arrazoituz uste duenean.

10. Patioak:

- a) Eraikinen barruan edo fatxadan irekitzen diren espazioei dagokie, bizigarritasun-baldintzak bermatzeko.

11. Estalkiak:

- a) Ordenantza partikularrek erabaki dezaketenari kalterik egin gabe, estalkiak, oro har, tonu gorrixketan amaitutako isurkiekin inklinatuko dira. Debekatuta daude teila beiraztatuak, hormigoi beltzezkoak, grisezkoak, uralitazkoak eta, oro har, ohiko teilaren tonua ez duten guztiak.
- b) Estalki inklinatuen malda % 25etik % 40ra bitartekoa izango da.
- c) Isurialdeetan terraza hestebeteak irekitzea onartuko da, estalkiaren profila aldatu gabe eta eraikinak oinplanoan hartzen duen azaleraren % 35 gainditu gabe. Karelaren gutxieneko altuera 1,10 metrokoa izango da, osorik estalkiarekin eta mehelinen gutxieneko tartea fatxadaren 1/10ekoa izango da, 0,60 metroko gutxieneko mugarekin. Nolanahi ere, terrazetako karelak ezin izango du estalkiaren profila eten, ezta estalkitik irten ere.

12. Eraikuntzaren gehieneko altueraren gainetik baimendutako eraikuntzak:

- a) Aplikagarri den kalifikazio xehatua edo ordenantzetan tipologia bakoitzerako araututakoa alde batera utzi gabe, erlaitzaren edo teilatu-hegalaren altueraren gainetik, oro har, honako eraikuntza hauek onartu ahal izango dira:
 - Teilatu-hegalaren goiko ertzetik edo eraikinaren erlaitzetik gehieneko % 40ko malda duen plano batetik irten ezin izango diren estalki-isurialdeak.
 - Estalki lauak baimentzen direnean, karelek 1,45 m-ko altuera izango dute gehieneko, eraikinaren teilatu-hegalaren edo erlaitzaren beheko planotik.

1,10 m, conformado íntegramente con la propia cubierta y con una separación mínima de las medianeras de 1/10 de longitud de fachada con un límite nunca menor de 0,60 m". En todo caso, el antepecho de las terrazas no podrá interrumpir el perfil de la cubierta, ni sobresalir del mismo.

- En el caso de fachadas principales con frente a espacio público, se respetarán también las siguientes condiciones:
 - Que exista un proyecto unitario donde se plasme la solución que deberá respetar las condiciones constructivas y estéticas de cuerpos cerrados de la normativa del Plan.
 - Que exista acuerdo de la Comunidad de Propietarios de proceder a la realización simultánea de la actuación.

9. Marquesinas:

- a) Son elementos que situados en la fachada cubren los huecos en planta baja.
- b) La consideración de un elemento como marquesina exige que no tenga ningún pilar o apoyo en su vuelo. En caso contrario, se dará consideración como porche.
- c) Condiciones de instalación:
 - Sólo se podrán autorizar marquesinas en planta baja, siempre que estén perfectamente integradas en el conjunto de la fachada, y ocupen únicamente los accesos y escaparates, respetando totalmente el paramento visto de la fachada. En este supuesto, su altura libre mínima será de 2,25 m.
 - El vuelo máximo de las marquesinas no será superior a 1,5 m ajustándose las dimensiones del ancho máximo a 1,3 veces el ancho del hueco al que sirva.
 - El Ayuntamiento podrá denegar la autorización para colocar marquesinas cuando estime, de forma razonada, que no resultan adecuadas al entorno ambiental del edificio.

10. Patios:

- a) Corresponde con espacios que se abren en el interior de los edificios o a fachada con el objeto de garantizar las condiciones de habitabilidad.

11. Cubiertas:

- a) Sin perjuicio de lo que puedan determinar las Ordenanzas particulares, las cubiertas serán como norma general inclinadas con faldones terminados en tonos rojizos. Se prohíben las tejas vitrificadas, las de hormigón negras, grises, uralitas y en general, todas aquellas cuyo tono difiera del de la teja tradicional.
- b) La pendiente de las cubiertas inclinadas será entre el 25 % al 40 %.
- c) Se admite la apertura de terrazas embutidas en los faldones, sin alterar el perfil de la cubierta y sin superar el 35 % de la superficie ocupada en planta por la edificación, con una altura mínima de antepecho de 1,10 m, formado íntegramente con la propia cubierta y con una separación mínima de las medianeras de 1/10 de longitud de fachada

- Eskailera-kaxen, igogailuen (horien kutzak eta makinak barne) eta beste instalazio batzuen erremateek ez dute inoiz gailurraren altuera gaindituko.
- Kea aireztatzeko edo husteko tximiniak, berogailua eta airea egokitzeko tximiniak, baita antenak eta tximistorratzak ere, Eraikuntzaren Kode Teknikoak eta aplikatzekoa den araudi sektorialak zehaztutako altuerekin.
- Mantsardak edo kanoi-zuloak, gehienez ere 120 cm-ko kanpoaldeko zabalarekin, isolatuta eta haien artean gutxienez 2 bider zabalarekin. Teiltupeko zoladuratik 100 cm-ko gutxienerako altueran jarriko dira, eta ez dute inoiz eraikinaren gailurra gaindituko. Mehelinekiko tartea behin betikoz eta gutxienez 60 cm-koa izango da.
- Zuloak estalkian. velux motako leihoak jartzeko zuloak ireki ahal izango dira estalkian. Nolanahi ere, elementu horien azalera ez ingo du gainditu estalkian jarritako azalaren % 10.
- Eguzki-energia biltzeko panelak eta beste instalazio txiki batzuk, hala nola berokuntza hedatzeko deposituak, bero-ponpa, etab., eraikita daude, baina ez dute eraikuntzaren beraren oreka estetikoak desitxuratzen eta ez dute hiri-giroaren elementu distorsionatzaileak eragiten. Beraz, estalkiaren inguratzailan sartu beharko dira, eta inola ere ezingo dira estalkiaren planotik 50 cm baino gehiago atera.
 - Udalak beretzat gordetzen du eguzki-plaken eta panelen estalkian behin betiko kokapena erabakitzeko ahalmena.
- Karel apaingarriak, gehienez ere 1,00 m-ko altuera dutenak.

13. este zehaztapen batzuk

- a) Eraikuntza mugikorrek edo aurrefabrikatuak
- Eraikuntza aurrefabrikatuak, zurezkoak edo beste edozein material finko edo mugikorrezkoak, karabanak, mobilhomeak edo logela, bizitoki edo aisialdirako toki gisa erabil daitezkeen beste edozein elementu modu egonkorrean ezartzea, modu jarraituan edo aldizkakoa, obra handiko bidetik izapidetu daitezkeen etxebizitza-erabilerara bideratutako eraikin berritzaile hartuko da ondorio guztietarako, eta eraikuntza mota horretarako eskatutako baldintza guztiak aplikatuko zaizkio.

con un límite mínimo nunca menor de 0,60 metros. En todo caso, el antepecho de las terrazas no podrá interrumpir en perfil de la cubierta ni sobresalir del mismo.

12. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación:

a) Sin perjuicio de lo regulado para cada tipología en la calificación pormenorizada u ordenanzas aplicable, por encima de la altura de la cornisa o alero podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- Las vertientes de cubierta que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del alero o cornisa de la edificación con una pendiente máxima del 40 %.
- Cuando se autoricen cubiertas planas, los antepechos tendrán una altura máxima de 1,45 m, desde el plano inferior del alero o cornisa de la edificación.
- Los remates de cajas de escaleras, ascensores (incluidas las cajas y maquinaria de estos) y otras instalaciones, en ningún caso rebasarán la altura de la cumbre.
- Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, así como antenas y pararrayos con las alturas que determine el Código Técnico de la Edificación y la normativa sectorial de aplicación.
- Mansardas o troneras, con una amplitud máxima exterior de 120 cm, aisladas y con una separación mínima entre ellas de 2 veces su amplitud. Irán colocadas a una altura mínima del pavimento del bajocubierta de 100 cm, y nunca sobrepasando en altura la cumbre del edificio. La separación con las medianeras será de una vez su amplitud y como mínimo de 60 cm.
- Huecos en cubierta. se permite la apertura de huecos en cubierta para la instalación de ventanas tipo velux. En todo caso, la superficie de estos elementos no podrá superar el 10 % de la superficie dispuesta en cubierta.
- Los paneles de captación de energía solar y algunas otras pequeñas instalaciones como depósitos de expansión de calefacción, bomba de calor, etc., contruidos sin que desfiguren el equilibrio estético de la propia construcción ni supongan un elemento distorsionante del ambiente urbano, por lo que deberán incluirse en la envolvente de cubierta y que en ningún caso podrán sobresalir más de 50 cm del plano de cubierta.
 - El Ayuntamiento se reserva la potestad de decisión de ubicación definitiva en la cubierta de las placas solares y paneles.
- Antepechos ornamentales con una altura máxima de 1,00 m.

13. Otras determinaciones

- a) Construcciones móviles o prefabricadas:
- b) La implantación estable de construcciones prefabricadas, de madera o cualesquiera otros materiales,

fijas o móviles, caravanas, mobilhomes o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, será considerada a todos los efectos como una nueva edificación destinada al uso de vivienda tramitable por vía de obra mayor y le serán de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones.

46. artikulua.- Hiri-estetika, eraikuntzaren kalitatea eta higiea

1. Hiri-estetikari eta eraikinei buruzko baldintzak, bai eta eraikuntzaren kalitatea eta higiea diseinatzekoak ere, hirigintza-antolamenduaren eta eraikuntza- eta urbanizazio-ordenantzen udal-ordenantza osagarrien bidez garatu ahal izango dira.

4. ATALA. ZEHAZTAPEN ESPEZIFIKOAK

47. artikulua.- Lehendik dagoen etxebizitza banatzea

1. Hiri-lurzoru finkatuan, Plan Orokor hau indarrean sartzean dauden etxebizitzak etxebizitza berrietan banatzen, banatzen edo beste zatiketa horizontal bat egiten denean, honako zehaztapen hauek bete beharko dira:

- a) Zatitu beharreko jatorrizko etxebizitzaren azalera eraikia 160 m²-tik gorakoa izango da. Azalaren zenbaketa etxebizitzari bakarrik dagokio, eranskinak izan ezik.
- b) Emaizako etxebizitzaren batez besteko azalera eraikiak ez du 80 m² baino txikiagoa izan behar.
 - Zatitutako etxebizitzek ezin izango dute segidako banaketarik edo banaketa gehigarriak izan, nahiz eta 80 m²s erabilgarri baino gehiago izan.
- c) Etxebizitza berrien kopuruak ezin izango du gainditu lehendik dagoen etxebizitza bakoitzeko 3 etxebizitza berrien zerrenda.
- d) Etxebizitza bakoitzerako sarbidea espazio mankomunatutik egingo da, eta, era berean, eraikuntza birgaitzeko kasuetarako indarrean dagoen araudian jasotako gutxieneko bizigarritasun- eta irisgarritasun-baldintzak bermatuko dira.
- e) Etxebizitza berri bakoitzeko 1 aparkaleku-plaza gordeko direla bermatuko da, betiere bideragarria bada. Gainera, plaza bat etxebizitzaren eraikin berean gordeko da..
- f) Etxebizitza berri bakoitzerako, indarrean dagoen araudian jasotako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak, irisgarritasun-baldintzak eta bestelakoak betetzen direla bermatzea.
- g) Zatiketa horizontalak ez du espazio libre pribatua zatituko. Zatiezina izan beharko da jabetza mankomunatuan, eta ezin izango da zatitzen duen obra-itxiturarik egin. Zehaztapen hori kasuan kasu berrikusi ahal izango da, baldintza funtzionalen arabera.

Artículo 46.- Condiciones de estética urbana, calidad e higiene de la edificación

1. Las condiciones referentes a la estética urbana y de las edificaciones, así como las de diseño de la calidad y de la higiene de la edificación, podrán ser desarrolladas en su caso, mediante ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística y de las ordenanzas de edificación y urbanización.

SECCIÓN 4. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS

Artículo 47.- División de la vivienda existente

1. En el suelo urbano consolidado, los casos de partición, separación o nueva división horizontal de las viviendas existentes a la entrada en vigor de este Plan General en nuevas viviendas, se sujetará al cumplimiento íntegro de las siguientes determinaciones:

- a) La superficie construida de la vivienda original a subdividir deberá superar los 160 m²t. El computo de la superficie se refiere solo a la vivienda, exceptuando anejos.
- b) La superficie media construida de las viviendas de resultado no deberá ser menor de 80 m²t.
 - Las viviendas que hayan sido divididas no podrán tener divisiones sucesivas o adicionales aun cuando superen los 80 m²t.
- c) El número de nuevas viviendas no podrá superar la relación de 3 viviendas nuevas por cada una existente.
- d) El acceso a cada una de las viviendas se realizará desde espacio mancomunado, garantizándose asimismo las condiciones mínimas de habitabilidad, accesibilidad y otras, contenidas en la normativa vigente para los supuestos de rehabilitación de la edificación.
- e) Se garantizará la reserva de 1 plazas de aparcamiento por cada nueva vivienda siempre que ello sea viable, tratando que al menos una se ubicará en el mismo edificio que las viviendas.
- f) Se garantice para cada nueva vivienda, el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, accesibilidad y otras contenidas en la normativa vigente.
- g) La división horizontal no producirá la división del espacio libre privado. Este deberá mantenerse indivisible en propiedad mancomunada, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan. Esta determinación podrá ser revisable al caso y de acuerdo con las circunstancias funcionales

48. artikulua.- Teilatupeko etxebizitza

1. Kalifikazio xehatuko A01 Hirigunea, A02 etxadiko eraikuntza eta A03 Eraikuntza irekia azpierenmuetan, honako zehaztapen espezifiko hauek ezartzen dira teilatupeko espazioan etxebizitzak kokatzeari dagokionez:

2. Hiri-lurzoru finkatuaren kasuan:

a) Birgaitze orokorraren kasuan:

- Lehendik dauden etxebizitzak mantendu ahal izango dira.
- Etxebizitza berriak jarri ahal izango dira estalkipean, baita lehenago halakorik ez badago ere, betiere artikulua honetan eta aplikatu beharreko gainerako araudian ezarritako estalkipeko etxebizitza independentearen baldintza orokorrak betetzen badira.

b) Teilatupeko etxebizitza independentearen baldintza orokorrak:

- Etxebizitzarako sarbideak independentea izan beharko du, eta eskailera komunitarioen nukleotik egin beharko da.
- Pisu-solairuetan kokatutako gainerako etxebizitzaren irisgarritasun-baldintza berak izan beharko ditu etxebizitzak.
- Etxebizitzak indarreko araudiaren araberako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak bete beharko ditu.
- Etxebizitzak isolamendu akustikoari eta termikoari eta iragazgaizteari buruz indarrean dagoen araudiak ezarritako gutxieneko baldintzak bete beharko ditu.
- Zehaztapen formal, bolumetrikoki eta abarrei dagokienez, HAPOren araudiak ezar ditzakeen baldintzak ere betetzea.

c) Eraikina ordeztuz gero:

- Ez da etxebizitza independenterik onartzen teilatupeko espazioan.
- Aurrekoa gorabehera, onartzen da teilatupeko espazioa bizileku-erabilerarako erabiltzea, nahitaez beheko hurrengo etxebizitzari lotua; nolahi ere, etxebizitza bakar gisa lotuta geratuko dira. Honako baldintza hauek bete beharko dira:
 - Indarrean dagoen araudian ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzetara egokitzea.
 - Isolamendu akustikoaren, termikoaren eta iragazgaiztearen arloan ezarritako gutxieneko baldintzak betetzea.
 - Halaber, HAPOren araudiak zehaztapen formalei, bolumetrikoei eta abarri dagokienez ezar ditzakeen baldintzak betetzea.

d) Estalkipeko eremua bizitegi-erabilerarako erabiltzeko udal-baimena elementu komunetarako sarbideari dagokionez (estalkia, patioak, instalazio-pasabideak, etab.) jatorrizko finkaren gainean egon daitezkeen zortasunei kalterik egin gabe emango da.

3. Hiri-lurzoru finkatugabearen eta urbanizagarriaren kasuan:

a) Oro har, ezin da etxebizitza independenterik jarri estalkipean, araudi partikularrak besterik ezartzen ez badu.

Artículo 48.- Vivienda en el espacio bajo cubierta

1. En las subzonas de calificación pormenorizada A01 Casco urbano, A02 edificación en manzana y A03 Edificación abierta, se establecen las siguientes determinaciones específicas en relación a la ubicación de viviendas en el espacio bajo cubierta.

2. En el caso de suelo urbano consolidado:

a) En caso de rehabilitación general:

- Podrán mantenerse las viviendas existentes.
- Podrán disponerse nuevas viviendas bajo cubierta, incluso en el caso de que antes no existiesen, siempre y cuando se cumplan las condiciones generales de la vivienda independiente bajo cubierta establecidas en este artículo y resto de normativa aplicable.

b) Condiciones generales de la vivienda independiente bajo cubierta:

- El acceso a la vivienda deberá ser independiente, y realizarse a través del núcleo de escaleras comunitario.
- La vivienda deberá contar con las mismas condiciones de accesibilidad que el resto de viviendas situadas en plantas de piso.
- La vivienda deberá cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad según normativa vigente.
- La vivienda deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas por la normativa vigente en materia de aislamiento acústico y térmico, e impermeabilización.
- Que se cumplan también las condiciones que puede establecer la normativa del PGOU en cuanto a determinaciones formales, volumétricas, etc.

c) En caso de sustitución de la edificación:

- No se admiten viviendas independientes en el espacio bajocubierta.
- No obstante lo anterior, sí se admite el supuesto de utilizar el espacio bajo cubierta para uso residencial vinculado necesariamente a la vivienda inmediatamente inferior que en todo caso, quedarán vinculados como una única vivienda. Se deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - Adaptarse a las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa vigente.
 - Cumplir las condiciones mínimas establecidas en materia de aislamiento acústico, térmico, e impermeabilización.
 - Cumplir también las condiciones que puede establecer la normativa del PGOU en cuanto a determinaciones formales, volumétricas, etc.

d) La autorización municipal para la utilización del espacio bajocubierta para uso residencial se otorgará sin perjuicio de las servidumbres que puedan existir sobre la finca originaria en relación con el acceso a elementos comunes, tales como cubierta, patios, pasos de instalaciones, etc.

3. En el caso de suelo urbano no consolidado y urbanizable:

a) Con carácter general, no se permite la disposición de viviendas independientes bajo cubierta, salvo que la

b) Hala ere, teilatupeko solairuetan bizitegi-erabilera baimenduko da, etxebizitza independente berririk eratu gabe, beheagoko hurrengo etxebizitzari lotutako espazioetan, baldin eta honako hau betetzen badute:

- Estalkipeko egonaldiek indarreko araudian ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte.
- Halaber, isolamendu akustiko eta termikoaren eta iragazgaiztearen arloan ezarritako gutxieneko baldintzak bete beharko dituzte.
- Nolanahi ere, teilatupeko espazioak eta beheko solairukoak etxebizitza bakar gisa lotuta geratuko dira.

4. Nolanahi ere, eraikin babestuetan estalkipeko etxebizitza erabiltzeko baimena emateko, bateragarria izan beharko da bai erabileraren bai egin beharreko obren artean, aplikatu beharreko ondarea babesteko araudian ezarritakoarekin.

49. artikulua.- Behe-solairuko etxebizitza

1. Beheko solairuko etxebizitzari dagokionez, lehendik dauden eraikinetako beheko solairuetako lokalak etxebizitza bihurtzeari buruzko ordenantzak ezartzen duenera jotzen da.

II. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUA

1. ATALA. EGOITZA AZPIEREMUAK

50. artikulua.- A01. Alde zaharreko partzeletako azpiguneak

1. Etxebizitza kolektiboa edo familia bakarrekoa da, hirigune tradizionalaren berezko eraikuntza motakoa.

2. Eraikuntzaren araubidea:

3. Partzelarioa:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Egungo lurzatiaren forma eta neurriak finkatuko dira.
- Gutxieneko lurzatiaren azalera: oraingoa.
- Lurzatiaren gehieneko azalera: oraingoa.
- Partzelazioak:
 - Baimenduta daude, betiere ezarritako gutxieneko eta gehieneko parametroak betetzen badituzte.
 - Gutxieneko lurzatia: 200 m².
 - Gehieneko lurzatia: ez da ezartzen.
- Aurrealdeko mugak:
 - Gutxieneko neurria: 4,5 metro.
 - Gehieneko neurria: 12 metro.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri

normativa particular establezca otra cosa.

b) No obstante, se permite el uso residencial en plantas bajocubierta, sin constituir una nueva vivienda independiente, en aquellos espacios vinculados a la vivienda inmediatamente inferior que cumplan lo siguiente:

- Las estancias bajo cubierta deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa vigente.
- También, deberán cumplir las condiciones mínimas establecidas en materia de aislamiento acústico y térmico, e impermeabilización.
- En todo caso, quedarán vinculados los espacios bajo cubierta y los de la planta inferior como una única vivienda.

4. En todo caso, la autorización del uso de vivienda bajo cubierta en los edificios protegidos estará condicionada a la compatibilidad tanto del uso como de las obras que deban realizarse, con lo establecido en la normativa de protección del patrimonio aplicable.

Artículo 49.- Vivienda en planta baja

1. En cuanto a la vivienda en planta baja, se remite a lo que determine en su caso, la ordenanza sobre conversión en vivienda de locales situados en las plantas bajas de edificaciones existentes.

CAPÍTULO II. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

SECCIÓN 1. SUBZONAS RESIDENCIALES

Artículo 50.- A01. Subzona de parcelas casco urbano

1. Corresponde a la vivienda colectiva o unifamiliar con tipo edificatorio característico del ámbito del Casco urbano tradicional.

2. Régimen de la edificación:

3. Parcelario:

a) En suelo urbano consolidado:

- Se consolida el parcelario actual en su forma y dimensiones.
- Superficie de parcela mínima: la actual.
- Superficie de parcela máxima: la actual.
- Parcelaciones:
 - Permitidas siempre y cuando cumplan los parámetros mínimos y máximos establecidos.
 - Parcela mínima: 200 m².
 - Parcela máxima: no se establece.
- Linderos frontales:
 - Dimensión mínima: 4,5 metros.
 - Dimensión máxima: 12 metros.

sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute.

4. Lerrokadurak:

a) Hiri-lurzoru finkatua:

- Sestra gaineko eta azpiko lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatu dira.
- Eraikin berria egiten bada edo lehendik dagoen eraikina ordeztzen bada:
 - Antolamendu-planoetan ezarritakoari kalterik egin gabe, lerrokadura ofiziala beti bidera izango da.
 - Eraikuntza-lerrokadurak egungoak izango dira, bai sestra azpiko solairuetan, bai beheko solairuan.
 - Goiko solairuetan gaur egungoak ere bai, oraingo hondoa 15 metrotik gorakoa denean izan ezik, fatxada nagusiaren aurrealdetik neurtuta. Kasu horretan, ordezkapenerako eraikuntza-lerrokadura 15 metrokoa izango da gehienez.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatua:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.

5. Sestrak:

a) Hiri-lurzoru finkatua:

- Oro har, egungoak izango dira, antolamendu-planoek ezartzen dutenaren kalterik gabe.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatua:

- Antolamendu-planoetan edo garapen-plangintzan ezarritakoak aplikatuko dira.

6. Mugetatik bereiztea:

a) Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatua:

- Eraikina mehelinei atxiki ahal izango zaie.
- Baoak irekitzeko atzeraemanguneak gorde nahi badira, mugetik tartea gutxienez 3 metrokoa izango da.

7. Lurzatiaren gehieneko okupazioa:

a) Hiri-lurzoru finkatua:

- Lurzatiaren % 100 okupatzea baimentzen da, araudi orokor honetan, partikular honetan edo antolamendu-planoetan ezarritako nahitaezko edo eraikuntzako gehieneko lerrokadurei kalterik egin gabe.
- Sestra azpian, partzela osoa okupatu ahal izango da.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatua:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado.

4. Alineaciones:

a) En suelo urbano consolidado:

- Se consolidan las alineaciones oficiales y constructivas tanto sobre rasante como bajo rasante.
- En el caso de nueva edificación o sustitución de la edificación preexistente:
 - Sin perjuicio de lo establecido en los planos de ordenación, la alineación oficial será siempre a vial.
 - Las alineaciones constructivas serán las actuales tanto en plantas bajo rasante como en planta baja.
 - En plantas superiores también las actuales salvo que el fondo actual excede de 15 metros medidos desde el frente de la fachada principal. En este caso, la alineación constructiva máxima de sustitución será de 15 metros.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.

5. Rasantes:

a) En suelo urbano consolidado:

- Con carácter general serán las actuales, sin perjuicio de lo que establezcan los planos de ordenación.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las establecidas en los planos de ordenación o planeamiento de desarrollo.

6. Separación a linderos:

a) En suelo urbano y urbanizable sectorizado:

- La edificación podrá adosarse a medianeras.
- En el caso de que se desee guardar retranqueos para la apertura de huecos, la separación a linderos será mínimo de 3 metros.

7. Ocupación máxima de la parcela:

a) En suelo urbano consolidado:

- Se permite la ocupación del 100 % de la parcela y ello sin perjuicio de las alineaciones obligatorias o constructivas máximas establecidas en esta normativa general, particular o los planos de ordenación.
- Bajo rasante, podrá ocuparse la totalidad de la parcela.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.

parametroek agintzen dute.

8. Eraikigarritasun fisikoa:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Sestra gainean eta sestra azpian, lehendik dagoen eraikinaren bolumetriatik eta formatik ondorioztatutako lurzati bakoitzean gauzatutako eraikigarritasunari dagokio, betiere araudi orokorrean ezarritako legezketasun-baldintzak betetzen badira.
- Lehen adierazitakoarekiko eraikigarritasun-gehikuntzak zuzkidura-jarduketan bidez gauzatuko dira.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Sestra gainean eta sestra azpian, araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

9. Sestra gaineko solairu baimenduak:

a) Hiri-lurzoru finkatuan, gaur egun eraikitakoak.

- Ordezpen edo eraikuntza berrien kasuan: PB+4+BC.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.

10. Sestra azpian baimendutako solairuak:

a) Hiri-lurzoru finkatuan, gaur egun eraikitakoak.

- Ordezpen edo eraikuntza berrien kasuan, bi soto.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.

11. Eraikuntzaren gehieneko altuera teilatu-hegalera edo erlaitzera:

a) Hiri-lurzoru finkatuan, gaur egun eraikita dagoena.

- Ordezpen edo eraikuntza berrien kasuan: 16,50 metro. Nolanahi ere, eraikuntzaren altuera alboko eraikinekin berdintzen saiatuko da, eta eraikina atxikita dagoenean mehelinak sortzea saihestuko da.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.

12. Etxebizitza kopurua:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado.

8. Edificabilidad física:

a) En suelo urbano consolidado:

- Sobre rasante y bajo rasante corresponde con la edificabilidad materializada en cada parcela deducida de la volumetría y forma de la edificación existente, siempre que se cumplan los requisitos de ejecución en legalidad establecidos en la normativa general.
- Los incrementos de edificabilidad respecto de lo anteriormente indicado serán sustanciados mediante actuaciones de dotación.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Sobre rasante y bajo rasante se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.

9. Plantas permitidas sobre rasante:

a) En suelo urbano consolidado las actuales construidas.

- En caso de sustitución o nueva edificación PB+4+BC.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.

10. Plantas permitidas bajo rasante:

a) En suelo urbano consolidado las actuales construidas.

- En caso de sustitución o nueva edificación dos sótanos.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.

11. Altura máxima de la edificación al alero o cornisa:

a) En suelo urbano consolidado la actual construida.

- En caso de sustitución o nueva edificación: 16,50 metros. En todo caso, la altura de la edificación tratará de igualarse con las edificaciones anexas evitándose la producción de medianeras cuando la edificación se sitúe adosada.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.

12. Número de viviendas:

- Egungo etxebizitzaren kopurua zatiketa horizontalaren bidez handitzea baimentzen da, betiere Plan Orokor honetan eta bizigarritasunari, irisgarritasunari eta aplikagarriak diren beste batzuei buruzko araudian ezarritako baldintzak betetzen badira.

- Beheko solairuko etxebizitza baimenduko da, baldin eta Plan Orokor hau onartzen den egunean halakorik badago.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

13. Orubeak eta lurzatiak ixtea:

a) Oro har, eraikuntzari buruzko ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da, araudi partikularrak ezarritakoari kalterik egin gabe.

b) Garbitasun-, segurtasun- eta ordena publikoko arrazoiengatik, eraikinean behe-solairu diafanoak ixtea baimendu ahal izango da.

14. Eraikuntza-baldintzak eta baldintza estetikoak:

a) Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan, araudi partikularrak ezar dezakeenari kalterik egin gabe, baldintza hauek bete beharko dira, eta udal-ordenantza bidez garatu edo osatu ahal izango dira.

b) Estalkien egitura:

- Bi, hiru edo lau uretara egingo dira, modu tradizional-konbexuan, % 25 eta % 50 bitarteko maldekin.
- Estalki lauak ez dira baimentzen.
- Mehelinek arteko eraikuntzetan estalkia bi isurialdekoa izango da, kanpoaldera isuriko da eta gailurra fatxadarekiko nahiko paraleloa izango da.
- Lursailaren formak hala eskatzen edo gomendatzen duenean, hiru ur edo gehiagotara ezarri ahal izango da, konponbide konplexuak eta fatxadetako edozeinetan horma pikoak agertzea saihestuz.
- Estalkiaren plano teilatu-hegalaren ertzetik abiatuko da.

c) Erlaitzak eta teilatu-hegalak:

- Erlaitzek eta teilatu-hegalek ezin izango dute lerrokatzearen gainera eraikinaren aurreko espazio publikoaren zabaleraren % 10 baino gehiago irten; 50 cm-koa izango da, 5 metrotik beherako kaleetan, eta ez da inoiz 1,1 m-tik gorakoa izango. Berritzeetan edo ordezkapenetan, dagoen erlaitzaren edo teilatu-hegalaren irtengunea berreskuratu ahal izango da.
- Gidalerroa plano horizontal eta jarraituan jarriko da. Ertzak ezin izango du inola ere 20 zentimetrotik gorakoa izan.

d) Estalkiaren materialak eta akaberak:

- Estalkiak zeramikazko teilak izango dira, forma eta kolore gorrixkakoak, eta ez da soluzio exogeno berririk sartuko.
- Berariak debekatzen dira zuntz-zementuzko, arbelezko eta hormigoizko teilazko estalkiak.

a) En suelo urbano consolidado:

- Se permite el incremento del número de viviendas actuales por división horizontal siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en este Plan General y normativa sobre habitabilidad, accesibilidad y otras aplicables.
- Solo se permite la vivienda en planta baja en el caso de que ya exista a la fecha de aprobación de este Plan General.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.

13. Cerramiento de solares y parcelas:

a) Se aplicará con carácter general lo establecido en la ordenanza de edificación sin perjuicio de lo que determine la normativa particular.

b) Por motivos de limpieza, seguridad y orden público podrán autorizarse cierres de plantas bajas diafnas en la edificación.

14. Condiciones constructivas y estéticas:

a) En suelo urbano y urbanizable sectorizado, sin perjuicio de lo que pueda establecer la normativa particular, regirán las siguientes condiciones que podrán ser desarrolladas o completadas mediante ordenanza municipal.

b) Estructura de las cubiertas:

- Se ejecutarán a dos, tres o cuatro aguas dispuesta de forma tradicional-convexa con pendientes comprendidas entre el 25 % y el 50 %.
- No se autorizan las cubiertas planas.
- En las edificaciones entre medianeras la cubierta se dispondrá a dos aguas, vertiendo hacia el exterior y con la cumbrera sensiblemente paralela a la fachada.
- Cuando la forma de la parcela lo exija o aconseje podrá establecerse a tres o más aguas, evitando las soluciones complejas y la aparición de hastiales sobre cualquiera de las fachadas.
- El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.

c) Cornisas y aleros:

- Las cornisas y aleros no podrán sobresalir sobre la alineación más de un 10 % de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, siendo de 50 cm., en calles inferiores a 5 metros y sin sobrepasar en ningún caso un máximo de 1,1 m. En reformas o sustituciones, se permite recuperar el saliente de la cornisa o alero existente.
- Su directriz se dispondrá en un plano horizontal y continuo. El canto no podrá superar en ningún caso los 20 centímetros.

d) Materiales y acabados de la cubierta:

- Las cubiertas serán de teja cerámica de forma y colores rojizos tradicionales, evitándose la introducción de soluciones exógenas nuevas.
- Se prohíben expresamente las cubiertas de

e) Baoak irekitzea:

- Oro har, teilatuan baoak ireki ahal izango dira trastelekuak, komunikazio-nukleoa eta beheko solairuko etxebizitzetara lotutako gelak argiztatzeko.
- Ezin da mantsardarik ireki, ezta terrazak ekoizteko estalkian zulorik ireki ere.

f) Estalkiaren gaineko instalazioak eta bestelako elementuak:

- Oro har, estalkiaren gainazalean ez da jarriko irakurketa jarraitua eragozten duen elementurik.
- Sabai-leihoak eta eguzki-plakak jarri ahal izango dira. Estalkiaren planoarekiko paraleloan jarri beharko dira, eta 15 cm baino gehiago ez dira handik irtengo.
- Eskaileren kastilleteen kasuan, eraikinaren fatxadatik gutxienez 3 metro atzera eman beharko dira.
- Telebista etxean hartzeko antenak instalatu ahal izango dira, honako baldintza hauekin:
 - Espazio publikotik ikus ez daitezen saiaturik dira, betiere faktore eta baldintzatzaile teknikoek horretarako aukera ematen badute.
 - Kopurua minimizatzen ahalegina egingo da, harrera-sistema kolektiboen bidez.
 - Estalkiko elementu edo instalazioen bat zerbitzutik kanpo geratzen bada, jabeak kendu edo konpondu beharko ditu.

g) Fatxadak:

- Osaera-irizpide orokorra:
 - Ardatz bertikaletan oinarrituko da, eta mendigunea gailenduko da baoaren edo soilketaren gainetik. Fatxadak urratzea saihestuko da.
 - Konposizioari esker, osatzen duten elementuak hierarkikoki irakurri ahal izango dira, eta solairuetako fatxadako bao guztiak konposizioarekin lotuta egongo dira.

h) Hegaldiak:

- Hegaldiak itxiak (begiratokiak, galeriak eta antzekoak) eta irekiak (balkoiak, terrazak eta antzekoak) izan daitezke.
- 3,5 metrotik gorako altueratik gorako hegalkinak bakarrik baimenduko dira, aurrez aurre duten espazio publikoaren edo lurzoru urbanizatuaren sestraren gainetik.
- Hegalak eraikinaren izkinetatik eta ondoko finketatik kendu beharko dira, gutxienez, irtengunearen luzera berean eta 0,60 m-tik beherakoa ez den luzeran.
- Gainera, fatxadako erremateak edo konposizio edo apaingarri hutsezko inpostak ere onartuko dira, solairu garaietan kokatuta eta gehienez 12 zentimetroko irtengunea dutenak.
- Balkoiak:
 - Balkoia kanpoalderantz luzatuko da forjaketa edo irteera-erretilu batean, eta ez da kaleko zabalera librearen % 10 baino handiagoa izango puntu horretan, 80 zentimetroko maximoarekin, 4,5 metrotik beherako zabalera kaleetan izan ezik; kale horietan, gehienez 30 zentimetro izango dira, eta

fibrocemento, pizarra y teja de hormigón.

e) Apertura de huecos:

- Con carácter general, se permite la apertura de huecos en la cubierta para la iluminación de trasteros, el núcleo de comunicación y estancias vinculadas a las viviendas de la planta inferior.
- No se permiten mansardas, ni la apertura de huecos en la cubierta para la producción de terrazas.

f) Instalaciones y otros elementos sobre la cubierta:

- En general, se evitará colocar en la superficie de la cubierta ningún tipo de elemento que perturbe su lectura continuada.
- Se podrán instalar lucernarios y placas solares que deberán disponerse paralelos al plano de la cubierta y no sobresaliendo de él más de 15 cm.
- En el caso de castilletes de las escaleras, deberán retranquearse al menos 3 metros de la fachada del edificio.
- Se permite la instalación de antenas para la recepción doméstica de televisión con las siguientes condiciones:
 - Se dispondrán tratando de que no sean visibles desde el espacio público, siempre y cuando los factores y condicionantes técnicos así lo permitan.
 - Se tratará de minimizar su número mediante sistemas de recepción colectivos.
 - Cuando alguno de los elementos o instalaciones en cubierta queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario.

g) Fachadas:

- Criterio general de composición:
 - Se basará en ejes verticales predominando el macizo sobre el vano o clareo. Se evitará el rasgado de las fachadas.
 - La composición permitirá una lectura jerárquica de los diferentes elementos que la conforman y todos los huecos de fachada, de las diferentes plantas, deberán estar relacionadas compositivamente.

h) Vuelos:

- Los vuelos podrán ser cerrados -miradores, galerías y similares- y abiertos -balcones, terrazas y análogos.
- Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 3,5 metros sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.
- Los vuelos deberán retirarse de las esquinas de la edificación y de las fincas contiguas como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a 0,60 m.
- Se admiten además los remates de fachada o impostas de carácter meramente compositivo u ornamental, situados en plantas elevadas y con un saliente máximo de 12 centímetros.
- Balcones:
 - El balcón se prolongará hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente que no será superior al 10 % de la anchura libre de la calle en ese punto, con un máximo de 80 centímetros, salvo en las calles de anchura inferior a 4,5 metros, que será de 30

luzera ez da 1,40 m-tik gorakoa izango.

- Balkoiak modu tradizionalen osatuko dira. Azaleraren proportzioa ez da fatxadaren % 60 baino handiagoa izango, askatasunez banatuta, baina inguruaren eritmoari eutsita.
 - Elementu irtenen forma erregularra izango da, eta espresuki debekatuta egongo dira forma akutuak edo kurbak eta 60 gradutik beherako angeluak dituzten izkinak.
 - Balkoietakoa karelak zurez edo burdinazko sarrailaz egingo dira, ahal dela, forjaz edo galdaketaz, eta lehentasuna emango zaio elementu bertikalak nagusitzeari, betiere sinpletasunerako eta imitazio engainagarriarik ez sortzeko joerarekin. Horien akabera kolore ilun eta satinatuetan egingo da.
- **Balkoia:**
 - 140 zentimetrotik gorako luzera duen balkoia da. Solairu eta fatxada bakoitzari aplikatutako balkoi bakoitzaren gehieneko luzerak dagokion fatxadaren % 60 gainditzea saihestuko du.
 - Karelak balkoietan bezala tratatuko dira.
 - **Terrazak:**
 - Ezin dira terraza irtenak erabili.
 - Fatxadarako terrazak jartzea ere saihestuko da.
 - **Begiratokia:**
 - Begiratokiaren gehieneko luzera, solairu eta fatxada bakoitzari aplikatuta, ezin izango da dagokion fatxadaren % 50 baino handiagoa izan. Hegaldia ezin izango da puntu horretan kalearen zabaleraren % 10 baino handiagoa izan, gehienez 80 zentimetrokoa, 4,50 metrotik beherako zabalerako kaleetan izan ezik, horietan ez baita baimentzen elementu hori.
 - Begiratokiak egurrezkoak edo obrakoak izan daitezke.
- i) **Baoen tratamendua:**
- Fatxadako baoen proportzioa bertikala izango da.
 - Elkarren segidako bi baoren artean kokatutako fatxadaren zati trinkoek gutxienez 40 zentimetroko aurrealdea izan beharko dute.
 - Baoen ertzek mehelin-lerrotik 60 zentimetrotik gorako distantzia izango dute beti.
 - Berariaz debekatzen da baoak horien irakurketa-planoarekiko atzeraemangune neurrigabeen jartzea.
 - Aluminioko arotzeriak kolore naturalean eta urrean saihestuko dira, eta lehentasuna emango zaie zur bernizatuzko, lakatuzko edo kolore tradizionaletan pintatutako arotzeriari.
 - Eguzkiaren eta argiaren kanpoko babesei dagokienez, askotariko irtenbideak onartzen dira. Kutxa txertatuetan bil daitezkeen kanpoko pertsianen kasuan, kutxa ez da inola ere kanpoaldera begira jarriko.
- j) **Hormen tratamendua:**
- Eraikin osoa sestratik teilatu-hegalera itxiko da.
 - Debeekatuta dago eraikinaren egitura bistan uztea.
 - Oro har, tonu argiko akaberak onartzen dira, eta, batez ere, zuriak: harri naturalak, harlangaitz-hormak,

centímetros como máximo y longitud no superior a 1,40 m.

- Los balcones se compondrán a la manera tradicional. La proporción de su superficie no será superior al 60 % de la fachada, libremente distribuida, pero manteniendo el ritmo del entorno.
 - La forma de los elementos volados será regular prohibiéndose expresamente las formas agudas o curvas y las esquinas con ángulos inferiores a 60 grados.
 - Los antepechos de los balcones, se realizarán a base de madera o cerrajería preferentemente de hierro, bien sea de forja o fundición, con preferencia al predominio de los elementos verticales, siempre con tendencia a la sencillez y a no producir imitaciones engañosas. El acabado de los mismos será en colores oscuros y satinados.
- **Balconada:**
 - Es el balcón cuya longitud supera los 140 centímetros. La longitud máxima de balconada aplicada a cada una de las plantas y fachadas evitará superar el 60 % de la fachada correspondiente.
 - Los antepechos se tratarán igual que en los balcones.
 - **Terrazas:**
 - No se permiten las terrazas salientes.
 - Se evitará también la disposición de terrazas hacia fachada.
 - **Mirador:**
 - La longitud máxima del mirador aplicada a cada una de las plantas y fachadas no podrá ser superior al 50 % de la fachada correspondiente. Su vuelo no podrá superar el 10 % de la anchura de la calle en ese punto, con un máximo de 80 centímetros, salvo en las calles de anchura inferior a 4,50 metros, en las que no se permite este elemento.
 - Los miradores podrán ser de madera o de obra.
- i) **Tratamiento de huecos:**
- La proporción de los huecos en fachada será vertical.
 - Las partes macizas de la fachada situados entre dos huecos sucesivos deberán tener un frente mínimo de 40 centímetros.
 - Las aristas de los huecos mantendrán siempre una distancia superior a 60 centímetros de la línea de medianera en su caso.
 - Se prohíben expresamente el retranqueo inmoderado de los huecos respecto del plano de lectura de éstos.
 - Se evitarán las carpinterías de aluminio en su color natural y oro, siendo preferente el uso de carpinterías de madera barnizada, lacada o pintadas en los colores tradicionales.
 - Con respecto a las protecciones exteriores del sol y la luz se admiten soluciones variadas. En el caso de persianas exteriores de guía enrollables en cajas empotradas, en ningún caso la caja se dispondrá vista hacia el exterior.
- j) **Tratamiento de muros:**
- El cerramiento de todo el edificio se realizará desde la

zarpiatuak, zarpiatuak edo entokadurak.

- Fatxada bukatzea ez da baimentzen ikusteko baldintzak betetzen ez dituzten material-fabriek eraikitako paramentuen nahitaezko tratamendurik gabe, ez eta kolore naturaleko zuritze, hormigoi edo morteroen, plakatuen edo bistako adreiluen, kolore indartsu eta bizien eta edozein koloretako satinatuen tratamendurik gabe ere.
- Pinturak mineralak izango dira batez ere. Kolorea inguruko gamen barruan mantenduko da.
- Zeramika satinatua, azulejuak eta antzekoak debekatuta daude. Estaldura metalikoak ere saihestuko dira.

k) Eraikineko elementuak:

- Gizarte-intereseko elementuak seinatzeko errotuluak edo beheko solairuko jardueren bereizgarriak baimentzen dira, diseinu edo motibo tradizionalak berreskuratu nahi direnean.
- Halaber, fatxadaren gainean argiteria publikoa jarri ahal izango da.
- Kasu horietan, elementu horien gehieneko irtengunea 60 zentimetrokoa izango da, betiere lurraren sestratik 3,00 metroko gutxieneko altueran geratzen badira.
- Apaindura-elementuak soiltasunez egingo dira, eta, nolana ere, fatxadako elementu nabarmen bat aukeratzea gomendatzen da, bertan eragin ahal izateko.

l) Beheko solairuak:

- Beheko solairuak fatxadaren gainerako zatitzat hartzen dira, eta multzoarekin osatu behar dira. Irizpide orokor hauek erabiliko dira:
- Beheko solairuko hirugarren sektoreko erabilerearen kasuan (merkataritza, zerbitzuak, etab.), fatxadaren zati bat bertikalki urratzea baimentzen da.
- Beheko solairuko lokalen dekorazioak eta argiztapenak, publizitateak, errotulazioak eta konposizioak ezin izango dute inola ere eraikinen konposizio orokorra hutsaldu, eta eraikita dagoen multzoan integratu beharko dira.

m) Erretenak eta zorrotenak:

- Erretenek eta zorrotenek ahalik eta gehien errespetatuko dituzte fatxadako teilatu-hegalak eta hormatalak, eta eraikinen muturretan kokatuko dira; ahal dela, kobrea, zinkezko xafla, altzairu galvanizatua, aluminio margotua edo lakatua bezalako materialetan egingo dira.
- Isurketa euri-uren sare orokorrera egingo da zuzenean.

n) Mehelinak:

- Ikusten diren mehelin guztiak kanpoko fatxaden estalduraren kalitate, testura eta kolore antzeko kanpoko tratamenduarekin egingo dira.

o) Instalazioak eraikinean:

- Debekatuta dago fatxadetan gasaren, elektrizitatearen eta ur bero sanitarioaren instalazioak ezartzea.
- Era berean, debekatuta dago ur-biltegiak, edozein

rasante al alero.

- Queda prohibido dejar la estructura del edificio a la vista.
- Los acabados permitidos son en general los terminados en tonos claros y preferentemente blancos, que podrán ser las piedras naturales, mamposterías, los enfoscados, raseos o revocos.
- No se autoriza la terminación de la fachada sin el preceptivo tratamiento de los paramentos construidos por fábricas de materiales que no reúnen condiciones para quedar vistos, ni tampoco los blanqueos, hormigones o morteros en su color natural, ni los aplacados o ladrillos cara-vistas, ni de colores fuertes, vivos, ni los satinados de cualquier color.
- Las pinturas serán preferentemente minerales. El color se mantendrá dentro de las gamas del entorno.
- Se prohíbe la cerámica satinada, azulejos y similares. Se evitarán también los revestimientos metálicos.

k) Elementos en el edificio:

- Se permiten los rótulos destinados a señalar elementos de interés social o los distintivos de las actividades en planta baja cuando se trate de recuperar diseños o motivos tradicionales.
- También se permite la colocación del alumbrado público sobre la fachada.
- En estos casos, el saliente máximo de estos elementos, será de 60 centímetros y siempre que queden a una altura mínima de 3,00 metros sobre la rasante del terreno.
- Los elementos de ornamentación se producirán con sobriedad, recomendándose en todo caso la elección de un elemento de fachada destacado en el que incidir preferentemente.

l) Plantas bajas:

- Las plantas bajas, se consideran parte integrante del resto de la fachada, debiéndose componer con el conjunto. Los criterios generales utilizados serán los siguientes:
- En el caso de uso terciario de la planta baja (comercial, servicios, etc.) se autoriza el rasgado vertical de parte de la fachada.
- La decoración e iluminación, publicidad, rotulación y composición de los locales en planta baja no podrá desvirtuar en ningún caso la composición general del edificio, debiendo integrarse en el conjunto edificado.

m) Canalones y bajantes:

- Los canalones y bajantes respetarán al máximo los aleros y paño de fachada situándose en los extremos del edificio y se realizarán preferentemente en materiales como el cobre, chapa de cinc, acero galvanizado, aluminio pintado o lacado.
- El vertido se hará directamente a la red general de pluviales.

n) Medianeras:

- Todas las medianeras que queden vistas se realizarán con un tratamiento exterior similar en calidad, textura y

motatako airea egokitzeko aparatuak, berokuntzako erregailuak eta antzekoak jartzea. Debekatuta dago, halaber, tximiniak eraikinaren fatxadatik igarotzea.

- Eguzki-plakak instalatzea ere debekatuta dago.

15. Erabileren araubidea:

a) Kalifikazio honen erabileren bateragarritasun-araubidea honako taula honetan ezartzen da:

color al revestimiento de las fachadas exteriores.

o) Instalaciones en el edificio:

- Se prohíbe la implantación en las fachadas de instalaciones de gas, electricidad y ACS.
- También, queda prohibida la colocación de depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares. Se prohíbe también el paso de chimeneas por la fachada del edificio.
- Se prohíbe también la instalación de placas solares.

15. Régimen de los usos:

a) El régimen de compatibilidad de usos de esta calificación se establece en la tabla siguiente:

Hiriguneko lurzatiek A01 azpieroemuren erabilere araubidea / Régimen de usos de la subzona A01. de parcelas casco urbano					
erabilere usos	modalitateak modalidades		azpi-modalitateak submodalidades	Arauzko zehaztaperak	Precisiones normativas
Bizitegi- erabilereak Usos residenciales	Etxebizitza / Vivienda		nagusia principal	Tiplogia kolektiboko etxebizitzen azpimodalitatea.	Submodalidad de Vivienda en tipología colectiva.
	Egoitza komunitarioa Residencial komunitario		parekatua asimilado	Tiplogia kolektiboko etxebizitzen azpimodalitatea.	Submodalidad de Vivienda en tipología colectiva.
	Elkarlaneko etxebizitza Vivienda kolaborativa		parekatua asimilado	Tiplogia kolektiboko etxebizitzen azpimodalitatea.	Submodalidad de Vivienda en tipología colectiva.
	Ostatu-etxebizitza. Turismo-erabilerearako etxebizitza partikularretako gelak Vivienda alojativa. Habitaciones de vivienda particular para uso turístico		bateragarria compatible	Tiplogia kolektiboko etxebizitzen azpimodalitatea.	Submodalidad de Vivienda en tipología colectiva.
Ekoizpen- erabilereak Usos productivos	Bizitegi-erabilerearekin bateragarriak diren ekoizpen-erabilereak Usos productivos compatibles con el uso residencial		bateragarria compatible	Behoko solairuan koka daitezke. Behoko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke. Sarbideak beti izan beharko du egoitza-erabilerearekiko independentea.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja. El acceso deberá ser siempre independiente al del uso residencial.
	Bizitegi-erabilerearekin bateragarriak ez diren ekoizpen-erabilereak Usos productivos no compatibles con el uso residencial		debekatuta prohibido		
Hirugarren sektoreko erabilereak Usos terciarios	Merkataritza Comercial	Merkataritza-lokala / A mota Local comercial / Tipo A	bateragarria compatible	Behoko solairuan koka daitezke. Behoko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke. Sarbideak beti izan beharko du egoitza-erabilerearekiko independentea.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja. El acceso deberá ser siempre independiente al del uso residencial.
		Merkataritza-guneaa Establecimiento comercial	prohibido		
	Zerbitzuak Servicios	Zerbitzu-lokala / A mota Local de servicios / Tipo A	bateragarria compatible	Behoko solairuan eta lehenengo solairuan koka daitezke. Azken kasu horretan, ezingo du etxebizitzarik izan solairu berean. Behoko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke.	Se permite su ubicación en planta baja y primera. En este último caso, no podrá con viviendas en la misma planta. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja.
		Zerbitzu-lokala / AB mota Local de servicios / Tipo B	bateragarria compatible	Behoko solairuan kokatuko dira. Behoko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke. Sarbideak beti izan beharko du egoitza-erabilerearekiko independentea.	Se ubicarán en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja. El acceso deberá ser siempre independiente al del uso residencial.
	Ostatua Alojamiento	Erabilere turistikorako etxebizitza Vivienda para uso turístico	bateragarria compatible	Hirigintza-erabilereari buruzko araudian berariaz adierazitako baldintzak bete beharko dituzte.	Deberán cumplir las condiciones establecidas expresamente en la normativa de usos urbanísticos.
Apartamentu turistikoak		bateragarria	Eraikin osoa erabilere horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de	

Hiriguneko lurzatiek A01 azpieroemuren erabilere araubidea / Régimen de usos de la subzona A01. de parcelas casco urbano					
erabilere usos	modalitatek modalidades	azpi-modalitatek submodalidades	Arauzko zehaztapenak	Precisiones normativas	
	Apartamentos turísticos	compatible	gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada. Erabilera horretarako, aparkaleku bat aurreikusi eta lotu beharko da apartamentu bakoitzeko.	calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada. Deberá preverse y vincularse a este uso 1 plaza de aparcamiento por cada apartamento habilitado.	
	Hotel-establezimenduak Establecimientos hoteleros	bateragarria compatible	Ahal dela, eraikin independentean kokatuko da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada. Etxebizitzak dituen eraikin batean kokatuz gero, hotel-ostatua lehenengo solairuan bakarrik kokatu ahal izango da. Sarbideak beti izan beharko du egoitza-erabilerearekiko independentea.	Se ubicará preferentemente en edificio independiente. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada. En el caso de ubicarse en un edificio con viviendas, el alojamiento hotelero solo podrá situarse en la planta primera. El acceso deberá ser siempre independiente al del uso residencial.	
	Hirugarren sektoreko egoitzak Residencias terciarias	bateragarria compatible	Ahal dela, eraikin independentean kokatuko da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada. Etxebizitzak dituen eraikin batean kokatuz gero, hotel-ostatua lehenengo solairuan bakarrik kokatu ahal izango da. Sarbideak beti izan beharko du egoitza-erabilerearekiko independentea.	Se ubicará preferentemente en edificio independiente. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada. En el caso de ubicarse en un edificio con viviendas, el alojamiento hotelero solo podrá situarse en la planta primera. El acceso deberá ser siempre independiente al del uso residencial.	
	Reunión social Bilera sozialerako lokala / A mota Local de reunión social / Tipo A	bateragarria compatible	Behoko solairuan eta lehenengo solairuan koka daitezke. Azken kasu horretan, ezin izango da solairu berean etxebizitzarik kokatu.	Se permite su ubicación en planta baja y primera. En este último caso, no podrá ubicarse con viviendas en la misma planta.	
	Bilera sozialerako lokala / B mota Local de reunión social / Tipo B	bateragarria compatible	Behoko solairuan bakarrik koka daitezke. Behoko solairuko jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke. Sarbideak beti izan beharko du egoitza-erabilerearekiko independentea.	Se permite su ubicación solo en planta baja. También se permite la utilización del semisótano vinculado a la actividad en la planta baja. El acceso deberá ser siempre independiente al del uso residencial.	
	Oficinas Bulego-lokala / A mota Local de oficinas / Tipo A	bateragarria compatible	Edozein solairutan koka daitezke.	Se permite su ubicación en cualquier planta.	
	Bulego-lokala / B mota Local de oficinas / Tipo B	bateragarria compatible	Behoko solairuan koka daitezke. Behoko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke. Sarbideak beti izan beharko du egoitza-erabilerearekiko independentea.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja. El acceso deberá ser siempre independiente al del uso residencial.	
	Bulego-lokala / C mota Local de oficinas / Tipo C	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.	
Ekipamendu pribatuko	Irakaslea Docente	bateragarria compatible	Behoko solairuan koka daitezke. Behoko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano	

Hiriguneko lurzatiek A01 azpieroemuren erabilere araubidea / Régimen de usos de la subzona A01. de parcelas casco urbano				
erabilere usos	modalitateak modalidades	azpi-modalitateak submodalidades	Arauzko zehaztapenak	Precisiones normativas
erabilereak			daitezke.	vinculado a la actividad en la planta baja.
Usos de equipamiento privado	Zientzia eta Kultura Cívico-Cultural	bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja.
	Sanitarioa Sanitario	bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja.
	Asistentziala Asistencial	bateragarria compatible	Beheko solairuan eta lehenengo solairuan koka daitezke. Goiko beste solairu batzuetan ere baimentzen da, baldin eta solairu osoa erabilera horretarako erabiltzen bada eta beheko solairuetan etxebizitzarik ez badago, nahiz eta hutsik egon. Kasu horretan, sarbideak independentea izan beharko du etxebizitzekiko.	Se permite su ubicación en planta baja y primera. Se permite también en otras plantas superiores siempre y cuando se destine toda la planta a este uso y en las plantas inferiores no existan viviendas, incluso aunque estén desocupadas. En este caso, el acceso deberá ser independiente al de las viviendas.
	Kirola Deportivo	bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja.
	Erlijosoa Religioso	bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke. Lehen solairuan erabilera osagarriak kokatu ahal izango dira.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja. Se permite ubicar usos auxiliares en planta primera.
	Zuzkidura publikoen erabilereak	Irakaslea Docente	bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke.
Usos de dotaciones públicas	Zientzia eta Kultura Cívico-Cultural	bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja.
	Sanitarioa Sanitario	bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja.
	Asistentziala Asistencial	bateragarria compatible	Beheko solairuan eta lehenengo solairuan koka daitezke. Goiko beste solairu batzuetan ere baimentzen da, baldin eta solairu osoa erabilera horretarako erabiltzen bada eta beheko solairuetan etxebizitzarik ez badago, nahiz eta hutsik egon. Kasu horretan, sarbideak independentea izan beharko du etxebizitzekiko.	Se permite su ubicación en planta baja y primera. Se permite también en otras plantas superiores siempre y cuando se destine toda la planta a este uso y en las plantas inferiores no existan viviendas, incluso aunque estén desocupadas. En este caso, el acceso deberá ser independiente al de las viviendas.
	Kirola Deportivo	bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja.
	Administraria Administrativo	bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke.	Se permite su ubicación en planta baja y primera. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja.

Hiriguneko lurzatiei A01 azpieroemuen erabilere araubidea / Régimen de usos de la subzona A01. de parcelas casco urbano					
erabilere usos	modalitateak modalidades	azpi-modalitateak submodalidades	Arauzko zehaztapenak	Precisiones normativas	
	Zerbitzu publikoak Servicios Públicos		bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke.	Se permite su ubicación en planta baja.
	Balioaniztuna Polivalente		bateragarria compatible	Azkenean zeinuz egindako erabilere baldintzak aplikatuko dira.	Se aplicarán las condiciones del uso finalmente signado.

51. artikulua.- A02. Etxadian eraikitako lurzatiez azpierenak

1. Mehelinen arteko eraikuntza kolektiboa da, eta etxadi itxiak osatzen ditu, gehienak, eta etxebizitzak sarbide bertikalen gune komun baten gainean biltzen dira bertikalki eta horizontalki.

2. Eraikuntzaren araubidea:

3. Partzelarioa:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Egungo lurzatiez forma eta neurriak finkatuko dira.
- Gutxienezko lurzatiez azalera: oraingoa.
- Lurzatiez gehieneko azalera: oraingoa.
- Partzelazioak:
 - Baimenduta daude, betiere ezarritako gutxienezko eta gehieneko parametroak betetzen badituzte.
 - Gutxienezko lurzatiez: 400 m².
 - Gehieneko lurzatiez: ez da ezartzen.
- Aurrealdeko mugak:
 - Gutxienezko neurria: 7 metro.
 - Gehieneko neurria: ez da ezartzen.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute.

4. Lerroakadak:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Sestra gaineko eta azpiko lerroakada ofizialak eta eraikuntzakoak finkatu dira.
- Eraikin berria egiten bada edo lehendik dagoen eraikina ordeztzen bada:
 - Egungo lerroakadak hartzen dira, agindutakoak bezala. Hala ere, modu arrazoituari, xehetasun-azterketak idatzi ahal izango dira, aldatzeko edo doitzeko.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.

5. Sestrak:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Oro har, egungoak izango dira, antolamendu-planoez ezartzen dutenaren kalterik gabe.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Antolamendu-planoean edo garapen-plangintzan

Artículo 51.- A02. Subzonas de parcelas con edificación en manzana

1. Corresponde con la edificación colectiva entre medianeras conformando manzanas en su mayor parte cerradas y cuyas viviendas se agrupan vertical y horizontalmente sobre un núcleo común de accesos verticales.

2. Régimen de la edificación:

3. Parcelario:

a) En suelo urbano consolidado:

- Se consolida el parcelario actual en su forma y dimensiones.
- Superficie de parcela mínima: la actual.
- Superficie de parcela máxima: la actual.
- Parcelaciones:
 - Permitidas siempre y cuando cumplan los parámetros mínimos y máximos establecidos.
 - Parcela mínima: 400 m².
 - Parcela máxima: no se establece.
- Linderos frontales:
 - Dimensión mínima: 7 metros.
 - Dimensión máxima: no se establece.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado.

4. Alineaciones:

a) En suelo urbano consolidado:

- Se consolidan las alineaciones oficiales y constructivas tanto sobre rasante como bajo rasante.
- En el caso de nueva edificación o sustitución de la edificación preexistente:
 - Se adoptan las alineaciones actuales como las prescritas. No obstante, de forma motivada, podrán redactarse estudios de detalle para su modificación o ajuste.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.

5. Rasantes:

a) En suelo urbano consolidado:

- Con carácter general serán las actuales, sin perjuicio de lo que establezcan los planos de ordenación.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable

ezarritakoak aplikatuko dira.

6. Mugetatik bereiztea:

a) Hiri-lurzoru finkatugabeen:

- Eraikina binaka egongo da, alboko mugetatik bereizi gabe, baldin eta, gunearen baldintzak eta inguruabarrak direla-eta, atzeraemanguneak ezarri behar ez badira. Kasu horietan, ezin izango dira argiak eta bistak ireki, jarritako atzeraemangunea mugaren 3 metrotik gorakoa ez bada.
- Hondoko mugaren kasuan, baliteke beheko solairuan ez bereiztea. Goiko solairuetan, hondoa 15 metrokoa izango da.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute.

7. Lurzatiaren gehieneko okupazioa:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Lurzatiaren % 100 okupatzea baimentzen da, araudi orokor honetan, partikular honetan edo antolamendu-planoetan ezarritako nahitaezko edo eraikuntzako gehieneko lerrokadurei kalterik egin gabe.
- Sestra azpian, partzela osoa okupatu ahal izango da.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute.

8. Eraikigarritasun fisikoa:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Sestra gainean eta sestra azpian, lehendik dagoen eraikinaren bolumetriatik eta formatik ondorioztatutako lurzati bakoitzean gauzatutako eraikigarritasunari dagokio, betiere araudi orokorrean ezarritako legezkoatasun-baldintzak betetzen badira.
- Lehen adierazitakoarekiko eraikigarritasun-gehikuntzak zuzkidura-jarduketan bidez gauzatuko dira.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Sestra gainean eta sestra azpian, araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

9. Sestra gaineko solairu baimenduak:

a) Hiri-lurzoru finkatuan, gaur egun eraikitakoak.

- Ordezpen edo eraikuntza berrien kasuan: PB+3+BC.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

sectorizado:

- Se aplicarán las establecidas en los planos de ordenación o planeamiento de desarrollo.

6. Separación a linderos:

a) En suelo urbano consolidado:

- La edificación se dispondrá pareada sin separación a linderos laterales salvo que por condiciones y circunstancias del sitio sea preciso o necesario establecer retranqueos. En estos casos, no se podrán abrir luces y vistas salvo que el retranqueo dispuesto exceda 3 metros del linde.
- En el caso del lindero de fondo, podrá no establecerse separación en planta baja. En plantas superiores el fondo será de 15 metros.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado.

7. Ocupación máxima de la parcela:

a) En suelo urbano consolidado:

- Se permite la ocupación del 100 % de la parcela y ello sin perjuicio de las alineaciones obligatorias o constructivas máximas establecidas en esta normativa general, particular o los planos de ordenación.
- Bajo rasante, podrá ocuparse la totalidad de la parcela.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado.

8. Edificabilidad física:

a) En suelo urbano consolidado:

- Sobre rasante y bajo rasante corresponde con la edificabilidad materializada en cada parcela deducida de la volumetría y forma de la edificación existente, siempre que se cumplan los requisitos de ejecución en legalidad establecidos en la normativa general.
- Los incrementos de edificabilidad respecto de lo anteriormente indicado serán sustanciados mediante actuaciones de dotación.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Sobre rasante y bajo rasante se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.

9. Plantas permitidas sobre rasante:

a) En suelo urbano consolidado las actuales construidas.

- En caso de sustitución o nueva edificación: PB+3+BC.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.
- 10. Sestra azpian baimendutako solairuak:**
- a) Hiri-lurzoru finkatuan, gaur egun eraikitakoak.
- Ordezpen edo eraikuntza berrien kasuan, bi soto.
- b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:
- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
 - Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.
- 11. Eraikuntzaren gehieneko altuera teilatu-hegalera edo erlaitzera:**
- a) Hiri-lurzoru finkatuan, gaur egun eraikita dagoena.
- Ordezpen edo eraikuntza berrien kasuan: 12,50 metro. Nolanahi ere, eraikuntzaren altuera alboko eraikinekin berdintzen saiatuko da, eta eraikina atxikita dagoenean mehelinak sortzea saihestuko da.
- b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:
- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
 - Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.
- 12. Etxebizitza kopurua:**
- a) Hiri-lurzoru finkatuan:
- Egungo etxebizitzaren kopurua zatiketa horizontalaren bidez handitzea baimentzen da, betiere Plan Orokor honetan eta bizigarritasunari, irisgarritasunari eta aplikagarriak diren beste batzuei buruzko araudian ezarritako baldintzak betetzen badira.
 - Beheko solairuko etxebizitza baimenduko da, baldin eta Plan Orokor hau onartzen den egunean halakorik badago.
- b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:
- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- 13. Orubeak eta lurzatiak ixtea:**
- a) Oro har, eraikuntzari buruzko ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da, araudi partikularrak ezarritakoari kalterik egin gabe.
- b) Garbitasun-, segurtasun- eta ordena publikoko arazoiegatik, eraikinean behe-solairu diafanoak ixtea baimendu ahal izango da.
- 14. Eraikuntza-baldintzak eta baldintza estetikoak:**
- a) Estalkien egitura:
- Ahal dela, bi, hiru edo lau uretara egingo dira, eta lehendik dauden uren ezaugarrietara eta antolaketara egokituko dira.
- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
 - En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.
- 10. Plantas permitidas bajo rasante:**
- a) En suelo urbano consolidado las actuales construidas.
- En caso de sustitución o nueva edificación dos sótanos.
- b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:
- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
 - En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.
- 11. Altura máxima de la edificación al alero o cornisa:**
- a) En suelo urbano consolidado la actual construida.
- En caso de sustitución o nueva edificación: 12,50 metros. En todo caso, la altura de la edificación tratará de igualarse con las edificaciones anexas evitándose la producción de medianeras cuando la edificación se sitúe adosada.
- b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:
- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
 - En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.
- 12. Número de viviendas:**
- a) En suelo urbano consolidado:
- Se permite el incremento del número de viviendas actuales por división horizontal siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en este Plan General y normativa sobre habitabilidad, accesibilidad y otras aplicables.
 - Solo se permite la vivienda en planta baja en el caso de que ya exista a la fecha de aprobación de este Plan General.
- b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:
- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- 13. Cerramiento de solares y parcelas:**
- a) Se aplicará con carácter general lo establecido en la ordenanza de edificación sin perjuicio de lo que determine la normativa particular.
- b) Por motivos de limpieza, seguridad y orden público podrán autorizarse cierres de plantas bajas diafnas en la edificación.
- 14. Condiciones constructivas y estéticas:**
- a) Estructura de las cubiertas:
- Se ejecutarán preferentemente a dos, tres o cuatro

- Estalki lauak ere onartzen dira.
 - Estalkiaren plano a teilatu-hegalaren ertzetik abiatuko da.
 - Estalkiaren isurkiek malda uniformekoak izan behar dute, eta bi malda dituzten isurialdeen konponbide mistoak debekatu egiten dira, batez ere amansardatu motakoak.
- b) Erlaitzak eta teilatu-hegalak:
- Erlaitzak eta teilatu-hegalak ezin izango dira lerrokaduraren gainetik eraikinaren aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 15 baino gehiago irten.
 - Estalkiak, ahal dela, zeramikazko teilak izango dira, kolore gorrixketan.
- c) Estalkiaren gaineko instalazioak eta bestelako elementuak:
- Sabai-leihoak eta eguzki-plakak jarri ahal izango dira. Estalkiaren planoarekiko paraleloan jarri beharko dira, eta 20 cm baino gehiago ez dira handik irtengo.
 - Eraikinaren instalazioetako elementu teknikoak (igogailu-gelak, eskailera-kaxa eta antzeko beste batzuk) hartzen dituzten espazioetan, ahal dela, baimendutako estalkiaren inguratzailaren barruan txertatuta geratuko dira.
 - Gazteluen edo etxolen kasuan, eraikinaren fatxadatik gutxienez 3 metrora atzera eman beharko dira, eta gehienez ere 1,75 metroko altuera izango dute. Eraikinaren estalkiaren plano paraleloak osatuko ditu. Tratamendu arkitektonikoa eta irtenbide teknikoa izango ditu, ingurunearekin eta dagoen eraikinarekin bat datorrena.
 - Telebista etxean hartzeko antenak instalatu ahal izango dira, honako baldintza hauekin:
 - Ikusmen-inpaktua saihesteko edo minimizatzeko moduan jarriko dira.
 - Ahal denean, harrera-sistema kolektiboak erabiliko dira.
 - Eraikinaren gailurra gainditzea saihestuko da,
 - Baimendutako elementu edo instalazioetako batzuk zerbitzutik kanpo geratzen direnean, jabeak kendu edo konpondu beharko ditu.
- d) Hegaldiak:
- Gorputz hegalkinak konposizio askekoak izango dira, betiere mugekiko atzeraemanguneak errespetatzen badira.
 - Aurrez aurre duten espazio publikoaren edo lurzoru urbanizatuaren sestratik 4,00 m-tik gorako altueratik gorako hegalkinak bakarrik baimenduko dira.
- e) Sarbideak:
- Garaje-arrapalak, ahal dela, lurzati pribatuaren barruan kokatuko dira.
 - Lurzatirako sarbideak ezinbestean espazio publiko bat zeharkatu behar badu, sarbidearen gehienezko zabalera 3 metrokoa izango da. Segurtasun-elementu egokiak jarriko dira, eta udaleko zerbitzu teknikoek alde zuzenetik onartu beharko dute.
- aguas y se adaptarán a las características y disposición de las preexistentes.
- Se admiten también las cubiertas planas.
 - El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.
 - Los faldones de la cubierta deben ser de pendiente uniforme, prohibiéndose soluciones mixtas de faldones con dos pendientes, en especial aquellas soluciones de tipo amansardado.
- b) Cornisas y aleros:
- Las cornisas y aleros no podrán sobresalir sobre la alineación más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que dé frente el edificio.
 - Las cubiertas serán preferentemente de teja cerámica de forma tradicional en colores rojizos.
- c) Instalaciones y otros elementos sobre la cubierta:
- Se podrán instalar lucernarios y placas solares que deberán disponerse paralelos al plano de la cubierta y no sobresaliendo de él más de 20 cm.
 - Los espacios que alojen elementos técnicos de las instalaciones del edificio (cuartos de ascensores, caja de escaleras y otros similares), se procurará que queden integrados en el interior de la envolvente de cubierta autorizada.
 - En el caso de castilletes o casetas, deberán retranquearse al menos 3 metros de la fachada del edificio y su altura máxima no excederá 1,75 metros. Formará planos paralelos a los de la cubierta de la edificación. Tendrá un tratamiento arquitectónico y una solución técnica acorde con el entorno y con la edificación en que se encuentre.
 - Se permite la instalación de antenas para la recepción doméstica de televisión con las siguientes condiciones:
 - Se dispondrán de tal forma que se evite o minimice su impacto visual.
 - Se utilizarán cuando sea posible, sistemas de recepción colectivos.
 - Se evitará rebasar la cumbrera del edificio,
 - Cuando algunos de los elementos o instalaciones permitidos queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario.
- d) Vuelos:
- Los cuerpos volados serán de libre composición siempre que se respeten los retranqueos a linderos.
 - Tan solo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 4,00 m sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.
- e) Accesos:
- Las rampas de garaje se situarán preferentemente dentro de la parcela privada.
 - En el caso de que el acceso a parcela deba atravesar de manera inevitable un espacio público, la anchura máxima del acceso será de 3 metros. Se dispondrán los elementos de seguridad apropiados debiendo ser aprobada de manera previa por los servicios técnicos municipales.
- f) Instalaciones en el edificio:

f) Instalazioak eraikinean:

- Debekatuta dago fatxadetan gasaren, elektrizitatearen eta ur bero sanitarioaren instalazioak ezartzea.
- Era berean, debekatuta dago ur-biltegiak, edozein motatako airea egokitzeko aparatuak, berokuntzako erregailuak eta antzekoak jartzea. Debekatuta dago, halaber, tximiniak eraikinaren fatxadatik igarotzea.

15. Erabileren araubidea:

- a) Kalifikazio honen erabileren bateragarritasun-araubidea erantsitako taulan ezartzen da:

- Se prohíbe la implantación en las fachadas de instalaciones de gas, electricidad y ACS.
- También, queda prohibida la colocación de depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares. Se prohíbe también el paso de chimeneas por la fachada del edificio.

15. Régimen de los usos:

- a) El régimen de compatibilidad de usos de esta calificación se establece en la tabla adjunta:

Etxadi-eraikuntza duten lurzatie A02 azpieroemuren erabilera-araubidea / Régimen de usos de la subzona A02 de parcelas con edificación en manzana					
erabilerak usos	modalitateak modalidades		azpi-modalitateak submodalidades	Arauzko zehaztapenak	Precisiones normativas
Bizitegi- erabilerak Usos residenciales	Etxebizitza / Vivienda		nagusia principal	Etxebizitza kolektiboaren azpimodalitatea.	Submodalidad de Vivienda colectiva.
	Egoitza komunitarioa Residencial comunitario		parekatua asimilado	Tiplogia kolektiboko etxebizitzaren azpimodalitatea.	Submodalidad de Vivienda en tipología colectiva.
	Elkarlaneko etxebizitza Vivienda colaborativa		parekatua asimilado	Tiplogia kolektiboko etxebizitzaren azpimodalitatea.	Submodalidad de Vivienda en tipología colectiva.
	Ostatu-etxebizitza. Turismo-erabilerarako etxebizitza partikularretako gelak Vivienda alojativa. Habitaciones de vivienda particular para uso turístico		bateragarria compatible	Tiplogia kolektiboko etxebizitzaren azpimodalitatea.	Submodalidad de Vivienda en tipología colectiva.
Ekoizpen- erabilerak Usos productivos	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren ekoizpen-erabilerak Usos productivos compatibles con el uso residencial		bateragarria compatible	Behoko solairuan koka daitezke. Behoko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke. Sarbideak beti izan beharko du egoitza-erabileretik independentea.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja. El acceso deberá ser siempre independiente al del uso residencial.
	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren ekoizpen-erabilerak Usos productivos no compatibles con el uso residencial		debekatuta prohibido		
Hirugarren sektoreko erabilerak Usos terciarios	Merkataritza Comercial	Merkataritza-lokala / A mota Local comercial / Tipo A	bateragarria compatible	Behoko solairuan koka daitezke. Behoko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke. Sarbideak beti izan beharko du egoitza-erabileretik independentea.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja. El acceso deberá ser siempre independiente al del uso residencial.
		Merkataritza-guneaa Establecimiento comercial	prohibido		
	Zerbitzuak Servicios	Zerbitzu-lokala / A mota Local de servicios / Tipo A	bateragarria compatible	Behoko solairuan eta lehenengo solairuan koka daitezke. Azken kasu horretan, ezingo du etxebizitzarik izan solairu berean. Behoko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke.	Se permite su ubicación en planta baja y primera. En este último caso, no podrá con viviendas en la misma planta. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja.
		Zerbitzu-lokala / AB mota Local de servicios / Tipo B	bateragarria compatible	Behoko solairuan kokatuko dira. Behoko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke. Sarbideak beti izan beharko du egoitza-erabileretik independentea.	Se ubicarán en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja. El acceso deberá ser siempre independiente al del uso residencial.
	Ostatua Alojamiento	Erabilera turistikorako etxebizitza Vivienda para uso turístico	bateragarria compatible	Hirigintza-erabilerari buruzko araudian berariaz adierazitako baldintzak bete beharko dituzte.	Deberán cumplir las condiciones establecidas expresamente en la normativa de usos urbanísticos.
Apartamentu turistikokoak		bateragarria	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de	

Etxadi-eraikuntza duten lurzatie A02 azpieroemuren erabilera-araubidea / Régimen de usos de la subzona A02 de parcelas con edificación en manzana				
erabilera usos	modalitateak modalidades	azpi-modalitateak submodalidades	Arazko zehaztapenak	Precisiones normativas
	Apartamentos turísticos	compatible	gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada. Erabilera horretarako, aparkaleku bat aurreikusi eta lotu beharko da apartamentu bakoitzeko.	calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada. Deberá preverse y vincularse a este uso 1 plaza de aparcamiento por cada apartamento habilitado.
	Hotel-establezimenduak Establecimientos hoteleros	bateragarria compatible	Ahal dela, eraikin independentean kokatuko da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada. Etxebizitzak dituen eraikin batean kokatuz gero, hotel-ostatu beti egon beharko da etxebizitzak dituzten solairuen azpitik, nahiz eta hutsik egon. Nolanahi ere, erabilera horretara bideratutako eraikigarritasun fisikoak ezingo du gainditu eraikinean baimendutako guztizkoaren % 30, eta sarbideak beti izan beharko du egoitza-erabilereko independentea.	Se ubicará preferentemente en edificio independiente. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada. En el caso de ubicarse en un edificio con viviendas, el alojamiento hotelero deberá situarse siempre por debajo de las plantas con viviendas, incluso aunque estén desocupadas. En todo caso, la edificabilidad física destinada a esta uso no podrá superar el 30% de la total permitida en el edificio y el acceso deberá ser siempre independiente al del uso residencial.
	Hirugarren sektoreko egoitzak Residencias terciarias	bateragarria compatible	Ahal dela, eraikin independentean kokatuko da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada. Etxebizitzak dituen eraikin batean kokatuz gero, hotel-ostatu beti egon beharko da etxebizitzak dituzten solairuen azpitik, nahiz eta hutsik egon. Nolanahi ere, erabilera horretara bideratutako eraikigarritasun fisikoak ezingo du gainditu eraikinean baimendutako guztizkoaren % 30, eta sarbideak beti izan beharko du egoitza-erabilereko independentea.	Se ubicará preferentemente en edificio independiente. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada. En el caso de ubicarse en un edificio con viviendas, el alojamiento hotelero deberá situarse siempre por debajo de las plantas con viviendas, incluso aunque estén desocupadas. En todo caso, la edificabilidad física destinada a esta uso no podrá superar el 30% de la total permitida en el edificio y el acceso deberá ser siempre independiente al del uso residencial.
Reunión social	Bilera sozialerako lokala / A mota Local de reunión social / Tipo A	bateragarria compatible	Beheko solairuan eta lehenengo solairuan koka daitezke. Azken kasu horretan, ezin izango da solairu berean etxebizitzarik kokatu.	Se permite su ubicación en planta baja y primera. En este último caso, no podrá ubicarse con viviendas en la misma planta.
	Bilera sozialerako lokala / B mota Local de reunión social / Tipo B	bateragarria compatible	Beheko solairuan bakarrik koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke. Sarbideak beti izan beharko du egoitza-erabilereko independentea.	Se permite su ubicación solo en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja. El acceso deberá ser siempre independiente al del uso residencial.
Oficinas	Bulego-lokala / A mota Local de oficinas / Tipo A	bateragarria compatible	Edozein solairutan koka daitezke.	Se permite su ubicación en cualquier planta.
	Bulego-lokala / B mota Local de oficinas / Tipo B	bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke. Sarbideak beti izan beharko du egoitza-erabilereko independentea.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja. El acceso deberá ser siempre independiente al del uso residencial.
	Bulego-lokala / C mota	bateragarria	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de

Etxadi-eraikuntza duten lurzatie A02 azpieroemuren erabilera-araubidea / Régimen de usos de la subzona A02 de parcelas con edificación en manzana					
erabilerak usos	modalitateak modalidades	azpi-modalitateak submodalidades	Arazko zehaztapenak	Precisiones normativas	
	Local de oficinas / Tipo C	compatible	gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.	
Ekipamendu pribatuko erabilerak	Irakaslea Docente	bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja.	
Usos de equipamiento privado	Zientzia eta Kultura Cívico-Cultural	bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja.	
	Sanitario Sanitario	bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke. Goiko beste solairu batzuetan ere baimentzen da, baldin eta solairu osoa erabilera horretarako erabiltzen bada eta beheko solairuetan etxebizitzarik ez badago, nahiz eta hutsik egon. Kasu horretan, sarbideak independentea izan beharko du etxebizitzekiko.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja. Se permite también en otras plantas superiores siempre y cuando se destine toda la planta a este uso y en las plantas inferiores no existan viviendas, incluso aunque estén desocupadas. En este caso, el acceso deberá ser independiente al de las viviendas.	
	Asistentziala Asistencial	bateragarria compatible	Beheko solairuan eta lehenengo solairuan koka daitezke. Goiko beste solairu batzuetan ere baimentzen da, baldin eta solairu osoa erabilera horretarako erabiltzen bada eta beheko solairuetan etxebizitzarik ez badago, nahiz eta hutsik egon. Kasu horretan, sarbideak independentea izan beharko du etxebizitzekiko.	Se permite su ubicación en planta baja y primera. Se permite también en otras plantas superiores siempre y cuando se destine toda la planta a este uso y en las plantas inferiores no existan viviendas, incluso aunque estén desocupadas. En este caso, el acceso deberá ser independiente al de las viviendas.	
	Kirola Deportivo	bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja.	
	Erlijosoa Religioso	bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke. Lehen solairuan erabilera osagarriak kokatu ahal izango dira.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja. Se permite ubicar usos auxiliares en planta primera.	
Zuzkidura publikoen erabilerak	Irakaslea Docente	bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja.	
Usos de dotaciones públicas	Zientzia eta Kultura Cívico-Cultural	bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja.	
	Sanitario Sanitario	bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke. Goiko beste solairu batzuetan ere baimentzen da, baldin eta solairu osoa erabilera horretarako erabiltzen bada eta beheko solairuetan etxebizitzarik ez badago, nahiz eta hutsik egon. Kasu horretan, sarbideak	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja. Se permite también en otras plantas superiores siempre y cuando se destine toda la planta a este uso y en las plantas inferiores no existan viviendas, incluso aunque estén desocupadas. En este caso, el acceso	

Etxadi-eraikuntza duten lurzatiei A02 azpieroemuen erabilera-araubidea / Régimen de usos de la subzona A02 de parcelas con edificación en manzana				
erabilerak usos	modalitateak modalidades	azpi-modalitateak submodalidades	Arauzko zehaztapenak	Precisiones normativas
			independentea izan beharko du etxebizitzekiko.	deberá ser independiente al de las viviendas.
Asistentziala Asistencial		bateragarria compatible	Beheko solairuan eta lehenengo solairuan koka daitezke. Goiko beste solairu batzuetan ere baimentzen da, baldin eta solairu osoa erabilera horretarako erabiltzen bada eta beheko solairuetan etxebizitzarik ez badago, nahiz eta hutsik egon. Kasu horretan, sarbideak independentea izan beharko du etxebizitzekiko.	Se permite su ubicación en planta baja y primera. Se permite también en otras plantas superiores siempre y cuando se destine toda la planta a este uso y en las plantas inferiores no existan viviendas, incluso aunque estén desocupadas. En este caso, el acceso deberá ser independiente al de las viviendas.
Kirola Deportivo		bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja.
Administrataria Administrativo		bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke.	Se permite su ubicación en planta baja y primera. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja.
Zerbitzu publikoak Servicios Públicos		bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke.	Se permite su ubicación en planta baja.
Orokorra Genérico		bateragarria compatible	Azkenean zeinuz egindako erabileraren baldintzak aplikatuko dira.	Se aplicarán las condiciones del uso finalmente signado.

52. artikulua.- A03. Eraikuntza irekiko lurzati-azpierenua

1. Bat dator eraikuntza trinko eta irekian familia anitzeko etxebizitza erabiltzeko eraikuntza-motarekin.

2. Eraikuntzaren araubidea:

3. Partzelarioa:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Egungo lurzatiaren forma eta neurriak finkatuko dira.
- Gutxieneko lurzatiaren azalera: oraingoa.
- Lurzatiaren gehieneko azalera: oraingoa.
- Partzelazioak:
 - Baimenduta daude, betiere ezarritako gutxieneko eta gehieneko parametroak betetzen badituzte.
 - Gutxieneko lurzatia: 400 m².
 - Gehieneko lurzatia: ez da ezartzen.
- Aurrealdeko mugak:
 - Gutxieneko neurria: 9 metro.
 - Gehieneko neurria: ez da ezartzen.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute.

4. Lerroakadurak:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Sestra gaineko eta azpiko lerroakadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatu dira.
- Eraikin berria egiten bada edo lehendik dagoen eraikina ordeztzen bada:
 - Egungo lerroakadurak hartzen dira, agindutakoak bezala. Hala ere, modu arrazoituari, xehetasun-azterketak idatzi ahal izango dira, aldatzeko edo doitzeko.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.

5. Sestrak:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Oro har, egungoak izango dira, antolamendu-planoei ezartzen dutenaren kalterik gabe.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Antolamendu-planoetan edo garapen-plangintzan ezarritakoak aplikatuko dira.

Artículo 52.- A03. Subzona de parcelas con edificación abierta

1. Corresponde con el tipo edificatorio del uso de vivienda plurifamiliar en edificación compacta y abierta.

2. Régimen de la edificación:

3. Parcelario:

a) En suelo urbano consolidado:

- Se consolida el parcelario actual en su forma y dimensiones.
- Superficie de parcela mínima: la actual.
- Superficie de parcela máxima: la actual.
- Parcelaciones:
 - Permitidas siempre y cuando cumplan los parámetros mínimos y máximos establecidos.
 - Parcela mínima: 400 m².
 - Parcela máxima: no se establece.
- Linderos frontales:
 - Dimensión mínima: 9 metros.
 - Dimensión máxima: no se establece.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado.

4. Alineaciones:

a) En suelo urbano consolidado:

- Se consolidan las alineaciones oficiales y constructivas tanto sobre rasante como bajo rasante.
- En el caso de nueva edificación o sustitución de la edificación preexistente:
 - Se adoptan las alineaciones actuales como las prescritas. No obstante, de forma motivada, podrán redactarse estudios de detalle para su modificación o ajuste.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.

5. Rasantes:

a) En suelo urbano consolidado:

- Con carácter general serán las actuales, sin perjuicio de lo que establezcan los planos de ordenación.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las establecidas en los planos de

6. Mugetatik bereiztea:

a) Hiri-lurzoru finkatugabeen:

- Eraikina, ahal dela, bloke isolatu batean egingo da, eta mugekiko gutxieneko tartea utziko da. Bloke linealetan edo beste xedapen batzuetan ere antolatu ahal izango da, egoerak hala eskatzen badu.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute.

7. Lurzatiaren gehieneko okupazioa:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Lurzatiaren % 100 okupatzea baimentzen da, araudi orokor honetan, partikular honetan edo antolamendu-planoetan ezarritako nahitaezko edo eraikuntzako gehieneko lerrokadurei kalterik egin gabe.
- Sestra azpian, partzela osoa okupatu ahal izango da.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute.

8. Eraikigarritasun fisikoa:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Sestra gainean eta sestra azpian, lehendik dagoen eraikinaren bolumetriatik eta formatik ondorioztatutako lurzati bakoitzean gauzatutako eraikigarritasunari dagokio, betiere araudi orokorrean ezarritako legezko tasun-baldintzak betetzen badira.
- Lehen adierazitakoarekiko eraikigarritasun-gehikuntzak zuzkidura-jarduketan bidez gauzatuko dira.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Sestra gainean eta sestra azpian, araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

9. Sestra gaineko solairu baimenduak:

a) Hiri-lurzoru finkatuan, gaur egun eraikitakoak.

- Ordezpen edo eraikuntza berrien kasuan: PB+3+BC.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.

10. Sestra azpian baimendutako solairuak:

a) Hiri-lurzoru finkatuan, gaur egun eraikitakoak.

ordenación o planeamiento de desarrollo.

6. Separación a linderos:

a) En suelo urbano consolidado:

- La edificación se dispondrá preferentemente exenta en bloque aislado guardando en su caso una mínima separación a linderos. Podrá también disponerse en bloques lineales u otras disposiciones si las circunstancias así lo aconsejan.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado.

7. Ocupación máxima de la parcela:

a) En suelo urbano consolidado:

- Se permite la ocupación del 100 % de la parcela y ello sin perjuicio de las alineaciones obligatorias o constructivas máximas establecidas en esta normativa general, particular o los planos de ordenación.
- Bajo rasante, podrá ocuparse la totalidad de la parcela.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado.

8. Edificabilidad física:

a) En suelo urbano consolidado:

- Sobre rasante y bajo rasante corresponde con la edificabilidad materializada en cada parcela deducida de la volumetría y forma de la edificación existente, siempre que se cumplan los requisitos de ejecución en legalidad establecidos en la normativa general.
- Los incrementos de edificabilidad respecto de lo anteriormente indicado serán sustanciados mediante actuaciones de dotación.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Sobre rasante y bajo rasante se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.

9. Plantas permitidas sobre rasante:

a) En suelo urbano consolidado las actuales construidas.

- En caso de sustitución o nueva edificación: PB+3+BC.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.

10. Plantas permitidas bajo rasante:

- Ordezpen edo eraikuntza berrien kasuan, bi soto.
- b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:
- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
 - Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.
- 11. Eraikuntzaren gehieneko altuera teilatu-hegalera edo erlaitzera:**
- a) Hiri-lurzoru finkatuan, gaur egun eraikita dagoena.
- Ordezpen edo eraikuntza berrien kasuan: 13,00 metro.
- b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:
- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
 - Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.
- 12. Etxebizitza kopurua:**
- a) Hiri-lurzoru finkatuan:
- Egungo etxebizitzaren kopurua zatiketa horizontalaren bidez handitzea baimentzen da, betiere Plan Orokor honetan eta bizigarritasunari, irisgarritasunari eta aplikagarriak diren beste batzuei buruzko araudian ezarritako baldintzak betetzen badira.
 - Beheko solairuko etxebizitza baimenduko da, baldin eta Plan Orokor hau onartzen den egunean halakorik badago.
- b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:
- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- 13. Orubeak eta lurzatiak ixtea:**
- a) Oro har, eraikuntzari buruzko ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da, araudi partikularrak ezarritakoari kalterik egin gabe.
- b) Garbitasun-, segurtasun- eta ordena publikoko arrazoiengatik, eraikinean behe-solairu diafanoak ixtea baimendu ahal izango da.
- 14. Eraikuntza- eta estetika-baldintzak:**
- a) Estalkiak:
- Egitura:
 - Ahal dela, bi, hiru edo lau isurialdekoak izango dira, eta lehendik dauden ezaugarri eta antolaerara egokituko dira. Estalki lauak ere onartzen dira.
 - Teilatu-hegalaren ertzetik abiatuko da estalki-planoa.
 - Estalkiko isurialde trianguluarrek malda uniforme izan behar dute, eta debekatuta daude bi aldapa dituzten isurialde trianguluarreko konponbide mistoak, batez ere mantsaratuta daudenak.
- b) Erlaitzak eta teilatu-hegalak:
- Erlaitzak eta teilatu-hegalak ezingo dira lerrokaduraren
- a) En suelo urbano consolidado las actuales construidas.
- En caso de sustitución o nueva edificación dos sótanos.
- b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:
- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
 - En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.
- 11. Altura máxima de la edificación al alero o cornisa:**
- a) En suelo urbano consolidado la actual construida.
- En caso de sustitución o nueva edificación: 13,00 metros.
- b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:
- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
 - En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.
- 12. Número de viviendas:**
- a) En suelo urbano consolidado:
- Se permite el incremento del número de viviendas actuales por división horizontal siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en este Plan General y normativa sobre habitabilidad, accesibilidad y otras aplicables.
 - Solo se permite la vivienda en planta baja en el caso de que ya exista a la fecha de aprobación de este Plan General.
- b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:
- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- 13. Cerramiento de solares y parcelas:**
- a) Se aplicará con carácter general lo establecido en la ordenanza de edificación sin perjuicio de lo que determine la normativa particular.
- b) Por motivos de limpieza, seguridad y orden público podrán autorizarse cierres de plantas bajas diafnas en la edificación.
- 14. Condiciones constructivas y estéticas:**
- a) Cubiertas:
- Estructura:
 - Se ejecutarán preferentemente a dos, tres o cuatro aguas y se adaptarán a las características y disposición de las preexistentes. Se admiten también las cubiertas planas.
 - El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.
 - Los faldones de la cubierta deben ser de pendiente uniforme, prohibiéndose soluciones mixtas de faldones con dos pendientes, en especial aquellas

gainetik atera eraikinak aurrez aurre duen espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 15 baino gehiago, 1,10 m gehienez ere. Gidalerroa plano horizontal eta jarraituan jarriko da. Ertzak ezin izango du inolaz ere 20 zentimetro baino gehiago izan.

- Estalkiak, ahal dela, modu tradizionalen egindako zeramikazko teilaz egingo dira, kolore gorrixkaz.

c) Estalkiaren gaineko instalazioak eta beste elementu batzuk:

- Argizuloak eta eguzki-plakak jarri ahal izango dira, estalkiaren planoarekiko paraleloak eta 20 cm baino gehiago irteten ez direnak.
- Eraikineko instalazioetako elementu teknikoak hartzen dituzten espazioak (igogailu-gelak, eskailera-kaxa eta antzekoak), ahal dela, baimendutako estalkiaren ingurutzailaren barruan integratuta geratuko dira.
- Gaztelutxoak edo etxolen kasuan, eraikinaren fatxadatik gutxienez 3 metrora atzeratu beharko dira, eta gehieneko altuera ez da 1,75 metrotik gorakoa izango. Eraikuntzaren estalkiko planoekiko paraleloak diren planoak osatuko ditu. Ingurunearekin eta dagoen eraikinarekin bat datorren tratamendu arkitektonikoa eta konponbide teknikoa izango ditu.
- Telebista etxean hartzeko antenak instalatu ahal izango dira, honako baldintza hauekin:
 - Ikusmen-inpaktua minimizatuz jarriko dira.
 - Ahal denean, harrera-sistema kolektiboak erabiliko dira.
 - Baimendutako elementu edo instalazioetako batzuk zerbitzutik kanpo geratzen direnean, jabeak kendu edo konpondu beharko ditu.

d) Fatxadak:

- Hegaldiak:
 - Hegalkinak konposizio librekoak izango dira, betiere mugetarako atzeraemanguneak errespetatzen badira.
 - Espazio publikoaren sestratik edo aurrez aurre duten lursail urbanizatutik 4,00 m-tik gorako altueratik gorako hegalkinak bakarrik baimenduko dira.

e) Sarbideak:

- Garaje-arrapalak, ahal dela, lurzati pribatuaren barruan kokatuko dira.
- Lurzatirako sarbideak espazio publiko bat nahitaez zeharkatu behar badu, sarbidearen gehieneko zabalera 3 metrokoa izango da. Segurtasun-elementu egokiak jarriko dira, eta alde zuzeneko udal-zerbitzu teknikoek onartu beharko dituzte.

f) Eraikineko instalazioak:

- Debekatuta dago fatxadetan gasaren, elektrizitatearen eta ur bero sanitarioaren instalazioak ezartzea.
- Era berean, debekatuta dago ur-biltegiak, edozein motatako airea egokitzeko aparatuak, berokuntzako erregailuak eta antzekoak jartzea. Debekatuta dago, halaber, tximiniak eraikinaren fatxadatik igarotzea.

15. Erabileren araubidea:

a) Kalifikazio honen erabileren bateragarritasun-

soluciones de tipo amansardado.

b) Cornisas y aleros:

- Las cornisas y aleros no podrán sobresalir sobre la alineación más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que dé frente el edificio, con un máximo de 1,10 m. Su directriz se dispondrá en un plano horizontal y continuo. El canto no podrá superar en ningún caso los 20 centímetros.
- Las cubiertas serán preferentemente de teja cerámica de forma tradicional en colores rojizos.

c) Instalaciones y otros elementos sobre la cubierta:

- Se podrán instalar lucernarios y placas solares que deberán disponerse paralelos al plano de la cubierta y no sobresaliendo de él más de 20 cm.
- Los espacios que alojen elementos técnicos de las instalaciones del edificio (cuartos de ascensores, caja de escaleras y otros similares), se procurará que queden integrados en el interior de la envolvente de cubierta autorizada
- En el caso de castilletes o casetas, deberán retranquearse al menos 3 metros de la fachada del edificio y su altura máxima no excederá 1,75 metros. Formará planos paralelos a los de la cubierta de la edificación. Tendrá un tratamiento arquitectónico y una solución técnica acorde con el entorno y con la edificación en que se encuentre.
- Se permite la instalación de antenas para la recepción doméstica de televisión con las siguientes condiciones:
 - Se dispondrán minimizando su impacto visual.
 - Se utilizarán cuando sea posible, sistemas de recepción colectivos.
 - Cuando algunos de los elementos o instalaciones permitidos queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario.

d) Fachadas:

- Vuelos:
 - Los cuerpos volados serán de libre composición siempre que se respeten los retranqueos a linderos.
 - Tan solo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 4,00 m sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.

e) Accesos:

- Las rampas de garaje se situará preferentemente dentro de la parcela privada.
- En el caso de que el acceso a parcela deba atravesar de manera inevitable un espacio público, la anchura máxima del acceso será de 3 metros. Se dispondrán los elementos de seguridad apropiados debiendo ser aprobada de manera previa por los servicios técnicos municipales.

f) Instalaciones en el edificio:

- Se prohíbe la implantación en las fachadas de instalaciones de gas, electricidad y ACS.
- También, queda prohibida la colocación de depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares.

araubidea erantsitako taulan ezartzen da:

Se prohíbe también el paso de chimeneas por la fachada del edificio.

15. Régimen de los usos:

a) El régimen de compatibilidad de usos de esta calificación se establece en la tabla adjunta:

Eraikuntza irekia duten lurzatiei A03 azpieroaren erabilera araubidea / Régimen de usos de la subzona A03 de parcelas con edificación abierta					
erabilerak usos	modalitateak modalidades		azpi-modalitateak submodalidades	Arauzko zehaztapenak	Precisiones normativas
Bizitegi- erabilerak Usos residenciales	Etxebizitza / Vivienda		nagusia principal	Etxebizitza kolektiboaren azpimodalitatea.	Submodalidad de Vivienda colectiva.
	Egoitza komunitarioa Residencial comunitario		parekatua asimilado	Tiplogia kolektiboko etxebizitzaren azpimodalitatea.	Submodalidad de Vivienda en tipología colectiva.
	Elkarlaneko etxebizitza Vivienda colaborativa		parekatua asimilado	Tiplogia kolektiboko etxebizitzaren azpimodalitatea.	Submodalidad de Vivienda en tipología colectiva.
	Ostatu-etxebizitza. Turismo-erabilerarako etxebizitza partikularretako gelak Vivienda alojativa. Habitaciones de vivienda particular para uso turístico		bateragarria compatible	Tiplogia kolektiboko etxebizitzaren azpimodalitatea.	Submodalidad de Vivienda en tipología colectiva.
Ekoizpen- erabilerak Usos productivos	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren ekoizpen-erabilerak Usos productivos compatibles con el uso residencial		bateragarria compatible	Behoko solairuan koka daitezke. Behoko solairuko solairuarte eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke. Sarbideak beti izan beharko du egoitza-erabileretik independentea.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja. El acceso deberá ser siempre independiente al del uso residencial.
	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren ekoizpen-erabilerak Usos productivos no compatibles con el uso residencial		debekatuta prohibido		
Hirugarren sektoreko erabilerak Usos terciarios	Merkataritza Comercial	Merkataritza-lokala / A mota Local comercial / Tipo A	bateragarria compatible	Behoko solairuan koka daitezke. Behoko solairuko solairuarte eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke. Sarbideak beti izan beharko du egoitza-erabileretik independentea.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja. El acceso deberá ser siempre independiente al del uso residencial.
		Merkataritza-gunea Establecimiento comercial	prohibido		
	Zerbitzuak Servicios	Zerbitzu-lokala / A mota Local de servicios / Tipo A	bateragarria compatible	Behoko solairuan eta lehenengo solairuan koka daitezke. Azken kasu horretan, ezingo du etxebizitzarik izan solairu berean. Behoko solairuko solairuarte eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke.	Se permite su ubicación en planta baja y primera. En este último caso, no podrá con viviendas en la misma planta. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja.
		Zerbitzu-lokala / AB mota Local de servicios / Tipo B	bateragarria compatible	Behoko solairuan kokatuko dira. Behoko solairuko solairuarte eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke. Sarbideak beti izan beharko du egoitza-erabileretik independentea.	Se ubicarán en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja. El acceso deberá ser siempre independiente al del uso residencial.
	Ostatua Alojamiento	Erabilera turistikorako etxebizitza Vivienda para uso turístico	bateragarria compatible	Hirigintza-erabilerari buruzko araudian berariaz adierazitako baldintzak bete beharko dituzte.	Deberán cumplir las condiciones establecidas expresamente en la normativa de usos urbanísticos.
Apartamentu turistikokoak		bateragarria	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de	

Eraikuntza irekia duten lurzatiek A03 azpieren erabilera araubidea / Régimen de usos de la subzona A03 de parcelas con edificación abierta				
erabilera usos	modalitateak modalidades	azpi-modalitateak submodalidades	Arazko zehaztapenak	Precisiones normativas
	Apartamentos turísticos	compatible	gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada. Erabilera horretarako, aparkaleku bat aurreikusi eta lotu beharko da apartamentu bakoitzeko.	calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada. Deberá preverse y vincularse a este uso 1 plaza de aparcamiento por cada apartamento habilitado.
	Hotel-establezimenduak Establecimientos hoteleros	bateragarria compatible	Ahal dela, eraikin independentean kokatuko da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada. Etxebizitzak dituen eraikin batean kokatuz gero, hotel-ostatuak beti egon beharko da etxebizitzak dituzten solairuen azpitik, nahiz eta hutsik egon. Nolanahi ere, erabilera horretara bideratutako eraikigarritasun fisikoak ezingo du gainditu eraikinean baimendutako guztizkoaren % 30, eta sarbideak beti izan beharko du egoitza-erabilereko independentea.	Se ubicará preferentemente en edificio independiente. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada. En el caso de ubicarse en un edificio con viviendas, el alojamiento hotelero deberá situarse siempre por debajo de las plantas con viviendas, incluso aunque estén desocupadas. En todo caso, la edificabilidad física destinada a esta uso no podrá superar el 30% de la total permitida en el edificio y el acceso deberá ser siempre independiente al del uso residencial.
	Hirugarren sektoreko egoitzak Residencias terciarias	bateragarria compatible	Ahal dela, eraikin independentean kokatuko da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada. Etxebizitzak dituen eraikin batean kokatuz gero, hotel-ostatuak beti egon beharko da etxebizitzak dituzten solairuen azpitik, nahiz eta hutsik egon. Nolanahi ere, erabilera horretara bideratutako eraikigarritasun fisikoak ezingo du gainditu eraikinean baimendutako guztizkoaren % 30, eta sarbideak beti izan beharko du egoitza-erabilereko independentea.	Se ubicará preferentemente en edificio independiente. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada. En el caso de ubicarse en un edificio con viviendas, el alojamiento hotelero deberá situarse siempre por debajo de las plantas con viviendas, incluso aunque estén desocupadas. En todo caso, la edificabilidad física destinada a esta uso no podrá superar el 30% de la total permitida en el edificio y el acceso deberá ser siempre independiente al del uso residencial.
Reunión social	Bilera sozialerako lokala / A mota Local de reunión social / Tipo A	bateragarria compatible	Behoko solairuan eta lehenengo solairuan koka daitezke. Azken kasu horretan, ezin izango da solairu berean etxebizitzarik kokatu.	Se permite su ubicación en planta baja y primera. En este último caso, no podrá ubicarse con viviendas en la misma planta.
	Bilera sozialerako lokala / B mota Local de reunión social / Tipo B	bateragarria compatible	Behoko solairuan bakarrik koka daitezke. Behoko solairuko solairuarte eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke. Sarbideak beti izan beharko du egoitza-erabilereko independentea.	Se permite su ubicación solo en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja. El acceso deberá ser siempre independiente al del uso residencial.
Oficinas	Bulego-lokala / A mota Local de oficinas / Tipo A	bateragarria compatible	Edozein solairutan koka daitezke.	Se permite su ubicación en cualquier planta.
	Bulego-lokala / B mota Local de oficinas / Tipo B	bateragarria compatible	Behoko solairuan koka daitezke. Behoko solairuko solairuarte eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke. Sarbideak beti izan beharko du egoitza-erabilereko independentea.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja. El acceso deberá ser siempre independiente al del uso residencial.
	Bulego-lokala / C mota	bateragarria	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de

Eraikuntza irekia duten lurzatiek A03 azpieroemuren erabilere araubidea / Régimen de usos de la subzona A03 de parcelas con edificación abierta					
erabilere usos	modalitatek modalidades	azpi-modalitatek submodalidades	Arauzko zehaztapenak	Precisiones normativas	
		Local de oficinas / Tipo C	compatible	gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
Ekipamendu pribatuko erabilereak	Irakaslea Docente		bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja.
Usos de equipamiento privado	Zientzia eta Kultura Cívico-Cultural		bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja.
	Sanitario Sanitario		bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke. Goiko beste solairu batzuetan ere baimentzen da, baldin eta solairu osoa erabilera horretarako erabiltzen bada eta beheko solairuetan etxebizitzarik ez badago, nahiz eta hutsik egon. Kasu horretan, sarbideak independentea izan beharko du etxebizitzekiko.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja. Se permite también en otras plantas superiores siempre y cuando se destine toda la planta a este uso y en las plantas inferiores no existan viviendas, incluso aunque estén desocupadas. En este caso, el acceso deberá ser independiente al de las viviendas.
	Asistentziala Asistencial		bateragarria compatible	Beheko solairuan eta lehenengo solairuan koka daitezke. Goiko beste solairu batzuetan ere baimentzen da, baldin eta solairu osoa erabilera horretarako erabiltzen bada eta beheko solairuetan etxebizitzarik ez badago, nahiz eta hutsik egon. Kasu horretan, sarbideak independentea izan beharko du etxebizitzekiko.	Se permite su ubicación en planta baja y primera. Se permite también en otras plantas superiores siempre y cuando se destine toda la planta a este uso y en las plantas inferiores no existan viviendas, incluso aunque estén desocupadas. En este caso, el acceso deberá ser independiente al de las viviendas.
	Kirola Deportivo		bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja.
	Erlijosoa Religioso		bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke. Lehen solairuan erabilera osagarriak kokatu ahal izango dira.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja. Se permite ubicar usos auxiliares en planta primera.
Zuzkidura publikoen erabilereak	Irakaslea Docente		bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja.
Usos de dotaciones públicas	Zientzia eta Kultura Cívico-Cultural		bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja.
	Sanitario Sanitario		bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke. Goiko beste solairu batzuetan ere baimentzen da, baldin eta solairu osoa erabilera horretarako erabiltzen bada eta beheko solairuetan etxebizitzarik ez badago, nahiz eta hutsik egon. Kasu horretan, sarbideak	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja. Se permite también en otras plantas superiores siempre y cuando se destine toda la planta a este uso y en las plantas inferiores no existan viviendas, incluso aunque estén desocupadas. En este caso, el acceso

Eraikuntza irekia duten lurzatiek A03 azpieroemuren erabilere araubidea / Régimen de usos de la subzona A03 de parcelas con edificación abierta				
erabilere usos	modalitateak modalidades	azpi-modalitateak submodalidades	Arauzko zehaztapenak	Precisiones normativas
			independentea izan beharko du etxebizitzekiko.	deberá ser independiente al de las viviendas.
Asistentziala Asistencial		bateragarria compatible	Beheko solairuan eta lehenengo solairuan koka daitezke. Goiko beste solairu batzuetan ere baimentzen da, baldin eta solairu osoa erabilera horretarako erabiltzen bada eta beheko solairuetan etxebizitzarik ez badago, nahiz eta hutsik egon. Kasu horretan, sarbideak independentea izan beharko du etxebizitzekiko.	Se permite su ubicación en planta baja y primera. Se permite también en otras plantas superiores siempre y cuando se destine toda la planta a este uso y en las plantas inferiores no existan viviendas, incluso aunque estén desocupadas. En este caso, el acceso deberá ser independiente al de las viviendas.
Kirola Deportivo		bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke.	Se permite su ubicación en planta baja. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja.
Administrataria Administrativo		bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke. Beheko solairuko solairuartea eta jarduerari lotutako erdisotoa ere erabil daitezke.	Se permite su ubicación en planta baja y primera. También se permite la utilización de la entreplanta y el semisótano vinculado a la actividad en la planta baja.
Zerbitzu publikoak Servicios Públicos		bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke.	Se permite su ubicación en planta baja.
Orokorra Genérico		bateragarria compatible	Azkenean zeinuz egindako erabilere baldintzak aplikatuko dira.	Se aplicarán las condiciones del uso finalmente signado.

53. artikulua.- A04. Dentsitate txikiko eraikin atxikiak dituzten lurzatieen azpideremua

1. Azpibanagune hau hirigintza-erabileren arauetan deskribatutako familia bakarreko etxebizitza atxikien tipologiei dagokie.

2. Eraikuntzaren araubidea:

3. Partzelarioa:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Egungo lurzatieen forma eta neurriak finkatuko dira.
- Gutxieneko lurzatiaren azalera: oraingoa.
- Lurzatiaren gehieneko azalera: oraingoa.
- Partzelazioak:
 - Baimenduta daude, betiere ezarritako gutxieneko eta gehieneko parametroak betetzen badituzte.
 - Gutxieneko lurzatia: 250 m².
 - Gehieneko lurzatia: ez da ezartzen.
- Aurrealdeko mugak:
 - Gutxieneko neurria: 7 metro.
 - Gehieneko neurria: ez da ezartzen.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute.

4. Lerrokadurak:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Sestra gaineko eta azpiko lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatu dira.
- Eraikin berria egiten bada edo lehendik dagoen eraikina ordeztzen bada:
 - Egungo lerrokadurak hartzen dira, agindutakoak bezala. Hala ere, modu arrazoituari, xehetasun-azterketak idatzi ahal izango dira, aldatzeko edo doitzeko.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.

5. Sestrak:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Oro har, egungoak izango dira, antolamendu-planoei ezartzen dutenaren kalterik gabe.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Antolamendu-planoetan edo garapen-plangintzan ezarritakoak aplikatuko dira.

Artículo 53.- A04. Subzona de parcelas con edificación adosada de baja densidad

1. Corresponde esta subzona a tipologías de vivienda unifamiliar adosada descrita en las normas de usos urbanísticos.

2. Régimen de la edificación:

3. Parcelario:

a) En suelo urbano consolidado:

- Se consolida el parcelario actual en su forma y dimensiones.
- Superficie de parcela mínima: la actual.
- Superficie de parcela máxima: la actual.
- Parcelaciones:
 - Permitidas siempre y cuando cumplan los parámetros mínimos y máximos establecidos.
 - Parcela mínima: 250 m².
 - Parcela máxima: no se establece.
- Linderos frontales:
 - Dimensión mínima: 7 metros.
 - Dimensión máxima: no se establece.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado.

4. Alineaciones:

a) En suelo urbano consolidado:

- Se consolidan las alineaciones oficiales y constructivas tanto sobre rasante como bajo rasante.
- En el caso de nueva edificación o sustitución de la edificación preexistente:
 - Se adoptan las alineaciones actuales como las prescritas. No obstante, de forma motivada, podrán redactarse estudios de detalle para su modificación o ajuste.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.

5. Rasantes:

a) En suelo urbano consolidado:

- Con carácter general serán las actuales, sin perjuicio de lo que establezcan los planos de ordenación.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las establecidas en los planos de

6. Mugetatik bereiztea:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Oro har, egungoak izango dira, antolamendu-planoez ezartzen dutenaren kalterik gabe.
- Eraikin berria egiten bada edo lehendik dagoen eraikina ordeztzen bada:
 - Egungo lerrokadurak hartzen dira, agindutakoak bezala. Hala ere, modu arrazoituan, xehetasun-azterketak idatzi ahal izango dira, aldatzeko edo doitzeko.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute.

7. Lurzatiaren gehieneko okupazioa:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Oraingoa.
- Eraikin berria egiten bada edo lehendik dagoen eraikina ordeztzen bada, lurzatiaren gehieneko okupazioa % 60koa izango da.
- Sestra azpian, lurzati osoa okupatu ahal izango da kasu guztietan.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute.

8. Eraikigarritasun fisikoa:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Sestra gainean eta sestra azpian, lehendik dagoen eraikinaren bolumetriatik eta formatik ondorioztatutako lurzati bakoitzean gauzatutako eraikigarritasunari dagokio, betiere araudi orokorrean ezarritako legezkotasun-baldintzak betetzen badira.
- Lehen adierazitakoarekiko eraikigarritasun-gehikuntzak zuzkidura-jarduketan bidez gauzatuko dira.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Sestra gainean eta sestra azpian, araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

9. Sestra gaineko solairu baimenduak:

a) Hiri-lurzoru finkatuan, gaur egun eraikitakoak.

- Ordezpen edo eraikuntza berrien kasuan: PB+1+BC.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako

ordenación o planeamiento de desarrollo.

6. Separación a linderos:

a) En suelo urbano consolidado:

- Con carácter general serán las actuales, sin perjuicio de lo que establezcan los planos de ordenación.
- En el caso de nueva edificación o sustitución de la edificación preexistente:
 - Se adoptan las alineaciones actuales como las prescritas. No obstante, de forma motivada, podrán redactarse estudios de detalle para su modificación o ajuste.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado.

7. Ocupación máxima de la parcela:

a) En suelo urbano consolidado:

- La actual.
- En el caso de nueva edificación o sustitución de la edificación preexistente se establece una ocupación máxima de parcela del 70 %.
- Bajo rasante, podrá ocuparse la totalidad de la parcela en todos los casos.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado.

8. Edificabilidad física:

a) En suelo urbano consolidado:

- Sobre rasante y bajo rasante corresponde con la edificabilidad materializada en cada parcela deducida de la volumetría y forma de la edificación existente, siempre que se cumplan los requisitos de ejecución en legalidad establecidos en la normativa general.
- Los incrementos de edificabilidad respecto de lo anteriormente indicado serán sustanciados mediante actuaciones de dotación.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Sobre rasante y bajo rasante se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.

9. Plantas permitidas sobre rasante:

a) En suelo urbano consolidado las actuales construidas.

- En caso de sustitución o nueva edificación: PB+1+BC.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.

parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.

10. Sestra azpian baimendutako solairuak:

a) Hiri-lurzoru finkatuan, gaur egun eraikitakoak.

- Ordezpen edo eraikuntza berrien kasuan, soto bat (1).

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.

11. Eraikuntzaren gehieneko altuera teilatu-hegalera edo erlaitzera:

a) Hiri-lurzoru finkatuan, gaur egun eraikita dagoena.

- Ordezpen edo eraikuntza berrien kasuan: 7 metro.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.

12. Etxebizitza kopurua:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Egungo etxebizitzaren kopurua zatiketa horizontalaren bidez handitzea baimentzen da, betiere Plan Orokor honetan eta bizigarritasunari, irisgarritasunari eta aplikagarriak diren beste batzuei buruzko araudian ezarritako baldintzak betetzen badira.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

13. Orubeak eta lurzatiak ixtea:

a) Oro har, eraikuntzari buruzko ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da, araudi partikularren ezarritakoari kalterik egin gabe.

14. Espazio libre pribatua lurzati eraikigarrian:

a) Eraikigarritasuna zenbatu gabe, lorategiko elementu higigarriak baimentzen dira, gehienez 8 m²-ko solairua eta 2,20 m-ko altuera dutenak, eta mugetatik 3 metroko distantzia errespetatu beharko da. Elementu horiek ez dute izango bizigarri bihurtzeko instalaziorik.

15. Eraikuntza-baldintzak eta baldintza estetikoak:

a) Estalkien egitura:

- Estalkiak, ahal dela, 2, 3 eta 4 isurialdeko inklinaziokoak izango dira eraikinaren arabera, eta tradizioz edo konbexuz antolatuta egongo dira, % 40ko malda maximoekin.
- Estalkiaren planoaren teilatu-hegalaren ertzetik abiatuko

- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.

10. Plantas permitidas bajo rasante:

a) En suelo urbano consolidado las actuales construidas.

- En caso de sustitución o nueva edificación un (1) sótano.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.

11. Altura máxima de la edificación al alero o cornisa:

a) En suelo urbano consolidado la actual construida.

- En caso de sustitución o nueva edificación: 7 metros.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.

12. Número de viviendas:

a) En suelo urbano consolidado:

- Se permite el incremento del número de viviendas actuales por división horizontal siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en este Plan General y normativa sobre habitabilidad, accesibilidad y otras aplicables.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.

13. Cerramiento de solares y parcelas:

a) Se aplicará con carácter general lo establecido en la ordenanza de edificación sin perjuicio de lo que determine la normativa particular.

14. Espacio libre privado en la parcela edificable:

a) Se permiten, sin computar edificabilidad elementos muebles de jardín de planta máxima 8 m² y altura de 2,20 m, debiendo respetar una distancia a linderos de 3 metros. Estos elementos no tendrán ningún tipo de instalación que sea susceptible de convertirlos en habitables.

15. Condiciones constructivas y estéticas:

a) Estructura de las cubiertas:

- Las cubiertas serán preferentemente inclinadas a 2, 3 y 4 aguas en función del edificio, dispuesta de forma tradicional-convexa con pendientes máximas del 40 %.
- El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.
- Se permite también las cubiertas planas.

da.

- Estalki lauak ere baimenduta daude.

b) Estalkiaren gaineko instalazioak eta bestelako elementuak:

- Sabai-leihoak eta eguzki-plakak jarri ahal izango dira. Estalkiaren planoarekiko paraleloan jarri beharko dira, eta 20 cm baino gehiago ez dira handik irtengo.
- Estalkia sabai-leiho, mantsarda eta abar moduan ireki daiteke.
- Telebista etxean hartzeko antenak instalatu daitezke. Espazio publikotik ez ikusteko moduan jarriko dira. Gailurra gainditzea saihestuko dute beti.
- Estalkiko elementu edo instalazioren bat zerbitzutik kanpo geratzen bada, jabeak kendu edo konpondu beharko ditu.

c) Hegaldiak:

- Gorputz hegalkinak konposizio askekoak izango dira, betiere mugetik atzeraemanguneak errespetatzen badira.

d) Sarbideak:

- Garaje-arrapalak lurzati pribatuaren barruan kokatuko dira.
- Lurzatirako sarbideak ezinbestean espazio publiko bat zeharkatu behar badu, sarbidearen gehieneko zabalera 3 metrokoa izango da. Segurtasun-elementu egokiak jarriko dira, eta udaleko zerbitzu teknikoek alde zuzenetik onartu beharko dute.

e) Instalazioak eraikinean:

- Debekatuta dago fatxadetan gasaren, elektrizitatearen eta ur bero sanitarioaren instalazioak ezartzea.
- Era berean, debekatuta dago ur-biltegiak, edozein motatako airea egokitzeko aparatuak, berokuntzako erregailuak eta antzekoak jartzea. Debekatuta dago, halaber, tximiniak eraikinaren fatxadatik igarotzea.

16. Erabileren araubidea:

a) Kalifikazio honen erabileren bateragarritasun-araubidea honako hau da:

b) Instalaciones y otros elementos sobre la cubierta:

- Se podrán instalar lucernarios y placas solares que deberán disponerse paralelos al plano de la cubierta y no sobresaliendo de él más de 20 cm.
- Se permite las aperturas en cubierta a modo de lucernarios, mansardas, etc.
- Se permite la instalación de antenas para la recepción doméstica de televisión. Se dispondrán de tal forma que no se vean desde el espacio público. Evitarán siempre rebasar la cumbrera.
- Cuando alguno de los elementos o instalaciones en cubierta queden fuera de servicio, deberán ser retirados o reparados por el propietario.

c) Vuelos:

- Los cuerpos volados serán de libre composición siempre que se respeten los retranqueos a linderos.

d) Accesos:

- Las rampas de garaje se situarán dentro de la parcela privada.
- En el caso de que el acceso a parcela deba atravesar de manera inevitable un espacio público, la anchura máxima del acceso será de 3 metros. Se dispondrán los elementos de seguridad apropiados debiendo ser aprobada de manera previa por los servicios técnicos municipales.

e) Instalaciones en el edificio:

- Se prohíbe la implantación en las fachadas de instalaciones de gas, electricidad y ACS.
- También, queda prohibida la colocación de depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares. Se prohíbe también el paso de chimeneas por la fachada del edificio.

16. Régimen de los usos:

a) El régimen de compatibilidad de usos de esta calificación es el siguiente:

Dentsitate txikiko eraikuntza atxikia duten A04 azpieroemuren erabilera-araubidea / Régimen de usos de la subzona A04 parcelas con edificación adosada de baja densidad					
erabilerak usos	modalitateak modalidades		azpi-modalitateak submodalidades	Arauzko zehaztapenak	Precisiones normativas
Bizitegi- erabilerak Usos residenciales	Etxebizitza / Vivienda		nagusia principal	Familia bakarreko etxebizitza atxikien azpimodalitatea	Submodalidad de Vivienda unifamiliar adosada
	Egoitza komunitarioa Residencial comunitario		parekatua asimilado		
	Elkarlanean etxebizitza Vivienda colaborativa		parekatua asimilado	Tiplogia kolektiboko etxebizitzaren azpimodalitatea.	Submodalidad de Vivienda en tipología colectiva.
	Ostatu-etxebizitza. Turismo-erabilerarako etxebizitza partikularretako gelak Vivienda alojativa. Habitaciones de vivienda particular para uso turístico		bateragarria compatible	Tiplogia kolektiboko etxebizitzaren azpimodalitatea.	Submodalidad de Vivienda en tipología colectiva.
Ekoizpen- erabilerak Usos productivos	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren ekoizpen-erabilerak Usos productivos compatibles con el uso residencial		bateragarria compatible	Behoko solairuan kokatzea baimentzen da, betiere jardueraren titularra etxebizitzaren titularra bada eta jarduerari eskainitako azalera ez bada 50 m ² s baino handiagoa.	Se permite su ubicación en planta baja siempre que el titular de la actividad sea también el titular de la vivienda y la superficie dedicada a la actividad no exceda de 50 m ² t.
	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren ekoizpen-erabilerak Usos productivos no compatibles con el uso residencial		debekatuta prohibido		
Hirugarren sektoreko erabilerak Usos terciarios	Merkataritza Comercial	Merkataritza-lokala / A mota Local comercial / Tipo A	bateragarria compatible	Behoko solairuan kokatzea baimentzen da, betiere jardueraren titularra etxebizitzaren titularra bada eta jarduerari eskainitako azalera ez bada 50 m ² s baino handiagoa.	Se permite su ubicación en planta baja siempre que el titular de la actividad sea también el titular de la vivienda y la superficie dedicada a la actividad no exceda de 50 m ² t.
		Merkataritza-guneak Establecimiento comercial	debekatuta prohibido		
	Zerbitzuak Servicios	Zerbitzu-lokala / A mota Local de servicios / Tipo A	bateragarria compatible	Behoko solairuan kokatzea baimentzen da, betiere jardueraren titularra etxebizitzaren titularra bada eta jarduerari eskainitako azalera ez bada 50 m ² s baino handiagoa.	Se permite su ubicación en planta baja siempre que el titular de la actividad sea también el titular de la vivienda y la superficie dedicada a la actividad no exceda de 50 m ² t.
		Zerbitzu-lokala / AB mota Local de servicios / Tipo B	debekatuta prohibido		
	Ostatua Alojamiento	Erabilera turistikorako etxebizitza Vivienda para uso turístico	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketaren partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatu da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
		Apartamentu turistikoak Apartamentos turísticos	debekatuta prohibido		
Hotel-establezimenduak		debekatuta			

Dentsitate txikiko eraikuntza atxikia duten A04 azpieroemuren erabilera-araubidea / Régimen de usos de la subzona A04 parcelas con edificación adosada de baja densidad					
erabilerak usos	modalitateak modalidades		azpi-modalitateak submodalidades	Arauzko zehaztapenak	Precisiones normativas
		Establecimientos hoteleros	prohibido		
		Hirugarren sektoreko egoitzak	bateragarria	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
		Residencias terciarias	compatible		
	Reunión social	Bilera sozialerako lokala / A mota	bateragarria	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
		Local de reunión social / Tipo A	compatible		
		Bilera sozialerako lokala / B mota	debehatuta		
		Local de reunión social / Tipo B	prohibido		
	Oficinas	Bulego-lokala / A mota	bateragarria	Edozein solairutan koka daitezke.	Se permite su ubicación en cualquier planta.
		Local de oficinas / Tipo A	compatible		
Bulego-lokala / B mota		bateragarria	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.	
	Local de oficinas / Tipo B	compatible			
	Bulego-lokala / C mota	debehatuta			
	Local de oficinas / Tipo C	prohibido			
Ekipamendu pribatuko erabilerak Usos de equipamiento privado	Irakaslea Docente		bateragarria	Bizitegi-erabilerarekin bateragarri izanik, beheko solairuan kokatzea baimentzen da, betiere jardueraren titularra etxebizitzaren titularra ere bada eta jarduerari eskainitako azalera ez bada 80 m ² s baino gehiagokoa. Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatuko da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua gehitzen bada.	En compatibilidad con el uso residencial, se permite su ubicación en planta baja siempre que el titular de la actividad sea también el titular de la vivienda y la superficie dedicada a la actividad no exceda de 80 m ² . En el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
			compatible		
	Zientzia eta Kultura Cívico-Cultural		bateragarria	Bizitegi-erabilerarekin bateragarri izanik, beheko solairuan kokatzea baimentzen da, betiere jardueraren titularra etxebizitzaren titularra ere bada eta jarduerari eskainitako azalera ez bada 80 m ² s baino gehiagokoa. Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatuko da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua gehitzen bada.	En compatibilidad con el uso residencial, se permite su ubicación en planta baja siempre que el titular de la actividad sea también el titular de la vivienda y la superficie dedicada a la actividad no exceda de 80 m ² . En el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
Sanitario Sanitario		bateragarria	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará	

Dentsitate txikiko eraikuntza atxikia duten A04 azpieroemuren erabilera-araubidea / Régimen de usos de la subzona A04 parcelas con edificación adosada de baja densidad					
erabilerak usos	modalitateak modalidades		azpi-modalitateak submodalidades	Arauzko zehaztapenak	Precisiones normativas
				gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Asistentziala Asistencial		bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Kirola Deportivo		debekatuta prohibido		
	Erlijiosoa Religioso		bateragarria compatible	Beheko solairuan kokatzea baimentzen da, betiere jardueraren titularraren etxebizitzaren titularraren bada eta jarduerari eskainitako azalera ez bada 50 m ² s baino handiagoa.	Se permite su ubicación en planta baja siempre que el titular de la actividad sea también el titular de la vivienda y la superficie dedicada a la actividad no exceda de 50 m ² t.
Zuzkidura publikoen erabilerak	Irakaslea Docente		debekatuta prohibido		
Usos de dotaciones públicas	Zientzia eta Kultura Cívico-Cultural		debekatuta prohibido		
	Sanitarioa Sanitario		debekatuta prohibido		
	Asistentziala Asistencial		debekatuta prohibido		
	Kirola Deportivo		debekatuta prohibido		
	Administraria Administrativo		debekatuta prohibido		
	Zerbitzu publikoak Servicios Públicos		debekatuta prohibido		
	Orokorra Genérico		debekatuta prohibido		

54. artikulua.- A05. Dentsitate txikiko eraikuntza bereizia duten lurzati azpieren

1. Azpieren hau lurzati independentean kokatutako familia bakarreko etxebizitzaren tipologiei dagokie. Kasu honetan, binakako etxebizitzaren tipologiak metatzen dira (gehenez 2 etxebizitza); izan ere, hirigintza-erregulazioaren ondorioetarako, etxebizitza exentu independentearen ezaugarri berberak dituzte

2. Eraikuntzaren araubidea:

3. Partzelarioa:

a) Hiri-lurzoru finkatua:

- Egungo lurzatiaren forma eta neurriak finkatuko dira.
- Gutxieneko lurzatiaren azalera: oraingoa.
- Lurzatiaren gehieneko azalera: oraingoa.
- Partzelazioak:
 - Baimenduta daude, betiere ezarritako gutxieneko eta gehieneko parametroak betetzen badituzte.
 - Gutxieneko lurzatiaren azalera: 500 m².
 - Gehieneko lurzatiaren azalera: ez da ezartzen.
- Aurrealdeko mugak:
- Gutxieneko neurria: 12 metro.
- Gehieneko neurria: ez da ezartzen.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektoretan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintza ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkatutako ezarritako parametroek agintzen dute.

4. Lerrokadurak:

a) Hiri-lurzoru finkatua:

- Sestra gaineko eta azpiko leerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatu dira.
- Eraikin berria egiten bada edo lehendik dagoen eraikina ordezten bada:
 - Eraikuntzaren mugimendu-eremu gisa gehieneko eraikuntza-lerrokadura bat ezartzen da, muga mugakideei 4 metroko atzeraemangunea eta leerrokadura ofiziala aplikatzearen emaitza dena. Xehetasun-azterketa idatzi ahal izango da, beharrezkoa izanez gero.
 - Sestra azpian, eraikuntzak sestra gainean ezarritako gehieneko leerrokadurak gainditu ahal izango ditu, ezarritako okupazio-mugaraino.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektoretan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintza ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkatutako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.

5. Sestrak:

Artículo 54.- A05. Subzona de parcelas con edificación exenta de baja densidad

1. Corresponde esta subzona a tipologías de vivienda unifamiliar dispuesta en parcela independiente. Se acumulan en este supuesto las tipologías de viviendas pareadas (hasta 2 viviendas), pues a los efectos de su regulación urbanística, comparten las mismas características que la vivienda exenta independiente.

2. Régimen de la edificación:

3. Parcelario:

a) En suelo urbano consolidado:

- Se consolida el parcelario actual en su forma y dimensiones.
- Superficie de parcela mínima: la actual.
- Superficie de parcela máxima: la actual.
- Parcelaciones:
 - Permitidas siempre y cuando cumplan los parámetros mínimos y máximos establecidos.
 - Parcela mínima: 500 m².
 - Parcela máxima: no se establece.
- Linderos frontales:
 - Dimensión mínima: 12 metros.
 - Dimensión máxima: no se establece.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado.

4. Alineaciones:

a) En suelo urbano consolidado:

- Se consolidan las alineaciones oficiales y constructivas tanto sobre rasante como bajo rasante.
- En el caso de nueva edificación o sustitución de la edificación preexistente:
 - Se establece una alineación constructiva máxima como área de movimiento de la edificación resultante de aplicar un retranqueo de 4 metros a los lindes colindantes y la alineación oficial. Podrá redactarse estudio de detalle en caso de ser necesario.
 - Bajo rasante, la edificación podrá superar las alineaciones máximas establecidas sobre rasante hasta el límite de ocupación establecido.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.

5. Rasantes:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Oro har, egungoak izango dira, antolamendu-planoek ezartzen dutenaren kalterik gabe. Aurreikuspen horrek ez du eraginik sestra azpian proiektatutako eraikinen sarbideetan eta irteeretan.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Antolamendu-planoetan edo garapen-plangintzan ezarritakoak aplikatuko dira.

6. Lurzatiaren gehieneko okupazioa:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Oraingoa.
- Eraikin berria egiten bada edo lehendik dagoen eraikina ordeztzen bada, lurzatiaren gehieneko okupazioa % 50ekoa izango da.
- Sestra azpian, lursailaren % 75 okupatu ahal izango da.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute.

7. Eraikigarritasun fisikoa:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Sestra gainean eta sestra azpian, lehendik dagoen eraikinaren bolumetriatik eta formatik ondorioztatutako lurzati bakoitzean gauzatutako eraikigarritasunari dagokio, betiere araudi orokorrean ezarritako legezkotasun-baldintzak betetzen badira.
- Lehen adierazitakoarekiko eraikigarritasun-gehikuntzak zuzkidura-jarduketan bidez gauzatuko dira.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Sestra gainean eta sestra azpian, araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

8. Sestra gaineko solairu baimenduak:

a) Hiri-lurzoru finkatuan, gaur egun eraikitakoak.

- Ordezpen edo eraikuntza berrien kasuan: PB+1+BC.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.

9. Sestra azpian baimendutako solairuak:

a) Hiri-lurzoru finkatuan, gaur egun eraikitakoak.

- Ordezpen edo eraikuntza berrien kasuan, soto bat (1).

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

a) En suelo urbano consolidado:

- Con carácter general serán las actuales, sin perjuicio de lo que establezcan los planos de ordenación. Esta previsión no incide en los accesos y salidas de las edificaciones proyectadas bajo rasante.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las establecidas en los planos de ordenación o planeamiento de desarrollo.

6. Ocupación máxima de la parcela:

a) En suelo urbano consolidado:

- La actual.
- En el caso de nueva edificación o sustitución de la edificación preexistente se establece una ocupación máxima de parcela del 50 %.
- Bajo rasante, podrá ocuparse el 75% de la parcela.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado.

7. Edificabilidad física:

a) En suelo urbano consolidado:

- Sobre rasante y bajo rasante corresponde con la edificabilidad materializada en cada parcela deducida de la volumetría y forma de la edificación existente, siempre que se cumplan los requisitos de ejecución en legalidad establecidos en la normativa general.
- Los incrementos de edificabilidad respecto de lo anteriormente indicado serán sustanciados mediante actuaciones de dotación.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Sobre rasante y bajo rasante se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.

8. Plantas permitidas sobre rasante:

a) En suelo urbano consolidado las actuales construidas.

- En caso de sustitución o nueva edificación: PB+1+BC.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.

9. Plantas permitidas bajo rasante:

a) En suelo urbano consolidado las actuales construidas.

- En caso de sustitución o nueva edificación un (1) sótano.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
 - Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.
- 10. Eraikuntzaren gehieneko altuera teilatu-hegalera edo erlaitzera:**
- a) Hiri-lurzoru finkatuan, gaur egun eraikita dagoena.
- Ordezpen edo eraikuntza berrien kasuan: 6,5 metro.
- b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:
- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
 - Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.
- 11. Etxebizitza kopurua:**
- a) Hiri-lurzoru finkatuan:
- Egungo etxebizitzaren kopurua zatiketa horizontalaren bidez handitzea baimentzen da, betiere Plan Orokor honetan eta bizigarritasunari, irisgarritasunari eta aplikagarriak diren beste batzuei buruzko araudian ezarritako baldintzak betetzen badira.
- b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:
- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- 12. Orubeak eta lurzatiak ixtea:**
- a) Oro har, eraikuntzari buruzko ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da, araudi partikularrek ezarritakoari kalterik egin gabe.
- 13. Espazio libre pribatua lurzati eraikigarrian:**
- a) Oro har, eraikuntzarik gabeko espazioan kirol- edo jolas-instalazio estali gabekoak eta sestra gaineko obra-elementurik gabekoak (igerilekuak, joko-pistak, etab.) jartzeko baimena ematen da, mugetatik bereizita.
- b) Baimena ematen da, halaber, sestra gainean jolas-eta kirol-erabileretarako eraikinak jartzeko, hala nola frontoiak, aldagelak, etab., eta antzeko beste instalazio batzuk, eraikuntzaren altueraren baldintzak eta ezarritako mugen arteko tartek errespetatzen dituztenak. Estaliak badira, partzelari esleitutako eraikigarritasunaren zati gisa zenbatu beharko dira, nahiz eta alboetan itxita ez egon.
- 14. Eraikuntza-baldintzak eta baldintza estetikoak:**
- a) Sarbideak:
- Lurzati bakoitzak oinezkoentzako sarbide individualizatua izango du espazio publikora.
 - Ibilgailuentzako sarbideen kasuan, eraikuntzari buruzko ordenantzan zehaztutakoa beteko da.
 - Lurzatiarako sarbideak ezinbestean espazio libre publiko bat zeharkatu behar badu, sarbidearen gehieneko zabalera 3 metrokoa izango da, eta
- sectorizado:
- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
 - En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.
- 10. Altura máxima de la edificación al alero o cornisa:**
- a) En suelo urbano consolidado la actual construida.
- En caso de sustitución o nueva edificación: 6,5 metros.
- b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:
- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
 - En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.
- 11. Número de viviendas:**
- a) En suelo urbano consolidado:
- Se permite el incremento del número de viviendas actuales por división horizontal siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en este Plan General y normativa sobre habitabilidad, accesibilidad y otras aplicables.
- b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:
- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- 12. Cerramiento de solares y parcelas:**
- a) Se aplicará con carácter general lo establecido en la ordenanza de edificación sin perjuicio de lo que determine la normativa particular.
- 13. Espacio libre privado en la parcela edificable:**
- a) Se autoriza con carácter general la disposición, en el espacio no edificado, de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas, pistas de juego, etc., manteniendo la separación a linderos determinada.
- b) Se autoriza también la disposición de construcciones sobre rasante destinadas a usos recreativos y deportivos, como frontones, vestuarios, etc., y otras instalaciones similares, que respeten las condiciones de altura de edificación y separaciones a linderos establecidas. Si son cubiertas, deberán computarse como parte de la edificabilidad asignada a la parcela, aunque no estén cerradas lateralmente.
- 14. Condiciones constructivas y estéticas:**
- a) Accesos:
- Cada parcela dispondrá de acceso peatonal individualizado a espacio público.
 - En el caso de accesos rodados se estará a lo especificado en la ordenanza de edificación.
 - En el caso de que el acceso a parcela deba atravesar de manera inevitable un espacio libre público, la anchura

segurtasun-elementu egokiak jarriko dira; udal-zerbitzu teknikoek aldez aurretik onartu beharko dute.

b) Instalazioak eraikinean:

- Debekatuta dago fatxadetan gasaren, elektrizitatearen eta ur bero sanitarioaren instalazioak ezartzea.
- Era berean, debekatuta dago ur-biltegiak, edozein motatako airea egokitzeko aparatuak, berokuntzako erregailuak eta antzekoak jartzea. Debekatuta dago, halaber, tximiniak eraikinaren fatxadatik igarotzea.

15. Erabileren araubidea:

a) Kalifikazio honen erabileren bateragarritasun-araubidea honako hau da:

máxima del acceso será de 3 metros, se dispondrán los elementos de seguridad apropiados debiendo ser aprobada de manera previa por los servicios técnicos municipales.

b) Instalaciones en el edificio:

- Se prohíbe la implantación en las fachadas de instalaciones de gas, electricidad y ACS.
- También, queda prohibida la colocación de depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares. Se prohíbe también el paso de chimeneas por la fachada del edificio.

15. Régimen de los usos:

a) El régimen de compatibilidad de usos de esta calificación es el siguiente:

Dentsitate txikiko eraikuntza salbuetsia duten A05 azpieroemuren erabilera-araubidea / Régimen de usos de la subzona A05 parcelas con edificación exenta de baja densidad

erabilerak usos	modalitateak modalidades		azpi-modalitateak submodalidades	Arauzko zehaztapenak	Precisiones normativas
Bizitegi- erabilerak Usos residenciales	Etxebizitza / Vivienda		nagusia principal	Familia bakarreko etxebizitza isolatu edo salbuetsiaren azpimodalitatea.	Submodalidad de Vivienda unifamiliar aislada o exenta.
	Egoitza komunitarioa Residencial comunitario		parekatua asimilado		
	Elkarlaneko etxebizitza Vivienda colaborativa		parekatua asimilado	Tiplogia kolektiboko etxebizitzaren azpimodalitatea.	Submodalidad de Vivienda en tipología colectiva.
	Ostatu-etxebizitza. Turismo-erabilerarako etxebizitza partikularretako gelak Vivienda alojativa. Habitaciones de vivienda particular para uso turístico		bateragarria compatible	Tiplogia kolektiboko etxebizitzaren azpimodalitatea.	Submodalidad de Vivienda en tipología colectiva.
Ekoizpen- erabilerak Usos productivos	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren ekoizpen-erabilerak Usos productivos compatibles con el uso residencial		bateragarria compatible	Beheko solairuan kokatzea baimentzen da, betiere jardueraren titularra etxebizitzaren titularra bada eta jarduerari eskainitako azalera 100 m ² s baino gehiagokoa ez bada.	Se permite su ubicación en planta baja siempre que el titular de la actividad sea también el titular de la vivienda y la superficie dedicada a la actividad no exceda de 100 m ² t.
	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren ekoizpen-erabilerak Usos productivos no compatibles con el uso residencial		debekatuta prohibido		
Hirugarren sektoreko erabilerak Usos terciarios	Merkataritza Comercial	Merkataritza-lokala / A mota Local comercial / Tipo A	bateragarria compatible	Beheko solairuan kokatzea baimentzen da, betiere jardueraren titularra etxebizitzaren titularra bada eta jarduerari eskainitako azalera 100 m ² s baino gehiagokoa ez bada.	Se permite su ubicación en planta baja siempre que el titular de la actividad sea también el titular de la vivienda y la superficie dedicada a la actividad no exceda de 100 m ² t.
		Merkataritza-guneaa Establecimiento comercial	debekatuta prohibido		
	Zerbitzuak Servicios	Zerbitzu-lokala / A mota Local de servicios / Tipo A	bateragarria compatible	Beheko solairuan kokatzea baimentzen da, betiere jardueraren titularra etxebizitzaren titularra bada eta jarduerari eskainitako azalera 100 m ² s baino gehiagokoa ez bada.	Se permite su ubicación en planta baja siempre que el titular de la actividad sea también el titular de la vivienda y la superficie dedicada a la actividad no exceda de 100 m ² t.
		Zerbitzu-lokala / AB mota Local de servicios / Tipo B	debekatuta prohibido		
Ostatua Alojamiento	Erabilera turistikorako etxebizitza Vivienda para uso turístico	bateragarria compatible	Jatorrizko etxebizitza bana daiteke erabilera turistikorako etxebizitza bakarra sortzeko. Zatiketaren ondoriozko bizitegi-erabilerarako etxebizitza nagusiaren tamainak ezin izango du 120 m ² s baino gutxiago izan, eta aparkaleku propioa gorde beharko du gutxienez auto-plaza baterako. Era berean, zatiketaren ondoriozko erabilera turistikorako etxebizitzaren azalera ezin izango da 80 m ² s baino handiagoa izan, eta etxebizitzarako sarbide eta aparkaleku independentea izan beharko du lurzati pribatuan bertan. Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada, jarduketa partzelaren	Se permite la división de la vivienda original para generar una vivienda para uso turístico. El tamaño de la vivienda principal de uso residencial resultante de la división no podrá tener menos de 120 m ² y deberá conservar aparcamiento propio como mínimo para una plaza de coche. De igual forma, la superficie de la vivienda para uso turístico resultante de la división, no podrá ser mayor de 80 m ² t y deberá tener acceso y aparcamiento independiente a la vivienda en la propia parcela privada. En el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso, la	

Dentsitate txikiko eraikuntza salbuetsia duten A05 azpieroemuren erabilera-araubidea / Régimen de usos de la subzona A05 parcelas con edificación exenta de baja densidad

erabilerak usos	modalitateak modalidades	azpi-modalitateak submodalidades	Arauzko zehaztapenak	Precisiones normativas
			kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatuko da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua gehitzen bada.	actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Apartamentu turistikoak Apartamentos turísticos	debekatuta prohibido		
	Hotel-establezimenduak Establecimientos hoteleros	debekatuta prohibido	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Hirugarren sektoreko egoitzak Residencias terciarias	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
Reunión social	Bilera sozialerako lokala / A mota Local de reunión social / Tipo A	bateragarria compatible	Beheko solairuan kokatzea baimentzen da, betiere jardueraren titularra etxebizitzaren titularra bada eta jarduerari eskainitako azalera 100 m ² s baino gehiagokoa ez bada. Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatuko da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua gehitzen bada.	Se permite su ubicación en planta baja siempre que el titular de la actividad sea también el titular de la vivienda y la superficie dedicada a la actividad no exceda de 100 m ² t. En el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Bilera sozialerako lokala / B mota Local de reunión social / Tipo B	debekatuta prohibido	Beheko solairuan kokatzea baimentzen da, betiere jardueraren titularra etxebizitzaren titularra bada eta jarduerari eskainitako azalera 100 m ² s baino gehiagokoa ez bada. Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatuko da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua gehitzen bada.	Se permite su ubicación en planta baja siempre que el titular de la actividad sea también el titular de la vivienda y la superficie dedicada a la actividad no exceda de 100 m ² t. En el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
Oficinas	Bulego-lokala / A mota Local de oficinas / Tipo A	bateragarria compatible	Edozein solairutan koka daitezke.	Se permite su ubicación en cualquier planta.
	Bulego-lokala / B mota Local de oficinas / Tipo B	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Bulego-lokala / C mota Local de oficinas / Tipo C	debekatuta prohibido		
Ekipamendu pribatuko	Irakaslea Docente	bateragarria compatible	Bizitegi-erabilerarekin bateragarri izanik, beheko solairuan kokatzea baimentzen da, betiere jardueraren titularra etxebizitzaren titularra bada eta jarduerari eskainitako azalera 100 m ² s baino gehiagokoa ez bada.	En compatibilidad con el uso residencial, se permite su ubicación en planta baja siempre que el titular de la actividad sea también el titular de la vivienda y la superficie dedicada a la actividad no exceda de 100 m ² t.

Dentsitate txikiko eraikuntza salbuetsia duten A05 azpieroaren erabilera-araubidea / Régimen de usos de la subzona A05 parcelas con edificación exenta de baja densidad

erabilerak usos	modalitateak modalidades	azpi-modalitateak submodalidades	Arauzko zehaztapenak	Precisiones normativas	
erabilerak Usos de equipamiento privado			Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatuko da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua gehitzen bada.	En el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.	
	Zientzia eta Kultura Cívico-Cultural	bateragarria compatible	Bizitegi-erabilerarekin bateragarri izanik, beheko solairuan kokatzea baimentzen da, betiere jardueraren titularra etxebizitzaren titularra bada eta jarduerari eskainitako azalera 100 m ² s baino gehiagokoa ez bada. Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatuko da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua gehitzen bada.	En compatibilidad con el uso residencial, se permite su ubicación en planta baja siempre que el titular de la actividad sea también el titular de la vivienda y la superficie dedicada a la actividad no exceda de 100 m ² t. En el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.	
	Sanitarioa Sanitario	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.	
	Asistentziala Asistencial	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.	
	Kirola Deportivo	debekatuta prohibido			
	Erlijosoa Religioso	bateragarria compatible	Beheko solairuan kokatzea baimentzen da, betiere jardueraren titularra etxebizitzaren titularra bada eta jarduerari eskainitako azalera 100 m ² s baino gehiagokoa ez bada.	Se permite su ubicación en planta baja siempre que el titular de la actividad sea también el titular de la vivienda y la superficie dedicada a la actividad no exceda de 100 m²t.	
Zuzkidura publikoen erabilerak Usos de dotaciones públicas	Irakaslea Docente	debekatuta prohibido	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio xehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.	
	Zientzia eta Kultura Cívico-Cultural	debekatuta prohibido	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio xehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.	
	Sanitarioa Sanitario	debekatuta prohibido	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio xehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.	
	Asistentziala Asistencial	debekatuta prohibido	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio xehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.	
	Kirola Deportivo	debekatuta prohibido			
	Administraria	debekatuta	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a	

Dentsitate txikiko eraikuntza salbuetsia duten A05 azpieroemuren erabilera-araubidea / Régimen de usos de la subzona A05 parcelas con edificación exenta de baja densidad

erabilerak usos	modalitateak modalidades		azpi-modalitateak submodalidades	Arauzko zehaztapenak	Precisiones normativas
	Administrativo		prohibido	baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio zehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
	Zerbitzu publikoak Servicios Públicos		debekatuta prohibido	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio zehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
	Orokorra Genérico		debekatuta prohibido	Azkenean zeinuz egindako erabileraren baldintzak aplikatuko dira.	Se aplicarán las condiciones del uso finalmente signado.

55. artikulua.- Bizitegi-erabileraren eranskina

1. Lurzati independenteko eraikinak dira, etxebizitzaren erabilera osagarrietarako erabiltzen direnak, funtsean aparkalekua eta biltegia.
2. Lurzatiari buruzko zehaztapenak:
 - a) Gutxieneko partzela eraikigarria:
 - Oraingoa, lehendik dauden lurzati kasuan.
 - Sailkapen hori ez da lurzati-sail berrirako aurreikusi.
 - b) Partzelaren bide publikoen gutxieneko aldea:
 - HAPO hau indarrean sartzean dagoen partzelarioari dagokionez, oraingoa.
 - c) Partzelazioak:
 - Oro har, lurzati horiek ondokoekin batzea baimentzen da.
 - Ezin da bereizketarik egin.
3. Eraikinaren kokapena eta lurzatiaren okupazioa:
 - a) Lerrokadurak:
 - Lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatzen dira sestra gainean nahiz sestra azpian eraikitako lurzatietan.
 - b) Sestrak:
 - Oro har, oraingoak izango dira, antolamendu-planoez ezartzen dutenaren kalterik gabe.
 - c) Lurzatiaren gehieneko okupazioa:
 - Eraikitako lurzatietan, okupazioa egungoa izango da.
4. Eraikuntzaren baldintza bolumetrikoak:
 - a) Baimendutako solairuak:
 - Lurzati eraikien kasuan, baimendutako solairu kopurua egungoa izango da.
 - Kalifikazio bera mantentzen duen eraikina ordeztzen bada, gehieneko solairu kopurua sestra gaineko beheko solairua (B) izango da.
 - b) Eraikinaren gehieneko altuera teilatu-hegaletik edo erlaitzetik:
 - Lurzati eraikien kasuan, eraikuntzaren altuera egungoa izango da.
 - Eraikina aldatu eta kalifikazio bera mantentzen bada, sestra-kotaren gaineko altuera gehienez 3 metrokoa izango da.
 - c) Eraikigarritasuna:
 - Sestra gainean:
 - Eraikitako lurzatietan, egungoa.
 - Sestra azpian:
 - Eraikitako lurzatietan, egungoa.
 - d) Orubeak eta lurzatiak ixtea:
 - Eraikuntzari buruzko ordenantzan ezarritakoa aplikatuko da.
5. Eraikuntza- eta estetika-baldintzak:

Artículo 55.- A06. Anexo a uso residencial

1. Corresponde con construcciones en parcela independiente que se destinan a usos complementarios de la vivienda, básicamente aparcamiento y almacenaje.
2. Determinaciones sobre la parcela:
 - a) Parcela mínima edificable:
 - La actual en el caso de parcelas existentes.
 - No se contempla esta calificación para nuevo parcelario.
 - b) Frente mínimo a viario público de la parcela:
 - Con respecto al parcelario existente a la entrada en vigor de este PGOU, el actual.
 - c) Parcelaciones:
 - Con carácter general, se permite la agregación de estas parcelas con las contiguas.
 - No se permiten segregaciones.
3. Posición de la edificación y ocupación de la parcela:
 - a) Alineaciones:
 - Se consolidan las alineaciones oficiales y constructivas en las parcelas edificadas, tanto sobre rasante como bajo rasante.
 - b) Rasantes:
 - Con carácter general serán las actuales, sin perjuicio de lo que establezcan los planos de ordenación.
 - c) Ocupación máxima de la parcela:
 - En las parcelas edificadas la ocupación será la actual.
4. Condiciones volumétricas de la edificación:
 - a) Plantas permitidas:
 - En el caso de parcelas edificadas, el número de plantas permitido será el actual.
 - En el caso de sustitución de la edificación con mantenimiento de la misma calificación, el número de plantas máximo será de planta baja (B) sobre rasante.
 - b) Altura máxima de la edificación al alero o cornisa:
 - En el caso de parcelas edificadas, la altura de la edificación será la actual.
 - En el caso de sustitución de la edificación con mantenimiento de la misma calificación, la altura sobre la cota rasante será como máximo de 3 metros.
 - c) Edificabilidad:
 - Sobre rasante:
 - En las parcelas edificadas la actual.
 - Bajo rasante:
 - En las parcelas edificadas la actual.
 - d) Cerramiento de solares y parcelas:
 - Se aplicará lo establecido en la ordenanza de edificación.
5. Condiciones constructivas y estéticas:
 - Accesos:

- **Sarbideak:**
 - Lurzati bakoitzak oinezkoentzako sarbide individualizatua izango du espazio publikora.
 - Ibilgailuentzako sarbideen kasuan, eraikuntza-ordenantzan ezarritakoari jarraituko zaio.
 - Lurzatiarako sarbideak espazio libre publiko bat ezinbestean zeharkatu behar badu, sarbidearen gehieneko zabalera 3 metrokoa izango da, eta segurtasun-elementu egokiak jarriko dira, udal-zerbitzu teknikoek alde aurretik onartu beharko dituztenak.
- **Instalazioak eraikinean:**
 - Debekatuta dago fatxadetan gasaren, elektrizitatearen eta ur bero sanitarioaren instalazioak ezartzea.
 - Era berean, debekatuta dago ur-biltegiak, edozein motatako airea egokitzeko aparatuak, berokuntzako erregailuak eta antzekoak jartzea. Debekatuta dago, halaber, tximiniak eraikinaren fatxadatik igarotzea.

6. Erabileren araubidea

- a) Kalifikazio honen erabilera xehatuen bateragarritasun-araubidea honako hau da:
- **Erabilera nagusiak eta/edo nagusiak:**
 - Egoitza-erabilerarekin bateragarriak diren biltegiak.
 - Aparkaleku pribatua. Erabilera pribaturako karga-puntuak baimentzen dira.
 - **Debekatutako erabilerak:**
 - Erabilera debekatutak joko dira bereizgarritzat edo bateragarritzat berariaz adierazi ez diren erabilera guztiak.

2. ATALA. JARDUERA EKONOMIKOKO AZPIEREMUAK

56. artikulua.- B01. Produktiboa industrialdean

1. Azpiero hori jarduera ekonomikoetarako eraikuntza-tipologiei dagokie, poligonoetan taldekatuta.

2. Eraikuntzaren araubidea:

3. Partzelarioa:

- a) Hiri-lurzoru finkatuan:
- Egungo lurzatiaren forma eta neurriak finkatuko dira.
 - Gutxieneko lurzatiaren azalera: oraingoa.
 - Lurzatiaren gehieneko azalera: oraingoa.
 - Partzelazioak:
 - Baimenduta daude, betiere ezarritako gutxieneko eta gehieneko parametroak betetzen badituzte.
 - Gutxieneko lurzatiaren: 500 m².
 - Gehieneko lurzatiaren: ez da ezartzen.
 - Aurrealdeko mugak:
 - Gutxieneko neurria: 12 metro.
 - Gehieneko neurria: ez da ezartzen.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektoretan:

- Cada parcela dispondrá de acceso peatonal individualizado a espacio público.
 - En el caso de accesos rodados se estará a lo especificado en la ordenanza de edificación.
 - En el caso de que el acceso a parcela deba atravesar de manera inevitable un espacio libre público, la anchura máxima del acceso será de 3 metros, se dispondrán los elementos de seguridad apropiados debiendo ser aprobada de manera previa por los servicios técnicos municipales.
- **Instalaciones en el edificio:**
 - Se prohíbe la implantación en las fachadas de instalaciones de gas, electricidad y ACS.
 - También, queda prohibida la colocación de depósitos de agua, aparatos de acondicionamiento de aire de cualquier tipo, quemadores de calefacción y similares. Se prohíbe también el paso de chimeneas por la fachada del edificio.

6. Régimen los usos

a) El régimen de compatibilidad de usos pormenorizados de esta calificación es el siguiente:

- **Usos característicos y/o principales:**
 - Almacenaje compatibles con el uso residencial.
 - Aparcamiento privado. Se permiten puntos de recarga para uso privado.
- **Usos prohibidos:**
 - Se consideran usos prohibidos todos aquellos no expresamente señalados como característicos o compatibles.

SECCIÓN 2. SUBZONAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

Artículo 56.- B01. Productivo en polígono

1. Corresponde esta subzona a tipologías de edificación destinada a actividades económicas agrupada en polígonos.

2. Régimen de la edificación:

3. Parcelario:

- a) En suelo urbano consolidado:
- Se consolida el parcelario actual en su forma y dimensiones.
 - Superficie de parcela mínima: la actual.
 - Superficie de parcela máxima: la actual.
 - Parcelaciones:
 - Permitidas siempre y cuando cumplan los parámetros mínimos y máximos establecidos.
 - Parcela mínima: 500 m².
 - Parcela máxima: no se establece.
 - **Linderos frontales:**
 - Dimensión mínima: 12 metros.
 - Dimensión máxima: no se establece.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute.

4. Lerrokadurak:

a) Hiri-lurzoru finkatua:

- Sestra gaineko eta azpiko lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatu dira.
- Eraikin berria egiten bada edo lehendik dagoen eraikina ordeztzen bada:
 - Lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak lurzatiaren mugek zehaztuko dituzte. Eraikinak atzera egin behar badu bista-zortasunaren bidez, 4 metroko atzeraemangunea ezarriko da lurzatiaren mugetan.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatua:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.

5. Sestrak:

a) Hiri-lurzoru finkatua:

- Oro har, egungoak izango dira, antolamendu-planoek ezartzen dutenaren kalterik gabe.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatua:

- Antolamendu-planoetan edo garapen-plangintzan ezarritakoak aplikatuko dira.

6. Mugetatik bereiztea:

a) Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatua:

- Eraikina mehelinei atxiki ahal izango zaie.
- Baoak irekitzeko atzeraemanguneak gorde nahi badira, mugetik tartea gutxienez 4 metrokoa izango da.

7. Lurzatiaren gehieneko okupazioa:

a) Hiri-lurzoru finkatua: egungoa.

- Eraikin berrian, lurzatiaren gehieneko okupazioa % 80koa izango da sestra gainean eta sestra azpian.
- Ordezteko edo eraikin berria egiteko, lurzatiaren okupazioa gehienez % 70koa izango da sestra gainean. Sestra azpian lerrokadura hori gainditu ahal izango da.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatua:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, ordeko hiri-lurzoru finkaturako edo eraikuntza berrirako ezarritako parametroek agintzen dute.

8. Eraikigarritasun fisikoa:

a) Hiri-lurzoru finkatua:

sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado.

4. Alineaciones:

a) En suelo urbano consolidado:

- Se consolidan las alineaciones oficiales y constructivas tanto sobre rasante como bajo rasante.
- En el caso de nueva edificación o sustitución de la edificación preexistente:
 - Las alineaciones oficiales y constructivas vendrán definidas por los límites de la parcela. Cuando la edificación deba retranquearse por servidumbre de vistas, se aplicará un retranqueo de 4 metros sobre los linderos de la parcela.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.

5. Rasantes:

a) En suelo urbano consolidado:

- Con carácter general serán las actuales, sin perjuicio de lo que establezcan los planos de ordenación.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las establecidas en los planos de ordenación o planeamiento de desarrollo.

6. Separación a linderos:

a) En suelo urbano y urbanizable sectorizado:

- La edificación podrá adosarse a medianeras.
- En el caso de que se desee guardar retranqueos para la apertura de huecos, la separación a linderos será mínimo de 4 metros.

7. Ocupación máxima de la parcela:

a) En suelo urbano consolidado: la actual.

- En sustitución o nueva edificación, se establece una ocupación máxima de parcela del 80 % sobre rasante y bajo rasante.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado en sustitución o nueva edificación.

8. Edificabilidad física:

a) En suelo urbano consolidado:

- Sobre rasante y bajo rasante corresponde con la edificabilidad materializada en cada parcela deducida

- Sestra ganean eta sestra azpian, lehendik dagoen eraikineren bolumetriatik eta formatik ondorioztatutako lurzati bakoitzean gauzatutako eraikigarritasunari dagokio, betiere araudi orokorrean ezarritako legezkotasun-baldintzak betetzen badira.
 - Lehen adierazitakoarekiko eraikigarritasun-gehikuntzak zuzkidura-jarduketan bidez gauzatuko dira.
- b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:
- Sestra ganean eta sestra azpian, araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- 9. Sestra ganeke solairu baimenduak:**
- a) Hiri-lurzoru finkatuan, gaur egun eraikitakoak.
- Ordezkapenaren edo B+1 eraikuntza berriaren kasuan.
- b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:
- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
 - Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.
- 10. Sestra azpian baimendutako solairuak:**
- a) Hiri-lurzoru finkatuan, gaur egun eraikitakoak.
- Ordezpen edo eraikuntza berrien kasuan, solairu bat.
- b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:
- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
 - Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.
- 11. Eraikuntzaren gehieneko altuera teilatu-hegalera edo erlaitzera:**
- a) Hiri-lurzoru finkatuan, gaur egun eraikita dagoena.
- Ordezpen edo eraikuntza berrien kasuan: 9 metro.
 - Ekoizpen-prozesuaren eskakizunengatik elementu espezifikoen (silok, fabrikazio-dorreak, eraikuntza-gorputz jakin batzuk, etab.) altuera handiagoak behar direnean, obra-proiektu beretik altuera handiagoak onartu ahal izango dira, justifikatuta.
- b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:
- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
 - Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.
- 12. Espazio libre pribatua lurzati eraikigarrian:**
- a) Eraikuntzarik gabeko lurzati oztoporik gabe eta behar bezala nibelatuta geratuko da. Lurzati librean ez da onartuko zaborrak edo antzekoak metatzea.
- de la volumetría y forma de la edificación existente, siempre que se cumplan los requisitos de ejecución en legalidad establecidos en la normativa general.
- Los incrementos de edificabilidad respecto de lo anteriormente indicado serán sustanciados mediante actuaciones de dotación.
- b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:
- Sobre rasante y bajo rasante se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- 9. Plantas permitidas sobre rasante:**
- a) En suelo urbano consolidado las actuales construidas.
- En caso de sustitución o nueva edificación B+1.
- b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:
- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
 - En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.
- 10. Plantas permitidas bajo rasante:**
- a) En suelo urbano consolidado las actuales construidas.
- En caso de sustitución o nueva edificación una planta.
- b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:
- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
 - En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.
- 11. Altura máxima de la edificación al alero o cornisa:**
- a) En suelo urbano consolidado la actual construida.
- En caso de sustitución o nueva edificación: 9 metros.
 - Cuando se requieran por exigencias del proceso productivo mayores alturas en elementos específicos (silos, torres de fabricación, determinados cuerpos de edificación, etc.), se podrán admitir mayores alturas de forma justificada desde el mismo proyecto de obras.
- b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:
- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
 - En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.
- 12. Espacio libre privado en la parcela edificable:**
- a) La parcela libre de edificación quedará totalmente libre de obstáculos y perfectamente nivelada, En la parcela libre no se permitirán desechos, acumulación de basuras o asimilables.
- b) La parcela libre se destinará a aparcamiento, zona de

b) Lurzati librea aparkalekurako, zamalanetarako, biltegiatze puntualerako eta espazio librerako erabiliko da.

c) Instalazioetako, zerbitzu-azpiegituretako zentroetako, biltegiatze eta abarretako elementuak ezartzeko baimena ematen da. Ahal dela, espazio publikotik lurperatuta eta ezkutatuta jarri beharko dira.

13. Sarbideak:

a) Lurzati bakoitzak oinezkoentzako sarbide indibidualizatua izango du espazio publikora.

14. Zehaztapen estetikoak:

a) Ez da baldintza estetikorik edo konposizio-baldintza espezifikorik ezartzen. Nolanahi ere, ondoko erabileren antzeko kalitate eta akaberako eraikuntza-materialak eta -soluzioak erabiltzea gomendatzen da, kontserbazio onekoak badira eta erraz mantentzeko modukoak badira, bai eraikinari berari dagokionez, bai bide publikoetarako itxiturei dagokienez.

b) Egitura bistan uztea saihestuko da.

15. Eraikitako espazioa zatitzea, lurzatiak bereizi gabe:

a) Hainbat propietate agertzea eragiten duen jatorrizko bolumenaren zatiak banatzeko prozesuari dagokio.

b) Lurzati-unitatea mantenduz egiten diren azpi-zatiketak jarduketak dagoeneko eraikita dauden lurzatiaren gaineko eraikinetan edo lurzati hutsen gainean eraiki beharreko etorkizuneko eraikinetan egin ahal izango dira.

c) Zatiketaren ondoriozko espazioen gutxienezko azalera: 250 m²t.

d) Jatorrizko lurzatiaren espazio libre pribatuaren araubidea:

- Lurzatirik gabeko espazio libreak eraikitako espazio independente guztien jabetza mankomunatu eta zatiezinenaren izaera izango du, eta ezin izango da zatitzen duen obra-itxierarik egin, baina bai sarbide-, zamalan- eta biltegiatze-seinaleak.

16. Erabileren araubidea:

a) Hona hemen kalifikazio honen erabileren bateragarritasun-araubidea:

carga y descarga, almacenaje puntual y espacio libre.

c) Se autoriza la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, depósitos, etc., que preferiblemente se deberán disponer soterrados y ocultos desde el espacio público.

13. Accesos:

a) Cada parcela dispondrá de acceso peatonal individualizado a espacio público.

14. Determinaciones estéticas:

a) No se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas, recomendándose, en todo caso, la utilización de materiales y soluciones constructivas de calidad y acabado semejantes a las de los usos colindantes, que sean de buena conservación y permitan un fácil mantenimiento, tanto en lo referente al edificio propiamente dicho como a los cerramientos hacia viario público.

b) Se evitará dejar la estructura a la vista.

15. División del espacio edificado sin segregación de parcelas:

a) Corresponde con el proceso de partición o separación en partes del volumen matriz que da lugar a la aparición de diferentes propiedades.

b) Las actuaciones de subdivisión manteniendo la unidad parcelaria podrán realizarse bien en edificios sobre parcelas ya edificadas o bien en edificios futuros a construir sobre parcelas vacantes.

c) Superficies mínima de los espacios resultantes de la división: 250 m²t.

d) Régimen del espacio libre privado de la parcela original:

- El espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible del conjunto de espacios edificados independientes, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones de acceso, carga y descarga y almacenamiento.

16. Régimen de los usos:

a) Régimen de compatibilidad de usos de esta calificación es el siguiente:

B01 azpierenmuaren erabilera-araubidea. Produktiboa poligonoan / Régimen de usos de la subzona B01. Productivo en polígono					
erabilerak usos	modalitateak modalidades		azpi-modalitateak submodalidades	Arauzko zehaztapenak	Precisiones normativas
Bizitegi- erabilerak Usos residenciales	Etxebizitza / Vivienda		debekatuta prohibido		
	Egoitza komunitarioa Residencial comunitario		debekatuta prohibido		
	Elkarlanean etxebizitza Vivienda colaborativa		debekatuta prohibido		
	Ostatu-etxebizitza. Turismo-erabilerarako etxebizitza partikularretako gelak Viviendas alojativas. Habitaciones de vivienda particular para uso turístico		debekatuta prohibido		
Ekoizpen- erabilerak Usos productivos	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren ekoizpen-erabilerak Usos productivos compatibles con el uso residencial		nagusia principal		
	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren ekoizpen-erabilerak Usos productivos no compatibles con el uso residencial		nagusia principal		
Hirugarren sektoreko erabilerak Usos terciarios	Merkataritza Comercial	Merkataritza-lokala / A mota Local comercial / Tipo A	bateragarria compatible	Ekoizpen-erabilerarekin bateragarri izanik, beheko solairuan kokatzea baimentzen da, baldin eta jardueraren titularra merkataritza-espazioaren titularra ere bada eta horretarako azalera ez bada 200 m ² baino gehiagokoa. Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatuko da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua gehitzen bada.	En compatibilidad con el uso productivo, se permite su ubicación en planta baja siempre que el titular de la actividad sea también el titular del espacio comercial y la superficie dedicada a este no exceda de 200 m ² . En el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
		Merkataritza-guneak Establecimiento comercial	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Zerbitzuak Servicios	Zerbitzu-lokala / A mota Local de servicios / Tipo A	bateragarria compatible	Ekoizpen-erabilerarekin bateragarri izanik, beheko solairuan kokatzea baimentzen da, baldin eta jardueraren titularra merkataritza-espazioaren titularra ere bada eta horretarako azalera ez bada 200 m ² baino gehiagokoa. Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatuko da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua gehitzen bada.	En compatibilidad con el uso productivo, se permite su ubicación en planta baja siempre que el titular de la actividad sea también el titular del espacio comercial y la superficie dedicada a este no exceda de 200 m ² . En el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.

B01 azpierenmuaren erabilera-araubidea. Produktiboa poligonoan / Régimen de usos de la subzona B01. Productivo en polígono					
erabilerak usos	modalitateak modalidades		azpi-modalitateak submodalidades	Arauzko zehaztapenak	Precisiones normativas
		Zerbitzu-lokala / AB mota Local de servicios / Tipo B	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Ostatua Alojamiento	Erabilera turistikorako etxebizitza Vivienda para uso turístico	debekatuta prohibido		
		Apartamentu turistikoak Apartamentos turísticos	debekatuta prohibido		
		Hotel-establezimenduak Establecimientos hoteleros	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
		Hirugarren sektoreko egoitzak Residencias terciarias	debekatuta prohibido		
	Reunión social	Bilera sozialerako lokala / A mota Local de reunión social / Tipo A	bateragarria compatible	Ekoizpen-erabilerarekin bateragarri izanik, beheko solairuan kokatzea baimentzen da, baldin eta jardueraren titularra merkataritza-espazioaren titularra ere bada eta horretarako azalera ez bada 200 m ² baino gehiagokoa. Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatuko da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua gehitzen bada.	En compatibilidad con el uso productivo, se permite su ubicación en planta baja siempre que el titular de la actividad sea también el titular del espacio comercial y la superficie dedicada a este no exceda de 200 m ² . En el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
		Bilera sozialerako lokala / B mota Local de reunión social / Tipo B	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Oficinas	Bulego-lokala / A mota Local de oficinas / Tipo A			
		Bulego-lokala / B mota Local de oficinas / Tipo B	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
		Bulego-lokala / C mota Local de oficinas / Tipo C	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.

B01 azpierenmuaren erabilera-araubidea. Produktiboa poligonoan / Régimen de usos de la subzona B01. Productivo en polígono					
erabilerak usos	modalitateak modalidades		azpi-modalitateak submodalidades	Arauzko zehaztapenak	Precisiones normativas
				gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada
Ekipamendu pribatuko erabilerak Usos de equipamiento privado	Irakaslea Docente		bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Zientzia eta Kultura Cívico-Cultural		bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Sanitarioa Sanitario		bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Asistentziala Asistencial		debekatuta prohibido		
	Kirola Deportivo		bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Erlijosoa Religioso		debekatuta prohibido		
	Zuzkidura publikoen erabilerak Usos de dotaciones públicas	Irakaslea Docente		bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio xehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.
Zientzia eta Kultura Cívico-Cultural			bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio xehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
Sanitarioa Sanitario			bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio xehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
Asistentziala Asistencial			debekatuta prohibido		
Kirola Deportivo			bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio xehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.

B01 azpierenmuaren erabilera-araubidea. Produktiboa poligonoan / Régimen de usos de la subzona B01. Productivo en polígono					
erabilerak usos	modalitateak modalidades		azpi-modalitateak submodalidades	Arauzko zehaztapenak	Precisiones normativas
	Administraria Administrativo		bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio zehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
	Zerbitzu publikoak Servicios Públicos		bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio zehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
	Orokorra Genérico		-	Azkenean zeinuz egindako erabileraren baldintzak aplikatuko dira.	Se aplicarán las condiciones del uso finalmente signado.

57. artikulua.- B02. Produktiboa bakartua

1. Azpieroemu hau jarduera ekonomikoetarako eraikin isolatu eta independenteei dagokie.

2. Eraikuntzaren araubidea:

3. Partzelarioa:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Egungo lurzatiaren forma eta neurriak finkatuko dira.
- Gutxieneko lurzatiaren azalera: oraingoa.
- Lurzatiaren gehieneko azalera: oraingoa.
- Partzelazioak:
 - Baimenduta daude, betiere ezarritako gutxieneko eta gehieneko parametroak betetzen badituzte.
 - Gutxieneko lurzatia: 1.000 m².
 - Gehieneko lurzatia: ez da ezartzen.
- Aurrealdeko mugak:
 - Gutxieneko neurria: 15 metro.
 - Gehieneko neurria: ez da ezartzen.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute.

4. Lerrokadurak:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Sestra gaineko eta azpiko lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatu dira.
- Eraikin berria egiten bada edo lehendik dagoen eraikina ordeztzen bada, 4 metroko atzeraemangunea errespetatuko da lurzatiaren mugetatik, eta eraikinen arteko gutxieneko tartea 8 metrokoa izango da, beste lurzati batzuetan dagoen eraikin mugakidearekiko.
- Sestra azpian, eraikuntzak sestra gainean ezarritako gehieneko lerrokadurak gairiditu ahal izango ditu, ezarritako okupazio-mugaraino.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.

5. Sestrak:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Oro har, egungoak izango dira, antolamendu-planoek ezartzen dutenaren kalterik gabe.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Antolamendu-planoetan edo garapen-plangintzan ezarritakoak aplikatuko dira.

Artículo 57.- B02. Productivo aislado

1. Corresponde esta subzona a edificación aisladas e independientes destinada a actividades económicas.

2. Régimen de la edificación:

3. Parcelario:

a) En suelo urbano consolidado:

- Se consolida el parcelario actual en su forma y dimensiones.
- Superficie de parcela mínima: la actual.
- Superficie de parcela máxima: la actual.
- Parcelaciones:
 - Permitidas siempre y cuando cumplan los parámetros mínimos y máximos establecidos.
 - Parcela mínima: 1.000 m².
 - Parcela máxima: no se establece.
- Linderos frontales:
 - Dimensión mínima: 15 metros.
 - Dimensión máxima: no se establece.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado.

4. Alineaciones:

a) En suelo urbano consolidado:

- Se consolidan las alineaciones oficiales y constructivas tanto sobre rasante como bajo rasante.
- En el caso de nueva edificación o sustitución de la edificación preexistente, se respetará un retranqueo de 4 metros sobre los linderos de la parcela y mantendrán una separación entre edificios mínima de 8 metros respecto de la edificación colindante existente en otras parcelas.
- Bajo rasante, la edificación podrá superar las alineaciones máximas establecidas sobre rasante hasta el límite de ocupación establecido.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.

5. Rasantes:

a) En suelo urbano consolidado:

- Con carácter general serán las actuales, sin perjuicio de lo que establezcan los planos de ordenación.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

6. Lurzatiaren gehieneko okupazioa:

a) Hiri-lurzoru finkatuan: egungoa.

- Ordezteko edo eraikin berria egiteko, lurzatiaren gehieneko okupazioa % 60koa izango da sestra gainean eta sestra azpian.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, ordezk hiri-lurzoru finkaturako edo eraikuntza berrirako ezarritako parametroek agintzen dute.

7. Eraikigarritasun fisikoa:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Sestra gainean eta sestra azpian, lehendik dagoen eraikinaren bolumetriatik eta formatik ondorioztatutako lurzati bakoitzean gauzatutako eraikigarritasunari dagokio, betiere araudi orokorrean ezarritako legezkotasun-baldintzak betetzen badira.
- Lehen adierazitakoarekiko eraikigarritasun-gehikuntzak zuzkidura-jarduketan bidez gauzatuko dira.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Sestra gainean eta sestra azpian, araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

8. Sestra gaineko solairu baimenduak:

a) Hiri-lurzoru finkatuan, gaur egun eraikitakoak.

- Ordezkapenaren edo B+1 eraikuntza berriaren kasuan.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.

9. Sestra azpian baimendutako solairuak:

a) Hiri-lurzoru finkatuan, gaur egun eraikitakoak.

- Ordezpen edo eraikuntza berrien kasuan, solairu bat.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.

10. Eraikuntzaren gehieneko altuera teilatu-hegalera edo erlaitzera:

a) Hiri-lurzoru finkatuan, gaur egun eraikita dagoena.

- Ordezpen edo eraikuntza berrien kasuan: 9 metro.
- Ekoizpen-prozesuaren eskakizunengatik elementu

- Se aplicarán las establecidas en los planos de ordenación o planeamiento de desarrollo.

6. Ocupación máxima de la parcela:

a) En suelo urbano consolidado: la actual.

- En sustitución o nueva edificación se establece una ocupación máxima de parcela del 60 % sobre rasante y bajo rasante.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado en sustitución o nueva edificación.

7. Edificabilidad física:

a) En suelo urbano consolidado:

- Sobre rasante y bajo rasante corresponde con la edificabilidad materializada en cada parcela deducida de la volumetría y forma de la edificación existente, siempre que se cumplan los requisitos de ejecución en legalidad establecidos en la normativa general.
- Los incrementos de edificabilidad respecto de lo anteriormente indicado serán sustanciados mediante actuaciones de dotación.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Sobre rasante y bajo rasante se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.

8. Plantas permitidas sobre rasante:

a) En suelo urbano consolidado las actuales construidas.

- En caso de sustitución o nueva edificación B+1.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.

9. Plantas permitidas bajo rasante:

a) En suelo urbano consolidado las actuales construidas.

- En caso de sustitución o nueva edificación una planta.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.

10. Altura máxima de la edificación al alero o cornisa:

a) En suelo urbano consolidado la actual construida.

- En caso de sustitución o nueva edificación: 9 metros.

espezifikoa (silok, fabrikazio-dorreak, eraikuntza-gorputz jakin batzuk, etab.) altuera handiagoak behar direnean, obra-proiektu beretik altuera handiagoak onartu ahal izango dira, justifikatuta.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.

11. Espazio libre pribatua lurzati eraikigarrian:

a) Eraikuntzarik gabeko lurzati oztoporik gabe eta behar bezala nibelatuta geratuko da. Lurzati librean ezingo da biltegiatzerik, hondakinik, zaborren pilaketarik edo parekagarririk utzi.

b) Lurzati librea aparkalekurako, zamalanetarako eta aisialdirako espazio librerako erabiliko da.

c) Instalazioetako, zerbitzu-azpiegituretako zentroetako, biltegiatetako eta abarretako elementuak ezartzeko baimena ematen da. Ahal dela, espazio publikotik lurperatuta eta ezkutatuta jarri beharko dira.

12. Sarbideak:

a) Lurzati bakoitzak oinezkoentzako sarbide indibidualizatua izango du espazio publikora.

13. Zehaztapen estetikoak:

a) Ez da baldintza estetikorik edo konposizio-baldintza espezifikorik ezartzen. Nolanahi ere, ondoko erabileren antzeko kalitate eta akaberako eraikuntza-materialak eta -soluzioak erabiltzea gomendatzen da, kontserbazio onekoak badira eta erraz mantentzeko modukoak badira, bai eraikinari berari dagokionez, bai bide publikoetarako itxiturei dagokionez.

b) Egitura bistan uztea saihestuko da.

14. Eraikitako espazioa zatitzea, lurzatiak bereizi gabe:

a) Hainbat propietate agertzea eragiten duen jatorrizko bolumenaren zatiak banatzeko prozesuari dagokio.

b) Lurzati-unitatea mantenduz egiten diren azpi-zatiketak jarduketak dagoeneko eraikita dauden lurzatiaren gaineko eraikinetan bakarrik egin ahal izango dira.

c) Zatiketakaren ondoriozko espazioen gutxieneko azalera: 500 m²t.

d) Jatorrizko lurzatiaren espazio libre pribatuaren araubidea:

- Lurzatiarik gabeko espazio libreak eraikitako espazio independente guztien jabetza mankomunatu eta zatiezina izatera izango du, eta ezin izango da zatitzen duen obra-itxierarik egin, baina bai sarbide-, zamalan- eta biltegiatze-seinaleak.

15. Erabileren araubidea:

a) Kalifikazio honen erabileren bateragarritasun-araubidea honako hau da:

- Cuando se requieran por exigencias del proceso productivo mayores alturas en elementos específicos (silos, torres de fabricación, determinados cuerpos de edificación, etc.), se podrán admitir mayores alturas de forma justificada desde el mismo proyecto de obras.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.

11. Espazio libre privado en la parcela edificable:

a) La parcela libre de edificación quedará totalmente libre de obstáculos y perfectamente nivelada, En la parcela libre no se permitirán el depósito de almacenajes, desechos, acumulación de basuras o asimilables.

b) La parcela libre se destinará a aparcamiento, zona de carga y descarga y espacio libre de ocio.

c) Se autoriza la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, depósitos, etc., que preferiblemente se deberán disponer soterrados y ocultos desde el espacio público.

12. Accesos:

a) Cada parcela dispondrá de acceso peatonal individualizado a espacio público.

13. Determinaciones estéticas:

a) No se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas, recomendándose, en todo caso, la utilización de materiales y soluciones constructivas de calidad y acabado semejantes a las de los usos colindantes, que sean de buena conservación y permitan un fácil mantenimiento, tanto en lo referente al edificio propiamente dicho como a los cerramientos hacia viario público.

b) Se evitará dejar la estructura a la vista.

14. División del espacio edificado sin segregación de parcelas:

a) Corresponde con el proceso de partición o separación en partes del volumen matriz que da lugar a la aparición de diferentes propiedades.

b) Las actuaciones de subdivisión manteniendo la unidad parcelaria podrán realizarse solo en edificios sobre parcelas ya edificadas.

c) Superficies mínima de los espacios resultantes de la división: 500 m²t.

d) Régimen del espacio libre privado de la parcela original:

- El espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible del conjunto de espacios edificados independientes, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones de acceso, carga y descarga y almacenamiento.

15. Régimen de los usos:

- a) El régimen de compatibilidad de usos de esta calificación es el siguiente:

B02 azpieroemuren erabilera-araubidea. Ekoizpen isolatua / Régimen de usos de la subzona B02. Productivo aislado					
erabilerak usos	modalitateak modalidades		azpi-modalitateak submodalidades	Arazko zehaztapenak	Precisiones normativas
Bizitegi- erabilerak Usos residenciales	Etxebizitza / Vivienda		debekatuta prohibido		
	Egoitza komunitarioa Residencial comunitario		debekatuta prohibido		
	Elkarlaneko etxebizitza Vivienda colaborativa		debekatuta prohibido		
	Ostatu-etxebizitza. Turismo-erabilerarako etxebizitza partikularretako gelak Vivienda alojativa. Habitaciones de vivienda particular para uso turístico		debekatuta prohibido		
Ekoizpen- erabilerak Usos productivos	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren ekoizpen-erabilerak Usos productivos compatibles con el uso residencial		nagusia principal		
	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren ekoizpen-erabilerak Usos productivos no compatibles con el uso residencial		nagusia principal		
Hirugarren sektoreko erabilerak Usos terciarios	Merkataritza Comercial	Merkataritza-lokala / A mota Local comercial / Tipo A	bateragarria compatible	Ekoizpen-erabilerarekin bateragarri izanik, beheko solairuan kokatzea baimentzen da, baldin eta jardueraren titularra merkataritza-espazioaren titularra ere bada eta horretarako azalera ez bada 200 m ² baino gehiagokoa. Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatuko da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua gehitzen bada.	En compatibilidad con el uso productivo, se permite su ubicación en planta baja siempre que el titular de la actividad sea también el titular del espacio comercial y la superficie dedicada a este no exceda de 200 m ² . En el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
		Merkataritza-guneaa Establecimiento comercial	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Zerbitzuak Servicios	Zerbitzu-lokala / A mota Local de servicios / Tipo A	bateragarria compatible	Ekoizpen-erabilerarekin bateragarri izanik, beheko solairuan kokatzea baimentzen da, baldin eta jardueraren titularra merkataritza-espazioaren titularra ere bada eta horretarako azalera ez bada 200 m ² baino gehiagokoa. Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatuko da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua gehitzen bada.	En compatibilidad con el uso productivo, se permite su ubicación en planta baja siempre que el titular de la actividad sea también el titular del espacio comercial y la superficie dedicada a este no exceda de 200 m ² . En el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.

B02 azpieroemuren erabilera-araubidea. Ekoizpen isolatua / Régimen de usos de la subzona B02. Productivo aislado

erabilera usos	modalitateak modalidades	azpi-modalitateak submodalidades	Arazko zehaztapenak	Precisiones normativas
	Zerbitzu-lokala / AB mota Local de servicios / Tipo B	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
Ostatua Alojamiento	Erabilera turistikorako etxebizitza Vivienda para uso turístico	debekatuta prohibido		
	Apartamentu turistikoak Apartamentos turísticos	debekatuta prohibido		
	Hotel-establezimenduak Establecimientos hoteleros	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Hirugarren sektoreko egoitzak Residencias terciarias	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
Reunión social	Bilera sozialerako lokala / A mota Local de reunión social / Tipo A	bateragarria compatible	Ekoizpen-erabilerekin bateragarri izanik, beheko solairuan kokatzea baimentzen da, baldin eta jardueraren titularra merkataritza-espazioaren titularra ere bada eta horretarako azalera ez bada 200 m ² baino gehiagokoa. Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatuko da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua gehitzen bada.	En compatibilidad con el uso productivo, se permite su ubicación en planta baja siempre que el titular de la actividad sea también el titular del espacio comercial y la superficie dedicada a este no exceda de 200 m ² . En el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Bilera sozialerako lokala / B mota Local de reunión social / Tipo B	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
Oficinas	Bulego-lokala / A mota Local de oficinas / Tipo A			
	Bulego-lokala / B mota Local de oficinas / Tipo B	bateragarria compatible	Ekoizpen-erabilerekin bateragarri izanik, beheko solairuan kokatzea baimentzen da, baldin eta jardueraren titularra merkataritza-espazioaren titularra ere bada eta horretarako azalera ez bada 200 m ² baino gehiagokoa. Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatuko da, eta esku-hartze	En compatibilidad con el uso productivo, se permite su ubicación en planta baja siempre que el titular de la actividad sea también el titular del espacio comercial y la superficie dedicada a este no exceda de 200 m ² . En el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación

B02 azpieroemuaeren erabilera-araubidea. Ekoizpen isolatua / Régimen de usos de la subzona B02. Productivo aislado					
erabilerak usos	modalitateak modalidades		azpi-modalitateak submodalidades	Arazuko zehaztapenak	Precisiones normativas
				hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua gehitzen bada.	en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
		Bulego-lokala / C mota Local de oficinas / Tipo C	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
Ekipamendu pribatuko erabilerak Usos de equipamiento privado	Irakaslea Docente		bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Zientzia eta Kultura Cívico-Cultural		bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Sanitarioa Sanitario		bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Asistentziala Asistencial		bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Kirola Deportivo		bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Erlijosoa Religioso		bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
Zuzkidura publikoen erabilerak	Irakaslea Docente		bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio xehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
Usos de dotaciones públicas	Zientzia eta Kultura Cívico-Cultural		bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio xehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.

B02 azpieremuaren erabilera-araubidea. Ekoizpen isolatua / Régimen de usos de la subzona B02. Productivo aislado

erabilerak usos	modalitateak modalidades	azpi-modalitateak submodalidades	Arazko zehaztapenak	Precisiones normativas
Sanitarioa Sanitario		bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio xehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
Asistentziala Asistencial		debekatuta prohibido	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio xehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
Kirola Deportivo		bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio xehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
Administraria Administrativo		bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio xehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
Zerbitzu publikoak Servicios Públicos		bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio xehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
Orokorra Genérico		-	Azkenean zeinuz egindako erabileraren baldintzak aplikatuko dira.	Se aplicarán las condiciones del uso finalmente signado.

58. artikulua.- B03. Tertiario

1. Azpieremu hau hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoetarako eraikuntza-tipologiei dagokie.

2. Eraikuntzaren araubidea:

3. Partzelarioa:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Egungo lurzatiaren forma eta neurriak finkatuko dira.
- Gutxieneko lurzatiaren azalera: oraingoa.
- Lurzatiaren gehieneko azalera: oraingoa.
- Partzelazioak:
 - Baimenduta daude, betiere ezarritako gutxieneko eta gehieneko parametroak betetzen badituzte.
 - Gutxieneko lurzatia: 250 m².
 - Gehieneko lurzatia: ez da ezartzen.
- Aurrealdeko mugak:
 - Gutxieneko neurria: 9 metro.
 - Gehieneko neurria: ez da ezartzen.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute.

4. Lerrokadurak:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Sestra gaineko eta azpiko lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatu dira.
- Eraikin berria edo ordezkapena egiten bada, aurreko eraikuntza-lerrokadurak hartuko dira erreferentziazat, eta, hala badagokio, xehetasun-azterketa idatzi ahal izango da, berriro zehazteko.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.

5. Sestrak:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Oro har, egungoak izango dira, antolamendu-planoek ezartzen dutenaren kalterik gabe.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Antolamendu-planoetan edo garapen-plangintzan ezarritakoak aplikatuko dira.

6. Lurzatiaren gehieneko okupazioa:

a) Hiri-lurzoru finkatuan: egungoa.

Artículo 58.- B03. Terciario

1. Corresponde esta subzona a tipologías de edificación destinada a usos de actividad económica terciaria.

2. Régimen de la edificación:

3. Parcelario:

a) En suelo urbano consolidado:

- Se consolida el parcelario actual en su forma y dimensiones.
- Superficie de parcela mínima: la actual.
- Superficie de parcela máxima: la actual.
- Parcelaciones:
 - Permitidas siempre y cuando cumplan los parámetros mínimos y máximos establecidos.
 - Parcela mínima: 250 m².
 - Parcela máxima: no se establece.
- Linderos frontales:
 - Dimensión mínima: 9 metros.
 - Dimensión máxima: no se establece.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado.

4. Alineaciones:

a) En suelo urbano consolidado:

- Se consolidan las alineaciones oficiales y constructivas tanto sobre rasante como bajo rasante.
- En el caso de nueva edificación o sustitución, se tomarán como referencia las alineaciones constructivas anteriores, pudiendo redactarse en su caso estudio de detalle para su nueva determinación.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.

5. Rasantes:

a) En suelo urbano consolidado:

- Con carácter general serán las actuales, sin perjuicio de lo que establezcan los planos de ordenación.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las establecidas en los planos de ordenación o planeamiento de desarrollo.

6. Ocupación máxima de la parcela:

- Ordezteko edo eraikin berria egiteko, lurzatiaren gehieneko okupazioa % 80koa izango da sestra gainean eta sestra azpian.
- b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:
- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
 - Halakorik ezean, ordezk hiri-lurzoru finkaturako edo eraikuntza berrirako ezarritako parametroek agintzen dute.
7. Eraikigarritasun fisikoa:
- a) Hiri-lurzoru finkatuan:
- Sestra gainean eta sestra azpian, lehendik dagoen eraikinaren bolumetriatik eta formatik ondorioztatutako lurzati bakoitzean gauzatutako eraikigarritasunari dagokio, betiere araudi orokorrean ezarritako legezkotasun-baldintzak betetzen badira.
 - Lehen adierazitakoarekiko eraikigarritasun-gehikuntzak zuzkidura-jarduketan bidez gauzatuko dira.
- b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:
- c) Sestra gainean eta sestra azpian, araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
8. Sestra gaineko solairu baimenduak:
- a) Hiri-lurzoru finkatuan, gaur egun eraikitakoak.
- Ordezkapenaren edo S+B+2 eraikuntza berriaren kasuan.
- b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:
- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
 - Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.
9. Eraikuntzaren gehieneko altuera teilatu-hegalera edo erlaitzera:
- a) Hiri-lurzoru finkatuan, gaur egun eraikita dagoena.
- Ordezpen edo eraikuntza berrien kasuan: 12 metro.
 - Ekoizpen-prozesuak hala eskatuta, elementu espezifikoean altuera handiagoak behar direnean, obra-proiektutik bertatik onartu ahal izango dira, justifikatuta.
- b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:
- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
 - Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.
10. Espazio libre pribatua lurzati eraikigarrian:
- a) Eraiki gabeko lurzatia oztoporik gabe eta behar
- a) En suelo urbano consolidado: la actual.
- En sustitución o nueva edificación se establece una ocupación máxima de parcela del 80 % sobre rasante y bajo rasante.
- b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:
- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
 - En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado en sustitución o nueva edificación.
7. Edificabilidad física:
- a) En suelo urbano consolidado:
- Sobre rasante y bajo rasante corresponde con la edificabilidad materializada en cada parcela deducida de la volumetría y forma de la edificación existente, siempre que se cumplan los requisitos de ejecución en legalidad establecidos en la normativa general.
 - Los incrementos de edificabilidad respecto de lo anteriormente indicado serán sustanciados mediante actuaciones de dotación.
- b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:
- c) Sobre rasante y bajo rasante se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
8. Plantas permitidas sobre rasante:
- a) En suelo urbano consolidado las actuales construidas.
- En caso de sustitución o nueva edificación S+B+2.
- b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:
- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
 - En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.
9. Altura máxima de la edificación al alero o cornisa:
- a) En suelo urbano consolidado la actual construida.
- En caso de sustitución o nueva edificación: 12 metros.
 - Cuando se requieran por exigencias del proceso productivo mayores alturas en elementos específicos, se podrán admitir de forma justificada desde el mismo proyecto de obras.
- b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:
- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
 - En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.
10. Espacio libre privado en la parcela edificable:
- a) La parcela libre de edificación quedará totalmente libre de obstáculos y perfectamente nivelada. En la parcela libre

bezala nibelatuta geratuko da. Lurzati librean ezingo da biltegitzerik, hondakinik, zaborren metaketarik edo parekagarririk utzi.

b) Lurzati librea aparkalekurako, zamalanetarako eta aisialdirako espazio librerako erabiliko da.

c) Instalazioetako, zerbitzu-azpiegituretako zentroetako, biltegi-tako eta abarretako elementuak ezartzeko baimena ematen da. Ahal dela, espazio publikotik lurperatuta eta ezkutatuta jarri beharko dira.

11. Sarbideak:

a) Lurzati bakoitzak oinezkoentzako sarbide indibidualizatua izango du espazio publikora.

12. Zehaztapen estetikoak:

a) Ez da baldintza estetikorik edo konposizio-baldintza espezifikorik ezartzen. Nolanahi ere, ondoko erabileren antzeko kalitate eta akaberako eraikuntza-materialak eta -soluzioak erabiltzea gomendatzen da, kontserbazio onekoak badira eta erraz mantentzeko modukoak badira, bai eraikinari berari dagokionez, bai bide publikoetarako itxiturei dagokienez.

b) Egitura bistan uztea saihestuko da.

13. Eraikitako espazioa zatitzea, lurzatiak bereizi gabe:

a) Hainbat propietate agertzea eragiten duen jatorrizko bolumenaren zatiak banatzeko prozesuari dagokio.

b) Lurzati-unitatea mantenduz egiten diren azpi-zatiketak jarduketak dagoeneko eraikita dauden lurzatiaren gaineko eraikinetan bakarrik egin ahal izango dira.

c) Zatiketaren ondoriozko espazioen gutxienezko azalera: 150 m²t.

d) Jatorrizko lurzatiaren espazio libre pribatuaren araubidea:

- Lurzati-rik gabeko espazio libreak eraikitako espazio independente guztien jabetza mankomunatu eta zatiezinen izaera izango du, eta ezin izango da zatitzen duen obra-itxierarik egin, baina bai sarbide-, zamalan- eta biltegitratze-seinaleak.

14. Erabileren araubidea:

a) Kalifikazio honen erabileren bateragarritasun-araubidea honako hau da:

no se permitirán el depósito de almacenajes, desechos, acumulación de basuras o asimilables.

b) La parcela libre se destinará a aparcamiento, zona de carga y descarga y espacio libre de ocio.

c) Se autoriza la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, depósitos, etc., que preferiblemente se deberán disponer soterrados y ocultos desde el espacio público.

11. Accesos:

a) Cada parcela dispondrá de acceso peatonal individualizado a espacio público.

12. Determinaciones estéticas:

a) No se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas, recomendándose, en todo caso, la utilización de materiales y soluciones constructivas de calidad y acabado semejantes a las de los usos colindantes, que sean de buena conservación y permitan un fácil mantenimiento, tanto en lo referente al edificio propiamente dicho como a los cerramientos hacia viario público.

b) Se evitará dejar la estructura a la vista.

13. División del espacio edificado sin segregación de parcelas:

a) Corresponde con el proceso de partición o separación en partes del volumen matriz que da lugar a la aparición de diferentes propiedades.

b) Las actuaciones de subdivisión manteniendo la unidad parcelaria podrán realizarse solo en edificios sobre parcelas ya edificadas.

c) Superficies mínima de los espacios resultantes de la división: 150 m²t.

d) Régimen del espacio libre privado de la parcela original:

- El espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible del conjunto de espacios edificados independientes, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones de acceso, carga y descarga y almacenamiento.

14. Régimen de los usos:

a) El régimen de compatibilidad de usos de esta calificación es el siguiente:

B03 azpieremuaren erabilera-araubidea. Hirugarren sektorekoa / Régimen de usos de la subzona B03. Terciario					
erabilerak usos	modalitateak modalidades		azpi-modalitateak submodalidades	Arauzko zehaztapenak	Precisiones normativas
Bizitegi- erabilerak Usos residenciales	Etxebizitza / Vivienda		debekatuta prohibido		
	Egoitza komunitarioa Residencial comunitario		debekatuta prohibido		
	Elkarlaneko etxebizitza Vivienda colaborativa		debekatuta prohibido		
	Ostatu-etxebizitza. Turismo-erabilerarako etxebizitza partikularretako gelak Vivienda alojativa. Habitaciones de vivienda particular para uso turístico		debekatuta prohibido		
Ekoizpen- erabilerak Usos productivos	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren ekoizpen-erabilerak Usos productivos compatibles con el uso residencial		bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke.	Se permite su ubicación en planta baja.
	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren ekoizpen-erabilerak Usos productivos no compatibles con el uso residencial		nagusia principal		
Hirugarren sektoreko erabilerak Usos terciarios	Merkataritza Comercial	Merkataritza-lokala / A mota Local comercial / Tipo A	nagusia principal		
		Merkataritza-gunea Establecimiento comercial	nagusia principal		
	Zerbitzuak Servicios	Zerbitzu-lokala / A mota Local de servicios / Tipo A	nagusia principal		
		Zerbitzu-lokala / AB mota Local de servicios / Tipo B	nagusia principal		
	Ostatua Alojamiento	Erabilera turistikorako etxebizitza Vivienda para uso turístico	debekatuta prohibido		
		Apartamentu turistikoak Apartamentos turísticos	debekatuta prohibido		
		Hotel-establezimenduak Establecimientos hoteleros	nagusia principal		

B03 azpieroemuaeren erabilera-araubidea. Hirugarren sektorekoa / Régimen de usos de la subzona B03. Terciario

erabilerak usos	modalitateak modalidades	azpi-modalitateak submodalidades	Arauzko zehaztapenak	Precisiones normativas
	Hirugarren sektoreko egoitzak Residencias terciarias	nagusia principal		
	Reunión social Bilera sozialerako lokala / A mota Local de reunión social / Tipo A	nagusia principal		
	Bilera sozialerako lokala / B mota Local de reunión social / Tipo B	nagusia principal		
	Oficinas Bulego-lokala / A mota Local de oficinas / Tipo A			
	Bulego-lokala / B mota Local de oficinas / Tipo B	nagusia principal		
	Bulego-lokala / C mota Local de oficinas / Tipo C	nagusia principal		
Ekipamendu pribatuko erabilerak Usos de equipamiento privado	Irakaslea Docente	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Zientzia eta Kultura Cívico-Cultural	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Sanitarioa Sanitario	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Asistentziala Asistencial	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Kirola Deportivo	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de

B03 azpieremuaren erabilera-araubidea. Hirugarren sektorekoa / Régimen de usos de la subzona B03. Terciario

erabilerak usos	modalitateak modalidades	azpi-modalitateak submodalidades	Arauzko zehaztapenak	Precisiones normativas
			gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Erlijiosoa Religioso	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
Zuzkidura publikoen erabilerak	Irakaslea Docente	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio xehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
Usos de dotaciones públicas	Zientzia eta Kultura Cívico-Cultural	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio xehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
	Sanitarioa Sanitario	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio xehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
	Asistentziala Asistencial	debekatuta prohibido	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio xehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
	Kirola Deportivo	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio xehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
	Administraria Administrativo	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio xehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
	Zerbitzu publikoak Servicios Públicos	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio xehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
	Orokorra Genérico	-	Azkenean zeinuz egindako erabileraren baldintzak aplikatuko dira.	Se aplicarán las condiciones del uso finalmente signado.

59. artikulua.- B04. Erabilera mistoak

1. Azpieroemu hau jarduera ekonomiko produktibo bateragarri, logistiko eta tertziarioko erabilera mistoetarako eraikuntza-tipologiei dagokie.

2. Eraikuntzaren araubidea:

3. Partzelarioa:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Egungo lurzatiaren forma eta neurriak finkatuko dira.
- Gutxieneko lurzatiaren azalera: oraingoa.
- Lurzatiaren gehieneko azalera: oraingoa.
- Partzelazioak:
 - Baimenduta daude, betiere ezarritako gutxieneko eta gehieneko parametroak betetzen badituzte.
 - Gutxieneko lurzatia: 250 m².
 - Gehieneko lurzatia: ez da ezartzen.

b) Aurrealdeko mugak:

- Gutxieneko neurria: 9 metro.
- Gehienezko neurria: ez da ezartzen.

c) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute.

4. Lerrokadurak:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Sestra gaineko eta azpiko lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatu dira.
- Eraikin berria edo ordezkapena egiten bada, aurreko eraikuntza-lerrokadurak hartuko dira erreferentziatzat, eta, hala badagokio, xehetasun-azterketa idatzi ahal izango da, berriro zehazteko.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.

5. Sestrak:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Oro har, egungoak izango dira, antolamendu-planoez ezartzen dutenaren kalterik gabe.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Antolamendu-planoetan edo garapen-plangintzan ezarritakoak aplikatuko dira.

6. Lurzatiaren gehieneko okupazioa:

a) Hiri-lurzoru finkatuan: egungoa.

Artículo 59.- B04. Usos mixtos

1. Corresponde esta subzona a tipologías de edificación destinada a usos mixtos de actividad económica productiva compatible, logística y terciaria.

2. Régimen de la edificación:

3. Parcelario:

a) En suelo urbano consolidado:

- Se consolida el parcelario actual en su forma y dimensiones.
- Superficie de parcela mínima: la actual.
- Superficie de parcela máxima: la actual.
- Parcelaciones:
 - Permitidas siempre y cuando cumplan los parámetros mínimos y máximos establecidos.
 - Parcela mínima: 250 m².
 - Parcela máxima: no se establece.
- Linderos frontales:
 - Dimensión mínima: 9 metros.
 - Dimensión máxima: no se establece.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado.

4. Alineaciones:

a) En suelo urbano consolidado:

- Se consolidan las alineaciones oficiales y constructivas tanto sobre rasante como bajo rasante.
- En el caso de nueva edificación o sustitución, se tomarán como referencia las alineaciones constructivas anteriores, pudiendo redactarse en su caso estudio de detalle para su nueva determinación.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.

5. Rasantes:

a) En suelo urbano consolidado:

- Con carácter general serán las actuales, sin perjuicio de lo que establezcan los planos de ordenación.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las establecidas en los planos de ordenación o planeamiento de desarrollo.

6. Ocupación máxima de la parcela:

- Ordezteko edo eraikin berria egiteko, lurzatiaren gehieneko okupazioa % 60koa izango da sestra gainean eta sestra azpian.
- b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:
- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
 - Halakorik ezean, ordezko hiri-lurzoru finkaturako edo eraikuntza berrirako ezarritako parametroek agintzen dute.
7. Eraikigarritasun fisikoa:
- a) Hiri-lurzoru finkatuan:
- Sestra gainean eta sestra azpian, lehendik dagoen eraikinaren bolumetriatik eta formatik ondorioztatutako lurzati bakoitzean gauzatutako eraikigarritasunari dagokio, betiere araudi orokorrean ezarritako legezkotasun-baldintzak betetzen badira.
 - Lehen adierazitakoarekiko eraikigarritasun-gehikuntzak zuzkidura-jarduketan bidez gauzatuko dira.
- b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:
- c) Sestra gainean eta sestra azpian, araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
8. Sestra gaineko solairu baimenduak:
- a) Hiri-lurzoru finkatuan, gaur egun eraikitakoak.
- Ordezkapenaren edo S+B+1 eraikuntza berriaren kasuan.
- b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:
- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
 - Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.
9. Eraikuntzaren gehieneko altuera teilatu-hegalera edo erlaitzera:
- a) Hiri-lurzoru finkatuan, gaur egun eraikita dagoena.
- Ordezpen edo eraikuntza berrien kasuan: 9 metro.
 - Ekoizpen-prozesuak hala eskatuta, elementu espezifikoean altuera handiagoak behar direnean, obra-proiektutik bertatik onartu ahal izango dira, justifikatuta.
- b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:
- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
 - Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.
10. Espazio libre pribatua lurzati eraikigarrian:
- a) Eraiki gabeko lurzatia oztoporik gabe eta behar
- a) En suelo urbano consolidado: la actual.
- En sustitución o nueva edificación se establece una ocupación máxima de parcela del 60 % sobre rasante y bajo rasante.
- b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:
- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
 - En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado en sustitución o nueva edificación.
7. Edificabilidad física:
- a) En suelo urbano consolidado:
- Sobre rasante y bajo rasante corresponde con la edificabilidad materializada en cada parcela deducida de la volumetría y forma de la edificación existente, siempre que se cumplan los requisitos de ejecución en legalidad establecidos en la normativa general.
 - Los incrementos de edificabilidad respecto de lo anteriormente indicado serán sustanciados mediante actuaciones de dotación.
- b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:
- c) Sobre rasante y bajo rasante se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
8. Plantas permitidas sobre rasante:
- a) En suelo urbano consolidado las actuales construidas.
- En caso de sustitución o nueva edificación S+B+1.
- b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:
- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
 - En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.
9. Altura máxima de la edificación al alero o cornisa:
- a) En suelo urbano consolidado la actual construida.
- En caso de sustitución o nueva edificación: 9 metros.
 - Cuando se requieran por exigencias del proceso productivo mayores alturas en elementos específicos, se podrán admitir de forma justificada desde el mismo proyecto de obras.
- b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:
- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
 - En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.
10. Espacio libre privado en la parcela edificable:
- a) La parcela libre de edificación quedará totalmente libre de obstáculos y perfectamente nivelada. En la parcela libre

bezala nibelatuta geratuko da. Lurzati librean ezingo da biltegitzerik, hondakinik, zaborren metaketarik edo parekagarririk utzi.

b) Lurzati librea aparkalekurako, zamalanetarako eta aisialdirako espazio librerako erabiliko da.

c) Instalazioetako, zerbitzu-azpiegituretako zentroetako, biltegieta abarretako elementuak ezartzeko baimena ematen da. Ahal dela, espazio publikotik lurperatuta eta ezkutatuta jarri beharko dira.

11. Sarbideak:

a) Lurzati bakoitzak oinezkoentzako sarbide indibidualizatua izango du espazio publikora.

12. Zehaztapen estetikoak:

a) Ez da baldintza estetikorik edo konposizio-baldintza espezifikorik ezartzen. Nolanahi ere, ondoko erabileren antzeko kalitate eta akaberako eraikuntza-materialak eta -soluzioak erabiltzea gomendatzen da, kontserbazio onekoak badira eta erraz mantentzeko modukoak badira, bai eraikinari berari dagokionez, bai bide publikoetarako itxiturei dagokienez.

b) Egitura bistan uztea saihestuko da.

13. Eraikitako espazioa zatitzea, lurzatiak bereizi gabe:

a) Hainbat propietate agertzea eragiten duen jatorrizko bolumenaren zatiak banatzeko prozesuari dagokio.

b) Lurzati-unitatea mantenduz egiten diren azpi-zatiketak jarduketak dagoeneko eraikita dauden lurzatiaren gaineko eraikinetan bakarrik egin ahal izango dira.

c) Zatiketa ondozko espazioen gutxienezko azalera: 250 m²t.

d) Jatorrizko lurzatiaren espazio libre pribatuaren araubidea:

- Lurzatiarik gabeko espazio libreak eraikitako espazio independente guztien jabetza mankomunatu eta zatiezinen izaera izango du, eta ezin izango da zatitzen duen obra-itxierarik egin, baina bai sarbide-, zamalan- eta biltegitze-seinaleak.

14. Erabileren araubidea:

a) Kalifikazio honen erabileren bateragarritasun-araubidea honako hau da:

no se permitirán el depósito de almacenajes, desechos, acumulación de basuras o asimilables.

b) La parcela libre se destinará a aparcamiento, zona de carga y descarga y espacio libre de ocio.

c) Se autoriza la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, depósitos, etc., que preferiblemente se deberán disponer soterrados y ocultos desde el espacio público.

11. Accesos:

a) Cada parcela dispondrá de acceso peatonal individualizado a espacio público.

12. Determinaciones estéticas:

a) No se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas, recomendándose, en todo caso, la utilización de materiales y soluciones constructivas de calidad y acabado semejantes a las de los usos colindantes, que sean de buena conservación y permitan un fácil mantenimiento, tanto en lo referente al edificio propiamente dicho como a los cerramientos hacia viario público.

b) Se evitará dejar la estructura a la vista.

13. División del espacio edificado sin segregación de parcelas:

a) Corresponde con el proceso de partición o separación en partes del volumen matriz que da lugar a la aparición de diferentes propiedades.

b) Las actuaciones de subdivisión manteniendo la unidad parcelaria podrán realizarse solo en edificios sobre parcelas ya edificadas.

c) Superficies mínima de los espacios resultantes de la división: 250 m²t.

d) Régimen del espacio libre privado de la parcela original:

- El espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible del conjunto de espacios edificados independientes, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones de acceso, carga y descarga y almacenamiento.

14. Régimen de los usos:

a) El régimen de compatibilidad de usos de esta calificación es el siguiente:

B04 azpierenmuaren erabilera-araubidea. Erabilera mistoak / Régimen de usos de la subzona B04. Usos mixtos					
erabilerak usos	modalitateak modalidades		azpi-modalitateak submodalidades	Arauzko zehaztapenak	Precisiones normativas
Bizitegi- erabilerak Usos residenciales	Etxebizitza / Vivienda		debekatuta prohibido		
	Egoitza komunitarioa Residencial comunitario		debekatuta prohibido		
	Elkarlaneko etxebizitza Vivienda colaborativa		debekatuta prohibido		
	Ostatu-etxebizitza. Turismo-erabilerarako etxebizitza partikularretako gelak Vivienda alojativa. Habitaciones de vivienda particular para uso turístico		debekatuta prohibido		
Ekoizpen- erabilerak Usos productivos	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren ekoizpen-erabilerak Usos productivos compatibles con el uso residencial		bateragarria compatible	Beheko solairuan koka daitezke.	Se permite su ubicación en planta baja.
	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren ekoizpen-erabilerak Usos productivos no compatibles con el uso residencial		nagusia principal		
Hirugarren sektoreko erabilerak Usos terciarios	Merkataritza Comercial	Merkataritza-lokala / A mota Local comercial / Tipo A	nagusia principal		
		Merkataritza-gunea Establecimiento comercial	nagusia principal		
	Zerbitzuak Servicios	Zerbitzu-lokala / A mota Local de servicios / Tipo A	nagusia principal		
		Zerbitzu-lokala / AB mota Local de servicios / Tipo B	nagusia principal		
	Ostatua Alojamiento	Erabilera turistikorako etxebizitza Vivienda para uso turístico	debekatuta prohibido		
		Apartamentu turistikoak Apartamentos turísticos	debekatuta prohibido		
		Hotel-establezimenduak Establecimientos hoteleros	nagusia principal		

B04 azpierenmuaren erabilera-araubidea. Erabilera mistoak / Régimen de usos de la subzona B04. Usos mixtos

erabilerak usos	modalitateak modalidades	azpi-modalitateak submodalidades	Arauzko zehaztapenak	Precisiones normativas
	Hirugarren sektoreko egoitzak Residencias terciarias	nagusia principal		
	Reunión social Bilera sozialerako lokala / A mota Local de reunión social / Tipo A	nagusia principal		
	Bilera sozialerako lokala / B mota Local de reunión social / Tipo B	nagusia principal		
	Oficinas Bulego-lokala / A mota Local de oficinas / Tipo A			
	Bulego-lokala / B mota Local de oficinas / Tipo B	nagusia principal		
	Bulego-lokala / C mota Local de oficinas / Tipo C	nagusia principal		
Ekipamendu pribatuko erabilerak Usos de equipamiento privado	Irakaslea Docente	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Zientzia eta Kultura Cívico-Cultural	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Sanitarioa Sanitario	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Asistentziala Asistencial	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Kirola Deportivo	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de

B04 azpierenmuaren erabilera-araubidea. Erabilera mistoak / Régimen de usos de la subzona B04. Usos mixtos

erabilerak usos	modalitateak modalidades	azpi-modalitateak submodalidades	Arauzko zehaztapenak	Precisiones normativas
			gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
	Erligioso Religioso	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.
Zuzkidura publikoen erabilerak	Irakaslea Docente	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio xehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
Usos de dotaciones públicas	Zientzia eta Kultura Cívico-Cultural	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio xehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
	Sanitarioa Sanitario	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio xehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
	Asistentziala Asistencial	debekatuta prohibido	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio xehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
	Kirola Deportivo	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio xehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
	Administraria Administrativo	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio xehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
	Zerbitzu publikoak Servicios Públicos	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio xehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
	Orokorra Genérico	-	Azkenean zeinuz egindako erabileraren baldintzak aplikatuko dira.	Se aplicarán las condiciones del uso finalmente signado.

3. ATALA. BESTE AZPIEREMU BATZUK

60. artikulua.- Espazio libre pribatua

1. Lurzoru-espazio pribatuak dira, beren tamaina eta baldintza fisikoengatik eraikuntza-kalifikazioei lotu ezin zaizkienak. Halaber, lurzatiaren hondarrak edo plangintzak esleitutako eraikigarritasunik ez duten edo beste lurzati batzuetan metatuta dauden lurzatiak hartzen ditu kontuan.

2. Eraikuntza-araubidea:

a) Eraikin txikiak bakarrik onartuko dira, espazio horien azaleraren % 5 baino gehiago hartu ezin dutenak, eta ezin izango dute 2,20 metroko altuera gainditu.

3. Erabileren araubidea

a) Aparkatzeko, estali gabeko kirol-instalazioetarako, lorategietarako eta erantsitako partzelen eraikuntza osagarri txikietarako baimena ematen da.

4. Urbanizazioaren baldintzak

a) Lurra ixten eta zigilatzen duten zoladura eta azalera gogorren gehieneko okupazioa ez da kalifikatutako espazioaren % 15 baino handiagoa izango.

61. artikulua.- Bide-espazio pribatua

1. Ibilgailuak eta pertsonak igarotzeko eta igarotzeko berariaz erabiltzen diren lurzoru-espazio pribatuei dagokie.

2. Eraikuntza-araubidea:

a) Ez da eraikinik onartuko.

3. Erabileren araubidea

a) Aparkatzeko eta komunikazio-sistemaren berezko beste erabilera batzuk baimentzen dira.

4. ATALA. EKIPAMENDU PRIBATUKO AZPIEREMUAK

62. artikulua.- EK. Ekipamendu pribatua

1. Ekipamendu pribatu gisa kalifikatutako lurzoruei dagokie.

2. Eraikuntzaren araubidea:

3. Partzelarioa:

a) Hiri-lurzoru finkatuan:

- Egungo lurzatiaren forma eta neurriak finkatuko dira.
- Gutxieneko lurzatiaren azalera: oraingoa.
- Lurzatiaren gehieneko azalera: oraingoa.
- Partzelazioak:
 - Baimenduta daude, betiere ezarritako gutxieneko eta gehieneko parametroak betetzen badituzte.
 - Gutxieneko lurzatiak: 500 m².

SECCIÓN 3. OTRAS SUBZONAS

Artículo 60.- Espacio libre privado

1. Corresponde con espacios de suelo privados que por sus dimensiones y condiciones físicas no pueden ser vinculados a calificaciones edificatorias. También atiende a supuestos de restos de parcelaciones, o parcelas que no tienen edificabilidad asignada por el planeamiento o está agotada por acumulación en otras parcelas.

2. Régimen de edificación:

a) Solo se permiten pequeñas construcciones que no podrán ocupar más del 5 % de la superficie de estos espacios y no podrán rebasar la altura 2,20 metros.

3. Régimen de los usos

a) Se permiten los usos de estacionamiento, instalaciones deportivas no cubiertas, ajardinamiento y pequeñas construcciones auxiliares de parcelas anejas.

4. Condiciones de la urbanización

a) La ocupación máxima de solados y superficies duras que cierren y sellen el terreno no excederá del 15 % del espacio calificado.

Artículo 61.- Espacio viario privado

1. Corresponde con espacios de suelo privados destinados específicamente al tránsito y paso de vehículos y personas.

2. Régimen de edificación:

a) No se permiten edificaciones.

3. Régimen de los usos

a) Se permiten los usos de estacionamiento y otros propios del sistema de comunicaciones.

SECCIÓN 4. SUBZONAS DE EQUIPAMIENTO PRIVADO

Artículo 62.- EK. Ekipamiento privado

1. Corresponde con los suelos calificados como equipamiento privado.

2. Régimen de la edificación:

3. Parcelario:

a) En suelo urbano consolidado:

- Se consolida el parcelario actual en su forma y dimensiones.
- Superficie de parcela mínima: la actual.
- Superficie de parcela máxima: la actual.
- Parcelaciones:
 - Permitidas siempre y cuando cumplan los parámetros mínimos y máximos establecidos.

- Gehieneko lurzattia: ez da ezartzen.
- Aurrealdeko mugak:
 - Gutxieneko neurria: 9 metro.
 - Gehienezko neurria: ez da ezartzen.
- b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:
 - Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
 - Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute.

4. Lerrokadurak:

- a) Hiri-lurzoru finkatuan:
 - Sestra gaineko eta azpiko lerrokadura ofizialak eta eraikuntzakoak finkatu dira.
 - Eraikin berria edo ordezkapena egiten bada, aurreko eraikuntza-lerrokadurak hartuko dira erreferentziatzat, eta, hala badagokio, xehetasun-azterketa idatzi ahal izango da, berriro zehazteko.
- b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:
 - Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
 - Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.

5. Sestrak:

- a) Hiri-lurzoru finkatuan:
 - Oro har, egungoak izango dira, antolamendu-planoek ezartzen dutenaren kalterik gabe.
- b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:
 - Antolamendu-planoetan edo garapen-plangintzan ezarritakoak aplikatuko dira.

6. Lurzatiaren gehieneko okupazioa:

- a) Hiri-lurzoru finkatuan: egungoa.
 - Ordezteko edo eraikin berria egiteko, lurzatiaren gehieneko okupazioa % 60koa izango da sestra gainean eta sestra azpian.
- b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:
 - Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
 - Halakorik ezean, ordezkari hiri-lurzoru finkaturako edo eraikuntza berrirako ezarritako parametroek agintzen dute.

7. Eraikigarritasun fisikoa:

- a) Hiri-lurzoru finkatuan:
 - Sestra gainean eta sestra azpian, lehendik dagoen eraikinaren bolumetriatik eta formatik ondorioztatutako lurzati bakoitzean gauzatutako eraikigarritasunari dagokio, betiere araudi orokorrean ezarritako legezkotasun-baldintzak betetzen badira.
 - Lehen adierazitakoarekiko eraikigarritasun-

- Parcela mínima: 500 m².
- Parcela máxima: no se establece.
- Linderos frontales:
 - Dimensión mínima: 9 metros.
 - Dimensión máxima: no se establece.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado.

4. Alineaciones:

- a) En suelo urbano consolidado:
 - Se consolidan las alineaciones oficiales y constructivas tanto sobre rasante como bajo rasante.
 - En el caso de nueva edificación o sustitución, se tomarán como referencia las alineaciones constructivas anteriores, pudiendo redactarse en su caso estudio de detalle para su nueva determinación.
- b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:
 - Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
 - En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.

5. Rasantes:

- a) En suelo urbano consolidado:
 - Con carácter general serán las actuales, sin perjuicio de lo que establezcan los planos de ordenación.
- b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:
 - Se aplicarán las establecidas en los planos de ordenación o planeamiento de desarrollo.

6. Ocupación máxima de la parcela:

- a) En suelo urbano consolidado: la actual.
 - En sustitución o nueva edificación se establece una ocupación máxima de parcela del 60 % sobre rasante y bajo rasante.
- b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:
 - Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
 - En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado en sustitución o nueva edificación.

7. Edificabilidad física:

- a) En suelo urbano consolidado:
 - Sobre rasante y bajo rasante corresponde con la edificabilidad materializada en cada parcela deducida de la volumetría y forma de la edificación existente, siempre que se cumplan los requisitos de ejecución en legalidad establecidos en la normativa general.

gehikuntzak zuzkidura-jarduketen bidez gauzatuko dira.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Sestra gainean eta sestra azpian, araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

8. Sestra gaineko solairu baimenduak:

a) Hiri-lurzoru finkatuan, gaur egun eraikitakoak.

- Ordezkapenaren edo S+B+2 eraikuntza berriaren kasuan.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.

9. Eraikuntzaren gehieneko altuera teilatu-hegalera edo erlaitzera:

a) Hiri-lurzoru finkatuan, gaur egun eraikita dagoena.

- Ordezpen edo eraikuntza berrien kasuan: 12 metro.

b) Hiri-lurzoru finkatugabe eta urbanizagarri sektorizatuan:

- Araudi partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.
- Halakorik ezean, hiri-lurzoru finkaturako ezarritako parametroek agintzen dute, ordezkapenaren edo eraikuntza berriaren kasuan.

10. Espazio libre pribatua lurzati eraikigarrian:

a) Eraiki gabeko lurzatia oztoporik gabe eta behar bezala nibelatuta geratuko da. Lurzati librean ezingo da biltegiaterik, hondakinik, zaborren metaketarik edo parekagarririk utzi.

b) Lurzati librea aparkalekurako, zamalanetarako eta aisialdirako espazio librerako erabiliko da.

c) Instalazioetako, zerbitzu-azpiegituretako zentroetako, biltegiatoko eta abarretako elementuak ezartzeko baimena ematen da. Ahal dela, espazio publikotik lurperatuta eta ezkatututa jarri beharko dira.

11. Sarbideak:

a) Lurzati bakoitzak espazio publikorako sarbide indibidualizatua izango du.

12. Zehaztapen estetikoak:

a) Ez da baldintza estetikorik edo konposizio-baldintza espezifikorik ezartzen. Nolanahi ere, ondoko erabileren antzeko kalitate eta akaberako eraikuntza-materialak eta -soluzioak erabiltzea gomendatzen da, kontserbazio onekoak badira eta erraz mantentzeko modukoak badira.

13. Erabileren araubidea:

a) Kalifikazio honen erabileren bateragarritasun-

- Los incrementos de edificabilidad respecto de lo anteriormente indicado serán sustanciados mediante actuaciones de dotación.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Sobre rasante y bajo rasante se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.

8. Plantas permitidas sobre rasante:

a) En suelo urbano consolidado las actuales construidas.

- En caso de sustitución o nueva edificación S+B+2.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.

9. Altura máxima de la edificación al alero o cornisa:

a) En suelo urbano consolidado la actual construida.

- En caso de sustitución o nueva edificación: 12 metros.

b) En suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado:

- Se aplicarán las condiciones establecidas en la normativa particular o planeamiento de desarrollo.
- En su defecto, rigen los parámetros establecidos para el suelo urbano consolidado para el caso de sustitución o nueva edificación.

10. Espacio libre privado en la parcela edificable:

a) La parcela libre de edificación quedará totalmente libre de obstáculos y perfectamente nivelada. En la parcela libre no se permitirán el depósito de almacenajes, desechos, acumulación de basuras o asimilables.

b) La parcela libre se destinará a aparcamiento, zona de carga y descarga y espacio libre de ocio.

c) Se autoriza la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, depósitos, etc., que preferiblemente se deberán disponer soterrados y ocultos desde el espacio público.

11. Accesos:

a) Cada parcela dispondrá de acceso individualizado a espacio público.

12. Determinaciones estéticas:

a) No se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas, recomendándose, en todo caso, la utilización de materiales y soluciones constructivas de calidad y acabado semejantes a las de los usos colindantes, que sean de buena conservación y permitan un fácil mantenimiento.

13. Régimen de los usos:

a) El régimen de compatibilidad de usos de esta calificación es el siguiente:

arabidea honako hau da:

EK azpieremuaren erabilera-araubidea. Ekipamendu pribatua / Régimen de usos de la subzona EK. Equipamiento privado					
erabilerak usos	modalitateak modalidades		azpi-modalitateak submodalidades	Arauzko zehaztapenak	Precisiones normativas
Bizitegi-erabilerak	Etxebizitza / Vivienda		bateragarria compatible	Etxebizitzaren kasuan bakarrik, jardueraren titularrarentzat	Unicamente en el caso de vivienda para el titular de la actividad
Usos residenciales	Egoitza komunitarioa Residencial comunitario		bateragarria compatible	Jardueraren titularrarentzat edo elkartuentzat bakarrik.	Unicamente en el caso de residencia para el titular o asociados a la actividad
	Elkarlaneko etxebizitza Vivienda colaborativa		debekatuta prohibido		
	Ostatu-etxebizitza. Turismo-erabilerarako etxebizitza partikularretako gelak Vivienda alojativa. Habitaciones de vivienda particular para uso turístico		debekatuta prohibido		
Ekoizpen-erabilerak Usos productivos	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren ekoizpen-erabilerak Usos productivos compatibles con el uso residencial		debekatuta prohibido	Beheko solairuan koka daitezke.	Se permite su ubicación en planta baja.
	Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren ekoizpen-erabilerak Usos productivos no compatibles con el uso residencial		debekatuta prohibido		
Hirugarren sektoreko erabilerak Usos terciarios	Merkataritza Comercial	Merkataritza-lokala / A mota Local comercial / Tipo A	bateragarria compatible	Ekipamendu pribatuaren erabilerarekin bateragarri izanik, beheko solairuan kokatzea baimentzen da, baldin eta jardueraren titularra merkataritza-gunearen titularra ere bada eta horretarako azalera ez bada 100 m ² s baino gehiagokoa.	En compatibilidad con el uso de equipamiento privado, se permite su ubicación en planta baja siempre que el titular de la actividad sea también el titular del espacio comercial y la superficie dedicada a este no exceda de 100 m ² t.
		Merkataritza-gunea Establecimiento comercial	debekatuta prohibido		
	Zerbitzuak Servicios	Zerbitzu-lokala / A mota Local de servicios / Tipo A	bateragarria compatible	Ekipamendu pribatuaren erabilerarekin bateragarri izanik, beheko solairuan kokatzea baimentzen da, baldin eta jardueraren titularra merkataritza-gunearen titularra ere bada eta horretarako azalera ez bada 100 m ² s baino gehiagokoa.	En compatibilidad con el uso de equipamiento privado, se permite su ubicación en planta baja siempre que el titular de la actividad sea también el titular del espacio comercial y la superficie dedicada a este no exceda de 100 m ² t.
		Zerbitzu-lokala / AB mota Local de servicios / Tipo B	debekatuta prohibido		
	Ostatua Alojamiento	Erabilera turistikorako etxebizitza Vivienda para uso turístico	debekatuta prohibido		
		Apartamentu turistikoak Apartamentos turísticos	debekatuta prohibido		
		Hotel-establezimenduak	bateragarria	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketara partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de

EK azpieremuaren erabilera-araubidea. Ekipamendu pribatua / Régimen de usos de la subzona EK. Equipamiento privado						
erabilerak usos	modalitateak modalidades		azpi-modalitateak submodalidades	Arauzko zehaztapenak	Precisiones normativas	
		Establecimientos hoteleros	compatible	gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.	
		Hirugarren sektoreko egoitzak Residencias terciarias	bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen bada bakarrik baimentzen da. Kasu horretan, jarduketa partzelaren kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa interpretatzen da, eta esku-hartze hori zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatuko da, eraikigarritasun haztatua handitzen bada.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso. En este caso, la actuación se interpreta como cambio de calificación pormenorizada de la parcela, intervención que se sustanciará mediante actuación de dotación en el caso de que se produzca incremento de la edificabilidad ponderada.	
	Reunión social	Bilera sozialerako lokala / A mota Local de reunión social / Tipo A	bateragarria compatible	Ekipamendu pribatuaren erabilerarekin bateragarri izanik, beheko solairuan kokatzea baimentzen da, baldin eta jardueraren titularra merkataritza-gunearen titularra ere bada eta horretarako azalera ez bada 100 m ² s baino gehiagokoa.	En compatibilidad con el uso de equipamiento privado, se permite su ubicación en planta baja siempre que el titular de la actividad sea también el titular del espacio comercial y la superficie dedicada a este no exceda de 100 m ² t.	
		Bilera sozialerako lokala / B mota Local de reunión social / Tipo B	debehatuta prohibido			
	Oficinas	Bulego-lokala / A mota Local de oficinas / Tipo A				
		Bulego-lokala / B mota Local de oficinas / Tipo B	bateragarria compatible	Ekipamendu pribatuaren erabilerarekin bateragarri izanik, beheko solairuan kokatzea baimentzen da, baldin eta jardueraren titularra merkataritza-gunearen titularra ere bada eta horretarako azalera ez bada 100 m ² s baino gehiagokoa.	En compatibilidad con el uso de equipamiento privado, se permite su ubicación en planta baja siempre que el titular de la actividad sea también el titular del espacio comercial y la superficie dedicada a este no exceda de 100 m ² t.	
		Bulego-lokala / C mota Local de oficinas / Tipo C	debehatuta prohibido			
	Ekipamendu pribatuko erabilerak	Irakaslea Docente		nagusia principal		
	Usos de equipamiento privado	Zientzia eta Kultura Cívico-Cultural		nagusia principal		
		Sanitarioa Sanitario		nagusia principal		
Asistentziala Asistencial			nagusia principal			
Kirola Deportivo			nagusia principal			
Erlijosoa Religioso			nagusia principal			

EK azpieremuaren erabilera-araubidea. Ekipamendu pribatua / Régimen de usos de la subzona EK. Equipamiento privado					
erabilerak usos	modalitateak modalidades		azpi-modalitateak submodalidades	Arauzko zehaztapenak	Precisiones normativas
Zuzkidura publikoen erabilerak	Irakaslea		bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio zehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
Usos de dotaciones públicas	Zientzia eta Kultura Cívico-Cultural		bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio zehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
	Sanitarioa Sanitario		bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio zehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
	Asistentziala Asistencial		debekatuta prohibido	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio zehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
	Kirola Deportivo		bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio zehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
	Administraria Administrativo		bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio zehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
	Zerbitzu publikoak Servicios Públicos		bateragarria compatible	Eraikin osoa erabilera horretarako erabiltzen denean bakarrik baimentzen da, eta horrek berekin dakar lurzatiaren kalifikazio zehatua zuzkidura publikoko tokiko sistemara aldatzea.	Se permite solo en el caso de que se destine la totalidad del edificio a este uso lo que llevará implícita el cambio de calificación pormenorizada de la parcela a sistema local de dotación pública.
	Orokorra Genérico		–	Azkenean zeinuz egindako erabileraren baldintzak aplikatuko dira.	Se aplicarán las condiciones del uso finalmente signado.

5. ATALA. SISTEMA LOKALEKO AZPIEREMUAK

63. artikulua.- Espazio libreen tokiko sistema

1. Eraikuntzaren eta erabileraren araubidea

- a) Oro har, esku hartzeko irizpide hauek ezartzen dira:
- Espazio horiek aisialdirako eta aisialdi publikorako duten funtzioaren arabera tratatuko dira.
 - Horietan lorategiak eta zuhaitzak nagusituko dira, tratamendu gogorren eta zoruaren itxituren aurrean.
 - Baimendutako instalazioak eta eraikuntzak ingurunera egokituko dira konposizioz, formak, bolumenak eta espazio irekien izaera desitxuratzen edo hondatzen duten materialen erabilera saihestuz.
 - Haur-jolasak eta -parkeak ezartzeko baimena ematen da. Estali gabeko kirol-instalazioena ere izango da, eta espazio librearen % 10 baino gehiago ezingo da erabili horretarako.
- b) Oro har, espazio horietan ezartzen den eraikuntzak ezingo ditu parametro hauek gainditu:
- Gehieneko okupazioa: espazioaren azaleraren % 5.
 - Gehieneko eraikigarritasuna. $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. Eraikigarritasunaren ondorioetarako, ez dira zenbatuko elementu edo eraikuntza desmontagarriak.
 - Sestra gaineko gehieneko altuera: 3,50 metro erlaitzetik eta/edo teilatu-hegaletik. Beheko sestra duen kaletik edo espaloitik neurtuko da, ertzak maila desberdineko kaleetara ematen duten partzeletan.
 - Eraikinaren mugekiko gutxieneko tarreak: 5 metrokoa izango da, eraikinaren erabilerak mugari lerrotatzea gomendatzen duenean izan ezik.
- c) Honako hauek behin-behinean ezartzeko baimena ematen da:
- Kultura-ekitaldietarako, ikuskizunetako jolas-ekitaldietarako eta antzekoetarako instalazioak:
 - Edariak, izozkiak eta abar saltzeko postuak, etxolak, terrazak eta instalazioak, Udalak horretarako agintzen duen administrazio-araubidean.
- d) Sestra azpiko aparkalekuak ezarri ahal izango dira. Parametroak eta zehaztapenak Plan Berezi baten bidez garatu beharko dira.

64. artikulua.- Zuzkidura publikoen tokiko sistema

1. HAPO hau indarrean jartzean jada eraikita dauden hirigintza-partzeletan gauzatutako eraikigarritasun fisikoa finkatu da.
2. Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa;
- a) Justifikatuta eta Plan Berezia idatzi bitartean, egungo zuzkiduren eraikigarritasuna % 25 handitu ahal izango da.

SECCIÓN 5. SUBZONAS DE SISTEMA LOCAL

Artículo 63.- Sistema local de espacios libres

1. Régimen de la edificación y uso

- a) Se establecen con carácter general los siguientes criterios para su intervención.
- Estos espacios se tratarán de acuerdo a su función de esparcimiento y ocio público. etc.
 - Predominará en ellos las superficies ajardinadas y arbolado frente a tratamientos duros y cierre del suelo.
 - Las instalaciones y construcciones autorizadas se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes y la utilización de materiales que distorsionen o deterioren su carácter de espacios abiertos.
 - Se autoriza la implantación de juegos y parques infantiles. También de instalaciones deportivas descubiertas, con una superficie dedicada a ello que no podrá rebasar al 10 % del espacio libre.
- b) Con carácter general, la edificación que se implante en estos espacios no podrá superar los siguientes parámetros:
- Ocupación máxima: 5 % de la superficie del espacio.
 - Edificabilidad máxima. $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. No computarán a efectos de edificabilidad los elementos o construcciones desmontables.
 - Altura máxima sobre cota rasante: 3,50 metros a la cornisa y/o al alero. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.
 - Separaciones mínimas de la edificación a linderos: Se establece en 5 metros, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero.
- c) Se autoriza la implantación provisional de:
- Instalaciones para eventos culturales, recreativas de espectáculos y similares:
 - Puestos, casetas, terrazas e instalaciones de venta de bebidas, helados, etc., en el régimen administrativo que el Ayuntamiento prescriba para ello.
- d) Se permite la implantación de aparcamientos bajo rasante. Sus parámetros y determinaciones deberán ser desarrollados mediante Plan Especial.

Artículo 64.- Sistema local de dotaciones públicas

1. Se consolida la edificabilidad física materializada en las parcelas urbanísticas ya construidas en el momento de la entrada en vigor de este PGOU.
2. Edificabilidad física sobre rasante;
- a) De forma justificada y mediando redacción de Plan Especial, podrá incrementarse la edificabilidad de las dotaciones actuales en un 25 %.

b) Zuzkidura berrien kasuan, 2,00 m²t/m²-ko eraikigarritasun orokorra ezartzen da. Kirol-ekipamenduaren kasuan, eraikigarritasuna 1,60 m²/m² izango da.

3. Sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa:

a) HAPO hau indarrean jartzen den unean jada eraikita dauden hirigintza-partzeletan gauzatutako eraikigarritasun fisikoa finkatuko da.

b) Aurrekoa gorabehera, bai dagoeneko eraikita dauden lurzatietan, bai eraikitzeke dauden lurzatietan, oro har, eraikigarritasun fisikoa beheko solairuan dagoen eraikigarritasunaren bikoitza izango da, eta sotoko bi solairutan kokatu ahal izango da.

4. Eraikinaren mugekiko gutxieneko tartea: 5 metrokoa izango da, eraikinaren erabilerak mugarekiko lerrokadura gomendatzen duenean izan ezik.

5. Xehetasun-azterketa idatzi ahal izango da eraikigarritasunaren, solairuen, altueraren, lerrokaduren eta abarren antolamendua egokitzeko.

6. Beheko solairuko sestraren azpitik, ekitaldi-aretoak eta horien zerbitzurako beste areto batzuk jarri ahal izango dira.

7. Partzelak bereizi ahal izango dira.

8. Okupazioak ez du gainditu behar partzelaren % 75 irakaskuntza-zuzkiduretan, eta % 50 kirol-horniduretan.

9. Eraikin berria egiten bada, ezin izango da gainditu BS+4ko altuera, gehienez ere 18 metroko altuerarekin.

10. Kirol-ekipamenduen kasuan, solairu kopurua ez da BS+1 baino handiagoa izango 9 metroko gehieneko altuera duen eraikin berrian.

11. Jardueraren berezko instalazio eta ekipamenduek gehieneko altuera gainditu ahal izango dute, baldin eta eraikinaren estalkian badaude, justifikatuta.

12. Plan Orokor honek antolatutako ekipamendu berriei dagokienez, aurreko zehaztapenak ere bete beharko dira. Araudi partikularrak eraikigarritasun-maila ezarri ahal izango du, lotutako xedearen arabera.

65. artikulua.- Tokiko bide-sistema eta aparkalekua

1. Sistema horren kalifikazioa antolamendu xehatuko planoetan ezartzen da.

2. Udalari dagokio espazio horien antolamendu funtzionala eta formala gitea.

3. Oro har, honako komunikazio-erabilera hauek hartzen dira erabilera nagusizat kalifikazio honetan:

- a) Ibilgailuentzako bideak.
- b) Oinezkoentzako bideak.
- c) Bizikletentzako bideak.
- d) Aparkaleku publikoa.

4. Tokiko bide-sisteman eta aparkalekuan erabiltzeko araubide orokorra:

b) En el caso de nuevas dotaciones, se establece una edificabilidad general de 2,00 m²t/m²s. En el caso de equipamiento deportivo la edificabilidad será de 1,60 m²t/m²s.

3. Edificabilidad física bajo rasante:

a) Se consolida la edificabilidad física materializada en las parcelas urbanísticas ya construidas en el momento de la entrada en vigor de este PGOU.

b) No obstante lo anterior, tanto en las parcelas ya edificadas como en las nuevas o pendientes de edificación se establece con carácter general una edificabilidad física equivalente al doble de la edificabilidad dispuesta en la planta baja que podrá ubicarse en dos plantas de sótano.

4. Separaciones mínimas de la edificación a linderos: Se establece en 5 metros, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero.

5. Podrá redactarse estudio de detalle para reajustar la disposición de la edificabilidad, plantas, altura, alineaciones, etc.

6. Se podrán disponer por debajo de la rasante de la planta baja, salones de actos y otras dependencias al servicio de los mismos.

7. Se permite la segregación de parcelas.

8. Se evitará que la ocupación rebase el 75 % de la parcela en dotaciones docentes y del 60 % en deportivas.

9. En caso de nueva edificación, no podrá superarse la altura de PB+4 con una altura máxima de 18 metros.

10. En el caso de equipamientos deportivos, el número de plantas no excederá de PB+1 en la nueva edificación con una altura máxima de 9 metros.

11. Podrá superarse la altura máxima por instalaciones y equipamientos propios de la actividad que se sitúen en la cubierta del edificio de forma justificada.

12. Con respecto a los nuevos equipamientos ordenados por este Plan General, se sujetarán también a las anteriores determinaciones. La normativa particular podrá establecer el rango de edificabilidad en función del destino vinculado.

Artículo 65.- Sistema local viario y aparcamiento

1. La calificación de este sistema se establece en los planos de ordenación pormenorizada.

2. Compete al Ayuntamiento la ordenación funcional y formal de estos espacios.

3. Con carácter general se consideran usos principales en esta calificación los usos de comunicaciones siguientes:

- a) Viario rodado.
- b) Viario peatonal.
- c) Viario ciclable.
- d) Aparcamiento público.

4. Régimen general de uso en el sistema local viario y aparcamiento:

a) Erabilera osagarriak:

- Autobus-geltokiak; pisatze-baskulak; sorospentpostuak; zerbitzuguneak, atsedenguneak eta aisialdirako guneak eta antzeko beste batzuk.
- Taxi geltokiak, zamalanetarako guneak, zerbitzu publikoetarako erreserbatutako lekuak eta beste erreserba espezifiko batzuk.
- Ibilgailuen eta elektrolindegien birkarga elektrikoko puntuak eta antzekoak.
 - Instalatzeko, ez da beharrezkoa izango lurzorua desafektatzea. Jabari publikoko baimen edo emakidaren bidez eta eraikitze eta urbanizatzeko obra-proiektuaren bidez egingo da.
- Hiri-zerbitzuen azpiegiturak eta sareak.
- Erabilera egonkorrei lotutako beste erabilera batzuk nagusi gisa.

b) Erabilera bateragarriak:

- Ekipamendu publikoko erabilerak, bide-arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideekin bat datozen modalitateetan.
- Udalaren aurretiazko baimenarekin, kaleko postuak, etxolak, terrazak, kioskoak, salmenta-instalazioak eta Udalak horretarako agintzen duen administrazio-araubideari lotutako beste batzuk.
- Karabana, kamioi edo antzeko beharretarako aparkalekua leku jakin batzuetan berariaz baimendu beharreko erabilera bateragarri gisa arautzen da. Ordenantzaren antolamendua berariazko udal-ordenantzaren bidez garatuko da.
- Beharrezkoa dela justifikatu ondoren, lurpean aparkatzea, publikoa zein pribatua. Azken kasu horretan, okupatutako espazioa jaregingo da.
 - HAPN honek udalerrian aparkaleku-plazen zuzkidura hornitzeko eta handitzeko interes publiko eta sozialean oinarritutako aukera hori zehazteak justifikatzen ditu, oro har, jarduketa horiek.

c) Erabilera debekatuak:

- Kalifikazio honen izaerarekin eta helburuekin bateraezinak diren erabilerak.

5. Oinezkoentzako edo bizikletentzako bide-erabilerarako espazioetarako zehaztapen bereziak:

- a) Espazio horiek Udalak horretarako onartzen dituen urbanizazio-ordenantzen eta ordenantza funtzionalen mende egongo dira. Oinezkoak edo bizikletak eta baimendutako beste mugikortasun-gailu batzuk ibiltzeko baino ez dira erabiliko.
- b) Ibilgailu motordunak bide horietatik igarotzea finketarako sarbide bakartzat balio duten eta beste sarbide alternatiborik ez duten bideguneetara soilik mugatzen da, bai eta poliziaren, larrialdien eta zerbitzu publikoen lan eta azterketarako ere.

6. Aparkaleku publikorako espazioetarako zehaztapen partikularrak:

- a) Aparkaleku publikoa Udalak ezartzen dituen sistemen bidez arautu, antolatu eta mugatu ahal izango da.

a) Usos auxiliares:

- Paradas de autobuses; básculas de pesaje; puestos de socorro; áreas de servicio, descanso y esparcimiento y otros similares.
- Paradas de taxi, zonas de carga y descarga, plazas reservadas para servicios públicos y otras reservas específicas.
- Puntos de recarga eléctrica de vehículos y electrolinerías y similares.
 - Para su instalación no será necesaria la desafectación del suelo. Se procederá mediante autorización o concesión demanial y proyecto de obra de edificación y urbanización.
- Infraestructuras y redes de servicios urbanos.
- Otros usos ligados a los usos establecidos como principales.

b) Usos compatibles:

- Usos de equipamiento público en las modalidades que resulten acordes con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia viaria.
- Con autorización previa municipal, puestos ambulantes, casetas, terrazas, quioscos, instalaciones de venta, y otros sujetos al régimen administrativo que el Ayuntamiento prescriba para ello.
- El aparcamiento para caravanas, camiones u otras necesidades similares se regula como uso compatible a autorizar de forma específica en lugares concretos. Su ordenación se desarrollará mediante ordenanza municipal específica.
- Previa justificación de su necesidad, el aparcamiento tanto público como privado en el subsuelo. En este último caso, procederá la desafectación del espacio ocupado.
 - La determinación por este PGOU de tal posibilidad motivada en el interés público y social de provisionar e incrementar en el municipio la dotación de plazas de aparcamiento, justifica estas actuaciones.

c) Usos prohibidos:

- Los usos que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta calificación.

5. Determinaciones particulares para los espacios destinados a uso viario peatonal o ciclable:

- a) Estos espacios se sujetarán a las ordenanzas de urbanización y funcionales que el Ayuntamiento apruebe al efecto. Se destinarán exclusivamente al tránsito peatonal o de bicicletas y otros dispositivos de movilidad autorizados.
- b) El tránsito de vehículos motorizados por estas vías se restringe únicamente a aquellos tramos que sirvan como único acceso a fincas y no dispusieran de otro acceso alternativo y para la labor e inspección de policía, emergencias y servicios públicos.

6. Determinaciones particulares para los espacios destinados a uso aparcamiento público:

- a) Será posible la regulación, ordenación y limitación del

aparcamiento público mediante los sistemas que establezca el Ayuntamiento.

IV. TITULUA LURZORU URBANIZAEZINAREN ANTOLAMENDUA

TÍTULO IV. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

I. KAPITULUA. LANDA-EREMUEN KALIFIKAZIO OROKORRA

1. ATALA. HIRIGINTZA-ERABILERAK ETA KALIFIKAZIO OROKORRARI APLIKATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA

66. artikulua.- Erabileren definizioa

1. Landa-eremuetan erabilerak ezartzeko araubidea ezartzeko, honako erabilera eta jarduera hauek ezarri dira:

- a) Ingurumena babesteko erabilerak eta jarduerak.
- b) Baldintza naturalak aldatzen dituzten erabilerak eta jarduerak.
- c) Aisialdiarekin eta aisialdiarekin lotutako erabilerak eta jarduerak.
- d) Nekazaritzako baliabideak ustiatzeari buruzko erabilerak eta jarduerak.
- e) Abeltzaintzako baliabideak ustiatzeari buruzko erabilerak eta jarduerak.
- f) Baso-baliabideen ustiapenari buruzko erabilerak eta jarduerak.
- g) Erauzteko erabilerak eta jarduerak.
- h) Azpiegituren eraikuntzak eta instalazioak.
- i) Eraikuntza-erabilerak.

2. Erabilerak eta jarduerak zehazteko araubidea:

- a) Erabilerak eta jarduerak ezartzeko modua antolatzeke, honako araubide hau ezarri da:
 - Erabilera egokia (k) (1). Erabilera nagusiarekin bat dator landa-eremu bat, eta horren ezaugarri da.
 - Erabilera onargarria (k) (2). Landa-eremu batean onargarriak diren erabilerei dagokie, erabilera egokiarekin bateragarria delako.
 - Erabilera onargarria (2a). Erabilera horiek ezartzeko, natura-ingurunean sortutako eraginak aztertu behar dira, eta, hala badagokio, neurri zuzentzaileak sartu, indarrean dagoen legerian, lurralde-plangintzan eta administrazio eskudunek ematen dituzten txostenetan ezarritakoaren arabera.
 - Erabilera debekatua (k) (3). Landa-eremu batean

CAPÍTULO I. CALIFICACIÓN GLOBAL DE ZONAS RURALES

SECCIÓN 1. USOS URBANÍSTICOS Y EDIFICABILIDAD APLICADA A LA CALIFICACIÓN GLOBAL

Artículo 66.- Usos urbanísticos y régimen aplicable

1. Al objeto de establecer el régimen de implantación de usos en las zonas rurales, se establecen los siguientes usos y actividades:

- a) Usos y actividades relativos a la protección ambiental.
- b) Usos y actividades que modifican las condiciones naturales.
- c) Usos y actividades relativos al ocio y esparcimiento.
- d) Usos y actividades relativos a la explotación de recursos agrarios.
- e) Usos y actividades relativos a la explotación de recursos ganaderos.
- f) Usos y actividades relativos a la explotación de recursos forestales.
- g) Usos y actividades extractivas.
- h) Construcciones e instalaciones de infraestructuras.
- i) Usos edificatorios.

2. Régimen de determinación de los usos y actividades:

- a) Para ordenar la implantación de los usos y actividades se establece el siguiente régimen:
 - Uso/s propiciado/s (1). Corresponde con el uso predominantes una zona rural y que lo caracteriza.
 - Uso/s admisible/s (2). Corresponde con los usos que son admisibles en una zona rural por su compatibilidad con el uso propiciado.
 - Uso/s admisible/s (2a). La implantación de estos usos exige realizar un análisis de las afecciones generadas sobre el medio natural y en su caso, la incorporación de medidas correctoras de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, planeamiento territorial e informes que emitan las administraciones competentes.

ezartzea komeni ez den erabilerei dagokie.

- Erabilera debekatuak (3a). Salbuespen gisa, erabilera debekatuak onar daitezke, baldin eta erabilera horiek ezartzea organo eskudunaren txosten batek bermatzen badu, eta txosten horrek berariaz aintzat hartzen badu natura-ingurunearen gaineko eragina eta neurri zuzentzaileak sartzen baditu, indarrean dagoen legerian, lurralde-plangintzan eta administrazio eskudunek ematen dituzten txostenetan ezarritakoaren arabera.

67. artikulua.- Eraikigarritasuna zehaztea eta esleitzea

1. Landa-eremuetan, eraikigarritasun fisikoaren bidez zehazten da eraikuntza-bolumetria.

2. Eraikigarritasun horrek egitura-maila eta gehieneko izaera ditu, eta ezin izango da ezarritakoa baino bolumetria handiagorik antolatu, zehaztu edo egikaritu.

3. Eraikigarritasuna sabai eraikigarriko metro karratuetan adierazten da (m²s), eta honela adieraz daiteke:

a) Zuzenean:

- Parametroa zenbakiz zehaztuz.
- Eraikigarritasunaren eta lurzorua parametroak lotzen dituen koefiziente baten bidez.
- Indarrean dagoen eta HAPO honen osagarri den lurralde- edo hirigintza-plangintzako tresna batean zehaztutakora igortzea.

b) Zeharka:

- Dagoeneko gauzatuta dagoen eraikigarritasunera igortzea.

4. Eraikigarritasunaren neurketa eta zenbaketa eraikuntzaren araudiari buruzko paragrafoan ezarritakoaren arabera egingo da.

2. ATALA. LANDA-EREMUETAKO ERABILEREN GARAPENA K

68. artikulua.- Ingurumena babesteko erabilerak eta jarduerak

1. Kontserbazio-jarduerak.

a) Natura-ingurunearen egoera eta baldintzak mantendu, zaindu eta kontserbatzea.

b) Kontserbatzeko eta mantentzeko gutxieneko jarduerak eta jarduerak baino ez ditu jasotzen, gizakiaren gutxieneko esku-hartzearekin.

2. Ingurumena hobetzeko jarduerak.

a) Tratamendu teknikoak dira, mota askotakoak, eta eremu degradatua birbideratzeko dira. Eremu horren gainean egiten da lan, eta oreka-egoera baliotsuagoetara bideratzen da. Besteak beste, honako hauek hartzen dira halakotzat:

- Landaredi naturala lehengoratztea.

- Uso/s prohibido/s (3). Corresponde con los usos que no es deseable su implantación en una zona rural.

- Uso/s prohibido/s (3a). Excepcionalmente, podría darse el caso de admitir usos prohibidos siempre y cuando su implantación sea avalada por un informe del órgano competente que considere de manera específica la afección sobre el medio natural y la incorporación de medidas correctoras de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, planeamiento territorial e informes que emitan las administraciones competentes.

Artículo 67.- Determinación de la edificabilidad

1. La determinación de la volumetría edificatoria en las zonas rurales se establece mediante la edificabilidad física.

2. Esta edificabilidad tiene rango estructural y carácter de máxima, no pudiendo ordenarse, determinarse o ejecutarse volumetrías superiores a lo establecido.

3. La edificabilidad se expresa en metros cuadrados de techo edificable (m²t), y podrá expresarse de los siguientes modos:

a) De forma directa:

- Mediante la determinación numérica del parámetro.
- Mediante un coeficiente que relaciona los parámetros de edificabilidad y suelo.
- Por remisión a la determinada en un instrumento de planeamiento territorial o urbanístico vigente y complementario a este PGOU.

b) De forma indirecta:

- Por remisión a la edificabilidad ya materializada.

4. La medición y cómputo de la edificabilidad se efectuará de acuerdo con lo establecido en el apartado sobre reglamentación de la edificación.

SECCIÓN 2. DESARROLLO DE LOS USOS EN LAS ZONAS RURALES

Artículo 68.- Usos y actividades relativos a la protección ambiental

1. Actividades de conservación.

a) Corresponde al mantenimiento, preservación y conservación de la situación y condiciones del medio natural.

b) Contempla solo actividades y actuaciones mínimas de conservación y mantenimiento con intervención mínima del hombre.

2. Actividades de mejora ambiental.

a) Corresponde a tratamientos técnicos de muy distinto tipo, dirigidos a reconducir la zona degradada sobre la que se actúa a otros estados de equilibrio más valiosos. Entre otras, se considera como tales las siguientes:

- Restauración de la vegetación natural.

- Mozketa selektiboak.
- Inausketa selektiboak.
- Landaretza gaika ezabatzea.
- Artzaintza kontrolatua
- Garbiketa.
- Izurriteen eta gaixotasunen tratamendua.
- Birsortzeko itxurak.
- Ezpondak birmoldatzea, ekologia eta paisaia hobetzeko prozesuak errazteko egiten direnean.
- Hidrosienbrak.

3. Jarduera zientifiko-kulturalak.

a) Ingurunearen azterketa eta ikerketa errazteko jarduerak.

69. artikulua.- Baldintza naturalak aldatzen dituzten erabilerak eta jarduerak

1. Ingurune fisikoan egiten diren esku-hartzeei dagokie, baldin eta ingurune fisikoaren baldintza naturalak aldatzea badakarte.

2. Esku-hartze horiek arautzeak landa-eremu batean egin daitezkeen erabilerak eta jarduerak baldintzatzen ditu, baita horien ezarpen-intentsitatea ere. Besteak beste, honako esku-hartze hauek aipatzen dira:

a) a) Orografia aldatzea:

- Lur-mugimenduak.
- Lur-erazketak.
- Terrazamenduak.
- Betelanak.
- Higadura zuzentzeko obrak.
- Harri-lubetak eta dikeak.

b) Hesiak eta hesiak instalatzea:

- Ehizakoak.
- Finketan.
- Beste arrazoi batzuk.

c) Landare-estalkia aldatzea:

- Belar-sastrakak kentzea.
- Soiltzeak.
- Zuhaitzak moztea.
- Landare-espezie exogeno berriak sartzea.

d) Suaren aurkako borroka:

- Suebakiak irekitzea

e) Inausketak erretzea.

70. artikulua.- Aisialdiarekin lotutako erabilerak eta jarduerak

1. Aisialdi estentsiboa

a) Aisialdi estentsibotzat hartzen da aisialdirako, turismorako, hezkuntzarako eta natura-ingurunearen interpretaziorako gozamenak.

- Interpretatzen diren jarduerak oinezkoen joan-etorri

- Cortas selectivas.
- Podas selectivas.
- Eliminación selectiva de la vegetación.
- Pastoreo controlado
- Limpieza.
- Tratamiento de plagas y enfermedades.
- Cierres de regeneración.
- Remodelación de taludes cuando éstos se realicen para favorecer los procesos de mejora ecológica y paisajística.
- Hidrosiembras.

3. Actividades Científico-Culturales.

a) Actividades destinadas a facilitar el estudio y la investigación del medio.

Artículo 69.- Usos y actividades que modifican las condiciones naturales

1. Corresponde con las intervenciones sobre el medio físico que conllevan la modificación de las condiciones naturales de este.

2. La regulación de estas intervenciones condiciona los usos y actividades que pueden realizarse en una zona rural y su intensidad de implantación. Entre otros, se indican las siguientes intervenciones:

a) Modificación de la orografía:

- Movimientos de tierra.
- Desmontes.
- Aterrazamientos.
- Rellenos.
- Obras para la corrección de la erosión.
- Escolleras y diques.

b) Instalación de cercas y vallados:

- De carácter cinegético.
- En fincas.
- Otros motivos.

c) Modificación de la cubierta vegetal:

- Desbroces.
- Clareos.
- Tala de arbolado.
- Introducción de nuevas especies vegetales exógenas.

d) Lucha contra el fuego:

- Apertura de cortafuegos

e) Quema de podas.

Artículo 70.- Usos y actividades relativos al ocio y esparcimiento

1. Recreo extensivo

a) Se entiende por recreo extensivo el disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural.

- Son actividades que se interpreta implican solo el

soila baino ez dakarte berekin, eta gutxieneko azpiegitura edo egokitzapen bat behar da horretarako (erreken gaineko pasabideak, bidexken balizamendua, begiratokiak, etab.). Azpiegitura horiek, aisialdi estentsibotzat hartzeko, ingurune fisikoan kontu handiz integratuta egon behar dutela ulertzen da.

- Uste da jarduera horiek ez dutela eraikuntzarik eta instalaziorik behar. Ezta bide-sareko elementuak ere.

b) Antzeko beste batzuk alde batera utzi gabe, honako hauek adierazten dira:

- Aisialdiarekin, turismoarekin, hezkuntzarekin eta natura-ingurunearen interpretazioarekin gozatzea, jarduera bigunen bidez.
- Mendi-ibiliak, txangoak eta kontenplazioa.
- Oinezkoen joan-etorria, gutxieneko azpiegiturak kontuan hartuta (erreken gaineko pasabideak, bidexken balizak, begiratokiak, etab.).
- Bizikleten joan-etorria.
- Zaldi gaineko ibilaldiak eta antzekoak.
- Gutxieneko azpiegiturak behar dituzten kirol-jarduerak (runinga, ur- edo aire-inguruneari lotutako kirol-eskalada, kontu handiz eta ingurumenarekin integratuta daudela uste dena).
- Mendiko eta eskaladako jarduerak.

2. Aisialdi intentsiboa

a) Aisialdi intentsibotzat hartzen da aisialdirako, turismorako, hezkuntzarako eta natura-ingurunearen interpretaziorako erabiltzea eta gozatzea. Modalitate honetan, ekipamenduak, instalazioak eta eraikuntzak behar direla uste da. Espazioa jolas-jarduerara egokitzeko beharra ere jasotzen da. Erabileraren intentsitatearen arabera, bi modalitate bereizten dira:

- 1. mota. Jolas-gunearen gutxieneko egokitzapena. Azpiegitura txiki iraunkorrek izan ditzake (aparkaleku txikiak, mahaiak, bankuak, barbakoak, iturriak, osasun-zerbitzuak, haurren jolasak, paperontziak eta antzekoak).
- 2. mota. Jarduerak tamaina handiko eraikuntzak, eraikinak edo instalazioak behar ditu. Honako hauek bereizten dira:
 - Aterpetxeak.
 - Kanpinak.
 - Caravaning
 - Golf-zelaiak.
 - Ibilgailu motordunentzako zirkuituak (automobilismoa, motoziklismoa praktikatzeko ibilbideak, lur guztiak egokitu gabeko lurretan)
 - Aire zabaleko kirol-instalazioak (futbol-zelaiak, tenis-pistak, igerilekuak, pump-track eta antzekoak).
- Kanpinetarako zehaztapen espezifikoak:
 - Lur-eremu publiko edo pribatu batean aldi baterako ostatu-zerbitzua ematen duten establezimenduei dagokie.
 - Egonaldirako bitarteko mugikorrek erabiltzen dituzte, hala nola kanpin-dendak, karabanak, autokarabanak, denda-orgak, etxe mugikorrek edo erraz garraia daitezkeen antzeko elementuak.

simple tránsito peatonal, que requiere un mínimo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica (pasos sobre arroyos, balizamiento de sendas, miradores, etc.). Estas infraestructuras, para su consideración como recreo extensivo, se entiende deben estar cuidadosamente integradas en el medio físico.

- Se presume que estas actividades no precisan construcciones e instalaciones. Tampoco elementos de la red viaria.

b) Sin perjuicio de otras de similar naturaleza, se enuncia las siguientes:

- El disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural a través de actividades blandas.
- El senderismo, excursionismo y la contemplación.
- El tránsito peatonal contemplando mínimas infraestructuras (pasos sobre arroyos, balizamiento de sendas, miradores, etc.).
- El tránsito de bicicletas.
- Paseos a caballo y similares.
- Actividades deportivas que necesitan un mínimo de infraestructuras (runing, escalada deportes vinculados al medio acuático o aéreo que se presumen cuidadosas e integradas con el medio ambiente).
- Actividades de montaña y escalada.

2. Recreo intensivo

a) Se entiende por recreo intensivo el uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural. En esta modalidad se presume la necesidad equipamientos, instalaciones e incluso construcciones. También se contempla la necesidad de adaptar el espacio a la actividad recreativa. Se diferencian, según la intensidad del uso en dos modalidades:

- Tipo 1. Adaptación mínima de la zona recreativa. Puede incluir pequeñas infraestructuras de carácter permanente (pequeños aparcamientos, mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos de niños, papeleras, y similares).
- Tipo 2. La actividad necesita construcciones, edificios o instalaciones de gran tamaño. Se diferencian las siguientes:
 - Albergues.
 - Campings.
 - Caravaning
 - Campos de golf.
 - Circuitos para vehículos a motor (recorridos para la práctica de automovilismo, motociclismo, todo terrenos sobre terrenos no acondicionados)
 - Instalaciones deportivas al aire libre (campos de fútbol, pistas de tenis, piscinas, pump track y similares).
- Determinaciones específicas para los campings:
 - Corresponde con establecimientos que prestan servicio de alojamiento temporal en un espacio de

- Jardueraren titularrak eskainitako instalazioak erabiltzen dituzte egonaldirako, hala nola bungaloak, apartamentuak eta antzeko eraikuntzak.
 - Bi modalitate ezartzen dira:
 - Mota: 1. Irabazi-asmorik gabeko ostatua edo kontingente partikularrak ematen dituzten kanpinak, hala nola gazte-kanpamenduak eta eskola-oporretako udalekuak edo antzekoak.
 - Mota: 2. Irabazi-asmoa duten ostatu-instalazioak.
 - Araudi operatiboari dagokionez, indarrean dagoen legerian ezarritak
- 3.3. Ehiza- eta arrain-jarduerak
- a) Ehiza- eta arrantza-jarduerak biltzen ditu.
 - b) Jarduera horien erregulazioa indarrean dagoen legeriatik eta ehiza, arrantza eta debekualdi berezietatik urtero onartzen diren foru-arauetatik ondorioztatzen da.
 - c) Jarduera horietan ez da eraikuntza-garapenik egingo.
4. Oro har, aisialdiari eta aisialdiari buruzko jarduerak baimenduta edo baimenduta badaude, plangintza orokorrak interes publikokotzat joko ditu.

71. artikulua.- Nekazaritzako baliabideak ustiatzeari buruzko erabilerak eta jarduerak

1. Nekazaritza-jarduera egitea:

- a) Basogintzakoak ez diren landare-baliabideen laborantzarekin zuzenean lotutako jarduerak barne hartzen ditu (belarki-laboreak eta zurezko laboreak, baratzezaintza, lorezaintza, mintegiko laboreak, perretxikoak eta hidroponikoak).
- b) Nekazaritza-jarduerak, besteak beste, honako labore-modalitate hauek biltzen ditu:
 - Belarki-laboreak.
 - Zurezko laboreak.
 - Baratzezaintza
 - Lorezaintza.
 - Mintegiko edo berotegiko laborantza.
 - Laborantza hidroponikoak.
 - Nekazaritza-jarduera bereziak, besteak beste:
 - Boilurgintza (boilurrak landatzea baso-espezieak landatuz (arteak, haritzak, etab.).
 - Onddoak ingurune kontrolatuan landatzea.
 - Lunbrikultura (jatorri organikoko materiala birziklatzeko zizareak hazi eta ekoiztea).
- c) Nekazaritza-jarduerarekin lotutako praktika propio gisa interpretatzen dira honako hauek:

terreno, público o privado.

- Utilizan como elementos de estancia medios de alojamiento móviles, tales como tiendas de campaña, caravanas, autocaravanas, carro-tiendas, casas móviles o elementos similares fácilmente transportables.
- Utilizan para su estancia las instalaciones ofrecidas por el titular de la actividad, tales como bungalós, apartamentos y construcciones similares.
- Se establecen dos modalidades:
 - Tipo 1. Campings que faciliten alojamiento sin ánimo de lucro, o contingentes particulares, tales como los campamentos juveniles y colonias de vacaciones escolares u otros similares.
 - Tipo 2. Instalaciones de alojamiento con ánimo de lucro.
- En lo que corresponde a su regulación operativa se remite a lo establecido en la legislación vigente.

3. Actividades cinegéticas y piscícolas

- a) Engloba las actividades de caza y pesca.
- b) La regulación de estas actividades se deriva de la legislación vigente y normas forales que anualmente se aprueben de periodos hábiles de caza, pesca y las vedas especiales.
- c) En estas actividades se excluye todo tipo de desarrollo edificatorio.

4. Con caracte general, en caso de ser permitidas o autorizables las actividades relativas al ocio y esparcimiento, se entienden declaradas de interés público desde el planeamiento general.

Artículo 71.- Usos y actividades relativos a la explotación de recursos agrarios

1. Practica de la actividad agraria:

- a) Incluye las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales no forestales (cultivos herbáceos y cultivos leñosos, horticultura, floricultura, cultivos de vivero, de setas y los hidropónicos).
- b) La actividad agrícola engloba entre otras las siguientes modalidades de cultivos:
 - Los cultivos herbáceos.
 - Los cultivos leñosos.
 - La horticultura
 - La floricultura.
 - El cultivo en vivero o invernadero.
 - Los cultivos hidropónicos.
 - Actividades agrícolas especiales como son entre otras:
 - La truficultura (cultivo de trufas mediante la plantación de especies forestales (encinas, robles, etc).
 - El cultivo de hongos en medio controlado.
 - La lumbricultura (cría y producción de lombrices para reciclar material de origen orgánico).
- c) Se interpretan como prácticas propias o relacionadas con la actividad agrícola las siguientes:

- Laborantza iraunkorra.
- Noizean behin lantzea.
- Laboreak biltzeko lanak.
- Ureztatzeko ura ateratzea.
- Ongarritzea eta ongarritzea.
- Landatutako espezieen landaketak, mozketak eta inausketak.
- Belar-sastrakak garbitzeko jarduerak.
- Produktu fitosanitarioak erabiltzea.
- Luberritzeak

2. Nekazaritza-jardueri lotutako eraikuntza-erabilerak:

a) Eraikuntza-erabileratzat hartzen dira nekazaritza-jarduerarekin lotutako instalazioak, eraikuntzak eta azpiegiturak. Besteak beste, honako hauek aipatzen dira:

- Nekazaritza-ekoizpenari laguntzeko eraikuntzak eta instalazioak:
 - Txabolak.
 - Biltegiak.
 - Nekazaritzako ustiategien berezko eraikuntzak, ustiategiari lotutako hainbat erabilera eta lanetarako (biltegitratzea, produktuak lehortzea, hautatzea, sailkatzea, produktuak, materialak, makineria, mantentze-lanak, etab.).
 - Terrazak eta terrazak.
 - Haztegiak.
 - A motako berotegiak:
 - Gutxieneko egituraren gainean (gehienetan metalezkoa edo zurezkoa) sostengatutako plastikozko estalki eta itxiturak dituzten pabiloiez osatutako berotegiak, lurrari lotuta daudenak eta gutxieneko zimenduak dituztenak.
 - B motako berotegiak:
 - Egitura konplexua duten nabez osatutako berotegiak, kristalezko itxiturak, polikarbonatoa, PVCa, metakrilatoa, etab. Aireztapen, berokuntza eta abarrek instalazioak izan ditzakete.
- Ureztatzeko instalazioak:
 - Ubideak.
 - Lurpeko hodiak.
 - Deposituak.
 - Putzuak.
 - Putzuak.
- Beste batzuk:
 - Nekazaritzako ustiategia autohornitzeko energia berriztagarria ekoizteko azpiegiturak.

3. Nekazaritza-ustiategiei lotutako eraldaketa-erabilerak eta -jarduerak:

a) Produktuak lehen aldiz elaboratzeko eta eraldatzeko jardueri dagokie, lotutako instalazioetan edo nekazaritzako ustiategi baten parte direnetan.

b) Eraikuntza-erabileratzat hartuko dira, besteak beste, instalazio, eraikuntza eta azpiegitura hauek:

- Ustiategiko produktuen transformaziorako eraikinak eta instalazioak.
- Kontserbak ekoizteko eraikinak eta instalazioak

- Laboreo permanente.
- Laboreo ocasional.
- Trabajos de recolección de los cultivos.
- Extracción de agua para el riego.
- Abonado y fertilización.
- Plantaciones, talas y podas de las especies cultivadas.
- Actividades de limpieza y desbroce.
- Uso de productos fitosanitarios.
- Roturaciones

2. Usos constructivos vinculados a las actividades agrarias:

a) Se consideran usos constructivos las instalaciones, construcciones e infraestructuras vinculadas a la actividad agrícola. Entre otras, se enuncian las siguientes:

- Construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la producción agrícola:
 - Chabolas.
 - Almacenes.
 - Construcciones propias de las explotaciones agrarias para diferentes usos y trabajos vinculados a la explotación (almacen, secado de productos, selección, clasificación, depósito de productos, materiales, maquinaria, mantenimiento, etc.).
 - Terrazas y aterrazamientos.
 - Viveros.
 - Invernaderos Tipo A:
 - Invernaderos conformados por pabellones provistos de coberturas y cerramientos de plástico sustentado sobre estructura mínima (generalmente metálica o de madera), sujetos al terreno y con cimentación mínima.
 - Invernaderos Tipo B:
 - Invernaderos conformados por naves con estructura compleja, con cerramientos de cristal, policarbonato, PVC, metacrilato, etc. Pueden ir provistos de instalaciones de aireación, calefacción, etc.
- Instalaciones para riego:
 - Acequias.
 - Conducciones subterráneas.
 - Depósitos.
 - Balsas.
 - Pozos.
- Otros:
 - Infraestructuras de producción de energía renovable para autoabastecimiento de la explotación agraria.

3. Usos y actividades de transformación vinculados a las explotaciones agrícolas:

a) Corresponde con las actividades de primera elaboración y transformación de los productos en instalaciones vinculadas o que forma parte de una explotación agraria.

b) Se consideran usos constructivos entre otros, las instalaciones, construcciones e infraestructuras siguientes:

- Edificaciones e instalaciones para la transformación de

(landareak, marmeladak, konfiturak, etab.).

- Upeltegiak.
- Dolareak (sagardoa egitea).
- Autohornidurarako energia berriztagarria ekoizteko azpiegiturak.

4. Nekazaritza-ustiategiei lotutako hirugarren sektoreko erabilerak eta jarduerak:

a) Hirugarren sektoreko zerbitzuen jarduerak dira (merkataritza-zerbitzuak, ostatua, aisialdia, etab.), eta lotutako instalazioetan edo nekazaritzako ustiategi baten barruan daude.

b) Eraikuntza-erabileratzat hartuko dira, besteak beste, instalazio, eraikuntza eta azpiegitura hauek:

- Ustiategiko produktuak zuzenean saltzeko eraikinak eta instalazioak.
- Ustiategian bertan lortutako produktuak dastatzeko eraikinak eta instalazioak.
- Lorezaintza-zentroak (Garden Center).
- Nekazaritza-turismoko establezimenduak eta landetxeak.
 - Nekazaturismoa nekazariak eta abeltzainak beren baserrietan, abeltzaintzako ustiategi batean integratuta daudenean, jatetxeekin edo jatetxerik gabe ostatu hartzeko turismo-zerbitzuak prezio bidez ematean datza.
 - Landa-etxeak dira prezio bidez ostatu-zerbitzua eskaintzen duten establezimenduak, zaharberriarekin edo gabe, kokatuta dauden zonako arkitektura bereizgarriko eraikinetan.
 - Araudi operatiboari dagokionez, indarrean dagoen legerian ezarritakora jotzen da.
- Aisialdiarekin, naturarekin eta landa-ingurunearekin lotutako jolas-jarduerak (haur-parkeak, erakusketak, etab.).
- Autohornidurarako energia berriztagarria ekoizteko azpiegiturak.

72. artikulua.- Abeltzaintzako baliabideak ustiatzeari buruzko erabilerak eta jarduerak

1. 1. Abeltzaintza-jarduera:

a) Abeltzaintzat hartzen dira elikagaiak ekoizteko eta animalia-jatorriko produktuak lortzeko ganadu mota guztiak hazteko jarduerak.

b) Abeltzaintza-jarduerak honako jarduera hauek biltzen ditu, besteak beste:

- Ohiko abeltzaintza-jarduerak:
 - Praktika estentsiboko abere-hazkuntza.
 - Praktika intentsiboko abere-hazkuntza.
- Abeltzaintzako jarduera bereziak:
 - Abeltzaintzako ustiategi alternatiboak.
 - Ehiza-haztegiak.
 - Arrain-hazkuntza.

los productos de la explotación.

- Edificaciones e instalaciones para la producción de conservas (vegetales, mermeladas, confituras, etc.).
- Bodegas.
- Lagares (elaboración de sidra).
- Infraestructuras de producción de energía renovable para autoabastecimiento.

4. Usos y actividades de naturaleza terciaria vinculados a las explotaciones agrícolas:

a) Corresponde con actividades de servicios terciarios (comerciales, alojamiento, ocio, etc.) ubicadas en instalaciones vinculadas o que forma parte de una explotación agrícola.

b) Se consideran usos constructivos entre otros, las instalaciones, construcciones e infraestructuras siguientes:

- Edificaciones e instalaciones para la venta directa de los productos de la explotación.
- Edificaciones e instalaciones para la degustación de los productos obtenidos en la propia explotación.
- Centros de jardinería (Garden Center).
- Establecimientos de agroturismo y casas rurales.
 - El agroturismo consiste en la prestación mediante precio de servicios turísticos de alojamiento con o sin restauración por parte de personas agricultoras y ganaderas en sus caseríos, integrados en una explotación ganadera.
 - Son casas rurales aquellos establecimientos que ofrecen mediante precio un servicio de alojamiento, con o sin restauración, en edificios de arquitectura característica de la zona en que se ubican.
 - En lo que corresponde a su regulación operativa se remite a lo establecido en la legislación vigente.
- Actividades recreativas relacionadas con el ocio, disfrute y divulgación de la Naturaleza y el Medio Rural (parques infantiles, exposiciones, etc.).
- Infraestructuras de producción de energía renovable para autoabastecimiento.

Artículo 72.- Usos y actividades relativos a la explotación de recursos ganaderos

1. Práctica de la actividad ganadera:

a) Se consideran como ganaderas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado con destino a la producción alimentaria y obtención de productos de origen animal.

b) La actividad ganadera engloba entre otras las siguientes actividades:

- Actividades ganaderas ordinarias:
 - La cría de ganado en práctica extensiva.
 - La cría de ganado en práctica intensiva.
- Actividades ganaderas especiales:
 - Explotaciones ganaderas alternativas.
 - Las granjas cinegéticas.
 - La piscicultura.

- Erlategiak.
 - Abeltzaintzako beste jarduera batzuk:
 - Artzaintza.
 - Abeltzaintza-jardueratzat hartzen da, halaber, larreak eta bazka-laboreak lortzeko lurra prestatzea.
- c) Abeltzaintza-jarduerarekin lotutako praktika propio gisa interpretatzen dira honako hauek:
- Bazka- edo larre-laboreetarako lur-goldea.
 - Bazka-espezieak edo larreak ereitea.
 - Bazka-laboreak, belardiak eta larreak maneiatzea.
 - Belar-sastrakak kentzea bazka-laboreak edo ganaduaren bazka-laboreak direla eta.
 - Fitosanitarioak aplikatzea.
 - Abonatuak.
 - Bazka-laboreak edo larreak eskuz edo mekanizatuta biltzea eta moztea.
 - Siloratzeak.

2. Abeltzaintzako jarduerari lotutako eraikuntza-erabilerak:

a) Eraikuntza-erabileratzat hartzen dira abeltzaintza-jarduerari lotutako instalazioak, eraikuntzak eta azpiegiturak. Besteak beste, honako hauek aipatzen dira:

- Animaliak zaintzeari lotutako eraikuntzak:
 - Ukuiluak.
 - Babeslekuak eta bordak.
- Abeltzaintzari laguntzeko eraikuntzak:
 - Jezteko gelak eta esnea kontserbatzeko lokalak.
 - Simaurtegiak eta minda-andelak.
 - Askak eta horien bilketak.
 - Janlekuak (abereak bazkatzen diren lurretan elikatzeko pentsu eta bazka osagarriak emateko soilik erabiltzen diren instalazioak).
 - Azienda maneiatzeko instalazio sanitarioak (parasitoen aurkako tratamenduak egiten diren instalazioak, txertaketak, ugalketarekin lotutako eragiketak, abereak sailkatzea eta ontziratzea). Tresnak eta produktuak biltegitratzea eta kontserbatzea.
 - Pentsu- eta bazka-siloak.
 - Itxiturak eta hesiak.
 - Autohornidurarako energia berriztagarria ekoizteko azpiegiturak.

3. Abeltzaintzako ustiatzei lotutako eraldaketa-erabilerak eta -jarduerak:

a) Produktuak lehen aldiz elaboratzeko eta eraldatzeko jarduerari dagokie, lotutako instalazioetan edo abeltzaintzako ustiatzei baten parte direnetan.

b) Eraikuntza-erabileratzat hartuko dira, besteak beste, instalazio, eraikuntza eta azpiegitura hauek:

- Ustiatze giko produktuen transformaziorako eraikinak eta instalazioak.
- Pentsuen ekoizpena.

- Colmenares.
- Otras actividades consideradas ganaderas:
 - El pastoreo.
 - Se considera también actividad ganadera la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros.

c) Se interpretan como prácticas propias o relacionadas con la actividad ganadera las siguientes:

- Arado de tierra para cultivos forrajeros o pastos.
- Siembras de especies forrajeras o pastos.
- Manejo de los cultivos forrajeros, praderas y pastizales.
- Desbroces por motivo de cultivos forrajeros o para pasto del ganado.
- Aplicación de fitosanitarios.
- Abonados.
- Recolecciones y siega manual o mecanizada de cultivos forrajeros o pasto.
- Ensilados.

2. Usos constructivos vinculados a las actividades ganaderas:

a) Se consideran usos constructivos las instalaciones, construcciones e infraestructuras vinculadas a la actividad ganadera. Entre otras, se enuncian las siguientes:

- Construcciones vinculadas a la guarda de animales:
 - Establos.
 - Refugios y bordas.
- Construcciones de apoyo a la práctica ganadera:
 - Salas de ordeño y locales para conservación de leche.
 - Estercoleros y depósitos de purines.
 - Abrevaderos y sus captaciones.
 - Comederos (instalaciones dedicadas exclusivamente a proporcionar en los terrenos donde pasta el ganado los piensos y forrajes complementarios para su alimentación).
 - Instalaciones sanitarias y de manejo del ganado (instalaciones en las que se realizan tratamientos antiparasitarios, vacunaciones, operaciones relacionadas con la reproducción, clasificación y embarque del ganado. Almacenamiento y conservación de útiles y productos.
 - Silos de piensos y forrajes.
 - Cierres y vallados.
 - Infraestructuras de producción de energía renovable para autoabastecimiento.

3. Usos y actividades de transformación vinculados a las explotaciones ganaderas:

a) Corresponde con las actividades de primera elaboración y transformación de los productos en instalaciones vinculadas o que forma parte de una explotación ganadera.

b) Se consideran usos constructivos entre otros, las instalaciones, construcciones e infraestructuras siguientes:

- Edificaciones e instalaciones para la transformación de

- Gaztandegiak eta gainerako esnekiak.
- Haragi-produktuak, hestebeteak eta bestelako produktu deribatuak elaboratzea.
- Eztia eta erle-produktuak ontziratzea.
- Autohornidurarako energia berriztagarria ekoizteko azpiegiturak.

4. Abeltzaintzako ustiatzei lotutako hirugarren sektoreko erabilerak eta jarduerak:

- a) Hirugarren sektoreko zerbitzuen jarduerari dagokien (merkataritza, ostatua, aisia, etab.), lotutako instalazioetan edo abeltzaintzako ustiatzei baten parte diren instalazioetan kokatutakoak.
- b) Eraikuntza-erabileratzat hartuko dira, besteak beste, instalazio, eraikuntza eta azpiegitura hauek:
- Ustiatzeiko produktuak zuzenean saltzeko eraikinak eta instalazioak.
 - Ustiatzean bertan lortutako produktuak dastatzeko eraikinak eta instalazioak.
 - Nekazaritza-turismoko establezimenduak eta landetxeak.
– Nekazaritzako ustiatzeien antzera ordenatzen dira.
 - Aisialdiarekin, naturarekin eta landa-ingurunearekin lotutako jolas-jarduerak (haur-parkeak, erakusketak, etab.).
 - Autohornidurarako energia berriztagarria ekoizteko azpiegiturak.

73. artikulua.- Baso-baliabideen ustiapenari buruzko erabilerak eta jarduerak

1. Baso-jarduera egitea:

- a) Baso-lurra hobetzea edo aprobetxatzea helburu duten jarduera guztiak hartzen ditu barne (artzaintza izan ezik); horrela, nekazaritza-laborantzaren xede ez diren zuhaitz-edo zuhaixka-masek okupatutako edo okupa ditzaketen lurra hartuko dira kontuan.
- b) Baso-jarduerak masa bera instalatzeko, zuhaitzak zaintzeko, babesteko, aprobetxatzeko edo hobetzeko edo baso-lurzorua berritzeko beharrezkoak direnak ere hartzen dituzte.
- c) Baso-erabileraren erregulazioa Mendiei buruzko Foru Arauak eta dagozkion arau gehigarriek arautuko dute.
- d) Basogintza-jarduerak, besteak beste, honako jarduerak hauek biltzen ditu:
- Baso-masa bera edukitzea.
 - Osasun-mantenimenduko jarduerak.
 - Basoak babesteko jarduerak (suteen prebentzioa, etab.).
 - Zuhaitzak aprobetxatzeko edo hobetzeko jarduketak.
 - Zuhaitz-hegalkina berritzeko jarduketak.
 - Inausketak eta hautazko kostuak.
 - Mendia garbitzea.

los productos de la explotación.

- Producción de piensos.
- Queserías y demás productos lácteos.
- Elaboración de productos cárnicos, embutidos y otros productos derivados.
- Envasado de la miel y otros productos apícolas.
- Infraestructuras de producción de energía renovable para autoabastecimiento.

4. Usos y actividades de naturaleza terciaria vinculados a las explotaciones ganaderas:

- a) Corresponde con actividades de servicios terciarios (comerciales, alojamiento, ocio, etc.) ubicadas en instalaciones vinculadas o que forma parte de una explotación ganadera.
- b) Se consideran usos constructivos entre otros, las instalaciones, construcciones e infraestructuras siguientes:
- Edificaciones e instalaciones para la venta directa de los productos de la explotación.
 - Edificaciones e instalaciones para la degustación de los productos obtenidos en la propia explotación.
 - Establecimientos de agroturismo y casas rurales.
– Se ordenan de forma similar al caso de las explotaciones agrarias.
 - Actividades recreativas relacionadas con el ocio, disfrute y divulgación de la Naturaleza y el Medio Rural (parques infantiles, exposiciones, etc.).
 - Infraestructuras de producción de energía renovable para autoabastecimiento.

Artículo 73.- Usos y actividades relativos a la explotación de recursos forestales

1. Práctica de la actividad forestal:

- a) Incluye todas las actividades (excepto el pastoreo) que tienen como objeto la mejora o aprovechamiento de los terrenos forestales, considerando así a los terrenos ocupados o susceptibles de ser ocupados por masas arboladas o arbustivas, no objeto del cultivo agrario.
- b) Se considera que las actividades forestales abarcan también las necesarias para la instalación de la propia masa, para la sanidad, protección, aprovechamiento y mejora del arbolado o para la renovación del suelo forestal.
- c) La regulación del uso forestal se regirá por la Norma Foral de Montes y normas adicionales correspondientes.
- d) La actividad forestal engloba entre otras las siguientes actividades:
- La tenencia de la propia masa forestal.
 - Las actuaciones de mantenimiento sanitario.
 - Las actuaciones para la protección forestal (prevención de incendios, etc.).
 - Las actuaciones para el aprovechamiento y mejora del arbolado.
 - Las actuaciones para la renovación del vuelo arbóreo.

e) Honako hauek dira, besteak beste, baso-jarduerarekin zerikusia duten berezko praktikak:

- Baso-masa ezartzeko fasea:
 - Baso-lurzoruaren gainean egindako lanak: kotatzea, lantzea, ongarritzea, zuzenketak, belar-sastrakak kentzea eta landare-hondarrak kentzea, etab.
 - Baso-hegalkinaren gainean egindako lanak: landatzea, ereitea, birsortzeko mozketak, haziak biltzea, etab.
- Baso-masa kudeatzeko eta hobetzeko fasea:
 - Produktu fitosanitarioak aplikatzea.
 - Hobetzeko inausketak eta mozketak.
 - Ateratzeko ibilbideen irikitzea edo mantentze-lanak.
 - Baso-masaren inbentarioa, etab.
- Baso-masatik produktuak ateratzeko fasea:
 - Moztu.
 - Produktuak sailkatzea.
 - Arrastea eta menditik irtetea.

2. Basogintzako eta zurgintzako jarduerari lotutako eraikuntza-erabilerak:

a) Eraikuntza-erabileratzat hartzen dira baso-jarduerari lotutako instalazioak, eraikuntzak eta azpiegiturak. Besteak beste, honako hauek aipatzen dira:

- Baso-jarduerari lotutako eraikuntzak:
- Tresnak, makinak eta produktuak biltegiatzea eta kontserbatzea.
- Ustiategiari erantsitako instalazioak, hala nola oztupoak, ur-puntuak eta -pasabideak, etab.
- Zura prozesatzeko eta pilatzeko parkeak edo deposituak.
- Basogintzan laguntzeko instalazioak eta eraikuntzak:
 - Baso-bideak.
 - Suteak zaintzeko instalazioak.
 - Suebakien eremuak eta zerrendak.
- Beste batzuk:
 - Itxiturak eta hesiak.
 - Autohornidurarako energia berriztagarria ekoizteko azpiegiturak.

3. Baso-ustiategiei lotutako eraldaketa-erabilerak eta -jarduerak:

a) Lotutako instalazioetan edo baso-ustiategi baten barruan dauden instalazioetan produktuak lehen aldiz elaboratzeko eta eraldatzeko jarduerari dagokie.

b) Eraikuntza-erabileratzat hartuko dira, besteak beste, instalazio, eraikuntza eta azpiegitura hauek:

- Ustiategiko produktuen transformaziorako eraikinak eta instalazioak.
- Zerrategiak.
- Biomasa eta peletaren ekoizpena.
- Autohornidurarako energia berriztagarria ekoizteko

- Podas y costas selectivas.
- Limpieza del monte.

e) Se interpretan como prácticas propias o relacionadas con la actividad forestal entre otras las siguientes:

- Fase de establecimiento de la masa forestal:
 - Labores realizadas sobre el suelo forestal: acotado, laboreo, fertilización, enmiendas, desbroces y eliminación de restos vegetales, etc.
 - Labores realizadas sobre el suelo forestal: plantación, siembra, cortas de regeneración, recogida de semillas, etc.
- Fase de gestión y mejora de la masa forestal:
 - Aplicación de productos fitosanitarios.
 - Podas y cortas de mejora.
 - Apertura o mantenimiento de itinerarios para la saca.
 - Inventario de la masa forestal, etc.
- Fase de saca o extracción de productos de la masa forestal:
 - Tala.
 - Clasificación de productos.
 - Arrastre y salida del monte.

2. Usos constructivos vinculados a las actividades forestales y madereras:

a) Se consideran usos constructivos las instalaciones, construcciones e infraestructuras vinculadas a la actividad forestal. Entre otras, se enuncian las siguientes:

- Construcciones vinculadas a la actividad forestal:
- Almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria y productos.
- Instalaciones anexas a la explotación como barreras, puntos y pasos de agua, etc.
- Parques o depósitos de procesado y apilado de madera.
- Instalaciones y construcciones de apoyo a la práctica forestal:
 - Vías forestales.
 - Instalaciones de vigilancia de incendios.
 - Áreas y fajas cortafuegos.
- Otros:
 - Cierres y vallados.
 - Infraestructuras de producción de energía renovable para autoabastecimiento.

3. Usos y actividades de transformación vinculados a las explotaciones forestales:

a) Corresponde con las actividades de primera elaboración y transformación de productos en instalaciones vinculadas o que forma parte de una explotación forestal.

b) Se consideran usos constructivos entre otros, las instalaciones, construcciones e infraestructuras siguientes:

- Edificaciones e instalaciones para la transformación de los productos de la explotación.
- Aserraderos.

azpiegiturak.

74. artikulua.- Erauzketa-erabilerak eta -jarduerak

1. Erauzketa-jarduera egitea:

a) Baliabide mineralak erauzteko jarduerak, bai eta baliabide horiei zuzenean lotutako jarduera osagarriak ere.

2. Erauzketa-jarduerei lotutako eraikuntza-erabilerak:

a) Erauzteko jarduerarekin lotutako instalazioak, eraikuntzak eta azpiegiturak eraikuntza-erabileratzat hartuko dira. Besteak beste, honako hauek aipatzen dira:

- Tresnak eta makinak biltegitratzea eta kontserbatzea.
- Ustiategiari atxikitako instalazioak: etxolak, pabiloiak, etab.
- Biltegiak eta materiala biltegitratzea.
- Zaintza-instalazioak.
- Itxiturak eta hesiak.
- Autohornidurarako energia berriztagarria ekoizteko azpiegiturak.

75. artikulua.- Azpiegituren eraikuntzak eta instalazioak

1. Garraiobide orokorrak:

a) Autobideak, autobiak, errepideak eta trenbideak, beren instalazio eta erabilerekin batera: kontserbazio- eta ustiapen-eremuak, erregai-hornidurarako estazioak, aparkalekuak eta atsedenlekuak, zerbitzuguneak, sorospen-postuak, pisatzeko baskulak, abereak garraiatzeko kamioiak garbitu eta desinfektatzeko eremuak, etab.

2. Landa-bideak:

a) Landa-bideak dira nekazaritza-ustiategietara iristeko bideak eta herriguneeen arteko komunikazio-pistak.

b) Erabilera baldintzak Errepide eta Bideei buruzko Foru Arauan ezarritako irizpideetara eta udal eskumenero bideei buruzko arautegi eta ordenantzetara egokituko dira.

3. Aireko lineak:

a) Barnean hartzen ditu energia elektrikoa garraiatzeko edo banatzeko sareen multzoa eta aireko linea moduan egiten diren beste azpiegitura batzuk, euskarri isolatuen eta instalazio txiki osagarrien bidez, dagokion sareak funtziona dezan.

4. Lurpeko lineak:

a) a) Energia, gasa, petrolio eta produktu deribatuak, ura, saneamendua, telekomunikazioak eta beste azpiegitura batzuk garraiatzeko edo banatzeko sareen multzoa

- Producción de biomasa y pelet.

- Infraestructuras de producción de energía renovable para autoabastecimiento.

Artículo 74.- Usos y actividades extractivas

1. Práctica de la actividad extractiva:

a) Actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales, así como las auxiliares vinculadas directamente a ésta.

2. Usos constructivos vinculados a las actividades extractivas:

a) Se consideran usos constructivos las instalaciones, construcciones e infraestructuras vinculadas a la actividad extractiva. Entre otras, se enuncian las siguientes:

- Almacenamiento y conservación de útiles y maquinaria.
- Instalaciones anexas a la explotación como casetas, pabellones, etc.
- Depósitos y almacenamiento de material.
- Instalaciones de vigilancia.
- Cierres y vallas.
- Infraestructuras de producción de energía renovable para autoabastecimiento.

Artículo 75.- Construcciones e instalaciones de infraestructuras

1. Vías de transporte general:

a) Se incluyen Autopistas, Autovías, Carreteras y Ferrocarriles, junto con sus instalaciones y usos propios: Áreas de conservación y explotación, las estaciones de suministro de combustible, las áreas de aparcamiento y descanso, las áreas de servicios, los puestos de socorro, las básculas de pesaje, las áreas de limpieza y desinfección para camiones de transporte de ganado, etc.

2. Caminos rurales:

a) Se consideran caminos rurales las vías de acceso a las explotaciones agrarias, las pistas de comunicación entre núcleos de población.

b) Las condiciones de uso se ajustarán a los criterios establecidos en la Norma Foral correspondiente de Carreteras y Caminos y la normativa y ordenanzas propias sobre los caminos de competencia municipal.

3. Líneas de tendido aéreo:

a) Incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica y otras infraestructuras que se realizan en forma de tendidos aéreos mediante la disposición de soportes aislados e instalaciones menores complementarias precisas para el funcionamiento de la red correspondiente.

4. Líneas subterráneas:

a) Incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de energía, gas, petróleo y productos derivados, agua, saneamiento, telecomunicaciones y

hartzen du, baita horien instalazio osagarriak ere, lurpean egiten direnak.

5. A motako izaera ez-linealeko zerbitzuko instalazio teknikoak:

- a) Azalera handiak hartzen dituzten instalazioen multzo zabala hartzen du:
- Aire zabaleko ibilgailuen aparkaleku handiak, 50 ibilgailutik gorako edukiera dutenak.
 - Edateko eta ura tratatzeko instalazioak
 - Urtegiak edo ur-biltegi handiak
 - Energia elektrikoa ekoizten duten zentralak
 - Biomosatik energia sortzeko instalazioak
 - 100 metro koadrotik gorako transformazio-estazioak
 - Gasa biltzeko edo ekoizteko zentralak
 - Portu-azpiegiturak
 - Hondakin solidoak araztu eta tratatzeko plantak eta onura publikoko eta ingurune fisikoan antzeko inpaktua duten beste edozein instalazio.
 - Azaleraren okupazioari dagokionez, aurrekoen parekoak diren beste batzuk.

6. B motako izaera ez-linealeko zerbitzuen instalazio teknikoak:

- a) Honako instalazio hauei dagokie:
- Satelite bidezko irrati-, telebista- eta komunikazio-dorre, -antena eta -estazio hartzaileak eta antzeko inpaktua duten beste komunikazio-instalazio batzuk.
 - Ibilgailuak aire zabalean aparkatzeko aparkaleku txikiak (jolas-eremuei lotutako erabileratzat hartzen ez direnak).
- Gehieneko edukiera 200 m²-ko azalera edo 50 ibilgailura mugatzen da.
 - Haize-sorgailuak eta energia berriztagarrien beste instalazio batzuk (hidroelektrikoa, fotovoltaikoa, geotermia eta antzekoak).

7. Hondakindegia, zabortegiak eta hondakin solidoak tratatzeko espazioak

- a) Obra-hondakinak eta hondakin solidoak isurtzeko lekuei dagokie. Honako hauek sartzen dira:
- Hondakin solidoak edota toxikoak eta arriskutsuak tratatzeko eta transferitzeko instalazioak.
 - Hondakin toxiko eta arriskutsuen zabortegia.
 - Hondakindegia eta beste zabortegi batzuk.
 - Lurrezko eta harkaitzezko betelanak.

76. artikulua.- Eraikuntza-erabilerak

1. 1. Lehendik dauden guneetan oinarritutako hazkundeak

- a) a) Lehendik dauden hiriguneen edo landaguneen hazkunde gisa sortutako hirigintza-garapenei dagokie, edozein dela ere horien garrantzia.

2. Lehendik dauden guneetan oinarritzen ez diren garapenak

otras infraestructuras, así como las instalaciones complementarias de las mismas, que se realizan de forma subterránea.

5. Instalaciones técnicas de servicio de carácter no lineal Tipo A:

- a) Incluye un conjunto amplio de instalaciones que ocupan grandes superficies:
- Grandes estacionamiento de vehículos al aire libre con capacidad mayor a 50 vehículos.
 - Plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua
 - Embalses o grandes depósitos de agua
 - Centrales productoras de energía eléctrica
 - Plantas de generación de energía a partir de biomasa
 - Estaciones transformadoras de superficie superior a 100 metros cuadrados
 - Centrales de captación o producción de gas
 - Infraestructuras portuarias
 - Plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos y cualesquiera otras instalaciones de utilidad pública y similar impacto sobre el medio físico.
 - Otras asimilables a las anteriores en cuanto a ocupación de superficie.

6. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B:

- a) Corresponde con instalaciones como las siguientes:
- Torres, antenas y estaciones emisoras receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite y otras instalaciones de comunicaciones de similar impacto.
 - Aparcamientos de pequeña dimensión para el estacionamiento de vehículos al aire libre (no considerados como uso asociado a áreas recreativas).
- Se limita la capacidad máxima a 200 m² de superficie o 50 vehículos.
 - Aerogeneradores y otras instalaciones de energías renovables (hidroeléctrica, fotovoltaiка, geotermia y similares).

7. Escombreras, vertederos y espacios para el tratamiento de residuos sólidos

- a) Corresponde a los lugares destinados al vertido de escombros y de residuos sólidos. Se incluyen los siguientes:
- Plantas de tratamiento y de transferencia de residuos sólidos y/o tóxicos y peligrosos.
 - Vertedero de residuos tóxicos y peligrosos.
 - Escombreras y otros vertederos.
 - Rellenos de tierras y rocas.

Artículo 76.- Usos edificatorios

1. Crecimientos apoyados en núcleos preexistentes

- a) Corresponde con desarrollos urbanísticos concebidos como crecimiento de núcleos urbanos o rurales ya existentes, cualquiera que sea su entidad.

2. Desarrollos no apoyados en núcleos preexistentes

a) Bizitegi-, industria- edo zerbitzu-izaerako hirigintza-jarduketei dagokie, beren izaerari dagozkion ekipamendu, zuzkidura eta erabilera osagarri guztiak har ditzaketenak eta lehendik dauden hiriguneetatik edo industrialdeetatik bereizita dauden eremuetan garatzen direnak, edo oinarri duten elementua baino hirigintza-aprobetxamendu handiagoa dakartenak.

3. Onura publikoko eta interes sozialeko eraikinak eta instalazioak:

a) Komunitate-ekipamenduetarako eraikin eta instalazioei dagokie, publiko zein pribatuei, baldin eta beren izaera eta ezaugarriengatik nahitaez landa-ingurunean kokatu behar diren zerbitzuak emateko badira. Aldez aurretik, onura publikokotzat edo interes sozialekotasat jo beharko dira. Honako modalitate hauek hartuko dira kontuan:

- Gune zoologikoak. Jarduera nagusia animaliak mantentzea, ostatu ematea, haztea eta saltzea duten zentro edo establezimenduei dagokie, honako helburu hauetarako:
 - Fauna basatiko animalien bilduma zoologikoak gordetzea, zientzia-, kultura- edo jolas-helburuekin (animalia-espezieak berreskuratzeko zentroak). Parke edo lorategi zoologiko zientifikoak).
 - Etxeko animalien bisitokia.
 - Trebakuntza-eskolak.
 - Animaliak biltzeko zentroak.
 - Animaliak hazteko zentroak.
 - Zaldiketa eta zaldi-lasterketak egiteko zerbitzuak eskaintzen dituzten establezimenduak. Halakotzat hartzen dira, halaber, zaldi-eskola, kirol-ukuiluak, hipodromoak, zaldiketa-eskolak eta antzekoak.
- Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiatuei lotuta ez dauden lehen transformazioko nekazaritzako elikagaien industriak:
 - Hemen sartzten dira lehen transformazioko nekazaritzako elikagaien industriak, arrazoi funtzionalengatik, dimentsionalengatik, jatorri-deitura batekiko harremanengatik edo zonako ekoizpenengatik, sanitarioengatik edo bestelakoengatik landa-lurzoruan ezarri behar direnak.
- Baso-ustiatuei lotuta ez dauden lehen transformazioko industriak:
 - Hemen sartzten dira basogintzako produktuen lehen transformazioko industriak, arrazoi funtzionalengatik, dimentsionalengatik, jatorri-deitura batekin edo zonako ekoizpenengatik, sanitarioengatik edo bestelakoengatik landa-lurzoruan ezarri behar direnak. Besteak beste, honako hauek hartzen dira instalazio eta eraikuntzatat: zerraketak, zura arrabotatzea, zuraren inpregnazioa edo tratamendu kimikoa kontserbazio-agenteekin, ijeketak, etab.
- Ekipamendu eta zuzkidura publiko eta pribatuak:
 - Kirol-ekipamenduak. Kirol-modalitate guztiak hartzen ditu barnean, bai eta horien irakaskuntza ere, bai eraikinetan, bai berariaz egokitutako espazio libreetan.
 - Ekipamendu soziokulturalak. Kultura-sustapeneko edo arte-sorkuntzako jardueretarako ekipamenduak biltzen

a) Corresponde con actuaciones urbanísticas de carácter residencial, industrial o de servicios que pueden incorporar todo el conjunto de equipamientos, dotaciones y usos complementarios correspondientes a su propio carácter y que se desarrollan en áreas desligadas de zonas urbanas o industriales preexistentes o suponen un aprovechamiento urbanístico superior al del elemento en que se apoyan.

3. Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social:

a) Corresponde con edificaciones e instalaciones para equipamientos comunitarios, públicos o privados, que estén destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en medio rural. Previamente deberán haber sido declaradas de utilidad pública o interés social. Se considerarán las siguientes modalidades:

- Núcleos zoológicos. Corresponde con los centros o establecimientos cuya actividad principal sea el mantenimiento, alojamiento, cría y venta de animales para los siguientes fines:
 - Albergar colecciones zoológicas de animales de la fauna salvaje con finalidades científicas, culturales o recreativas (centros de Recuperación de especies animales. Parques o jardines zoológicos científicos).
 - Alojamiento de animales domésticos.
 - Escuelas de adiestramiento.
 - Centros de recogida de animales.
 - Centros de cría de animales.
 - Establecimientos cuya actividad principal sea el ofrecimiento de servicios para la práctica de equitación e hípicas. También son considerados como tales los picaderos, cuerdas deportivas, hipódromos, escuelas de equitación, y similares.
- Industrias agroalimentarias de primera transformación no vinculadas a explotaciones agroganaderas:
 - Se incluyen aquí las industrias agroalimentarias de primera transformación que, por motivos funcionales, dimensionales, de relación con una denominación de origen o producción zonal, sanitarios u otros, deban implantarse en suelo rural.
- Industrias de primera transformación no vinculadas a explotaciones forestales:
 - Se incluyen aquí las industrias de primera transformación de productos forestales, por motivos funcionales, dimensionales, de relación con una denominación de origen o producción zonal, sanitarios u otros, deban implantarse en suelo rural. Entre otras, se consideran instalaciones y construcciones como aserrados, cepillado de madera, impregnación o tratamiento químico de la madera con agentes de conservación, laminados, etc.
- Equipamientos y dotaciones públicas y privadas:
 - Equipamientos deportivos. Comprende la práctica deportiva en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello.
 - Equipamientos socioculturales. Comprende los

ditu (museoak, interpretazio-zentroak, bisitariei informazioa edo harrera emateko zentroak, etab.).

- Jolas-ekipamenduak. Jolas-parkeak eta jolas-erabilera duten beste eraikin batzuk hartzen ditu, hala nola babeslekuak, igerileku naturalak eta antzekoak.
- Ekipamendu sanitarioak. Gaixoak ospitaleetan, bainuetxeetan eta antzekoetan tratatzea eta ostatua ematea.
- Erlijio-ekipamenduak. Elizetan, ermitetan eta abarretan egiten diren kultu- edo erlijio-jarduerak biltzen ditu.
- Zerbitzu publikoen ekipamendua. Herri Administrazioako erakundeek garatutako aurreko modalitateetan sartzen ez diren eta, beren ezaugarri funtzionalak direla-eta, nagusiki beste erabilera batzuetarako diren eremuetan ezartzeko bateraezinak izan daitezkeen herritar guztientzako zerbitzu-erabilerak hartzen ditu.
- Hirugarren sektoreko erabilerak. Ostalaritza, turismo-ostatuak eta aterpetxeak barne hartzen ditu. Hirugarren sektoreko erabilerak sektoreko araudi aplikagarriaren arabera ezarriko dira.
- Aisialdiko baratzezaintza. Udalerriko aisialdiko baratzien jarduerak arautzeko, honako modalitate hauek hartuko dira kontuan:
 - Aisialdiko baratzeak:
 - Hirigintza-antolamenduak ezarritako baldintzen arabera, aisialdiko baratzezaintza baimentzeko erabilera onartzen duten finkei dagokie.
 - Aisialdiko baratzezaintza-gunea:
 - Finka baten edo batzuen antolamenduari dagokio, jarduera zehatz baten bidez. Horren ondorioz, baratze multzo ordenatu bat sortzen da, erabilera, azpiegitura, instalazio, eraikuntza eta, hala badagokio, kudeaketari buruzko arauketaren mende dagoena.

4. Baserriak:

- a) 105/2008 Dekretuaren 9. artikularen arabera, baserritzat joko dira baldintza hauek guztiak batera betetzen dituzten eraikinak:
 - Eraikin isolatu gisa eratzea, nagusiki etxebizitza gisa erabilita.
 - Lehendik dagoen etxebizitza bat izatea gutxienez, Jabetza Erregistroan xedatutakoaren arabera.
 - Lehen okupazioko lizentzia edo 1950eko urtarrilaren 1a baino lehen bizitegi-okupazioa izan zuela modu frogagarrian egiaztatzen duen agiria izatea.
- b) Indarrean dagoen legediaren arabera, baserrien erabilera nagusia bizitegitarakoa da.

5. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenari lotutako

equipamientos para actividades de promoción cultural o creación artística (museos, centros de interpretación, información o acogida de visitantes, etc.).

- Equipamientos recreativos. Comprende los parques de atracciones y otras edificaciones con uso recreativo, como refugios, piscinas naturales y similares, etc.
- Equipamientos sanitarios. Comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos en hospitales, balnearios y similares.
- Equipamientos religiosos. Comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, ermitas, etc.
- Equipamiento de servicios públicos. Comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores modalidades desarrollados por los diferentes organismos de la Administración Pública y que por sus características funcionales pueden ser incompatibles para su implantación en zonas destinadas preferentemente a otros usos.
- Usos terciarios. Comprende hostelería, alojamientos turísticos y albergues. La implantación de usos terciarios se realizará conforme a la normativa sectorial de aplicación.
- Horticultura de ocio. A los efectos de regular las actividades de horticultura de ocio en el Municipio, se consideran las siguientes modalidades:
 - Huertas de ocio:
 - Corresponde con las fincas en las que, de acuerdo con las condiciones establecidas por la ordenación urbanística, se admite como uso autorizable la práctica de la horticultura de ocio.
 - Complejo de horticultura de ocio:
 - Corresponde con la ordenación de una o varias fincas a través de una actuación concreta que da como resultado un conjunto ordenado de huertas sujetas a una regulación en cuanto a usos infraestructuras, instalaciones, construcciones y gestión en su caso.

4. Caseríos:

- a) De acuerdo con el artículo 9 del Decreto 105/2008, se entiende por caserío los edificios que cumplan acumulativamente todas las siguientes condiciones:
 - Constituirse como tipo edificatorio aislado, con uso predominante de vivienda.
 - Disponer de por lo menos una vivienda ya existente, todo ello según lo dispuesto en el Registro de la Propiedad en cada uno de ellos.
 - Disponer de licencia de primera ocupación o de documento que deje constancia de modo fehaciente de su efectiva ocupación residencial con anterioridad al 1 de enero de 1950.
- b) De acuerdo con la legislación vigente, el uso principal de los Caseríos es el residencial.

5. Vivienda aislada vinculada a explotación agropecuaria

etxebizitza isolatua

a) Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategi bati lotutako familia bakarreko edo bi bizitzako etxebizitzak dira, nekazariaren edo abeltzainaren eta haren familiaren bizileku direnak. Zuzeneko ustiapenari hertsiki lotuta egon behar du, eta beharrezkoa dela frogatu ondoren. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapena dagokion foru-araudiaren arabera eta nekazaritza-administrazioaren baimen egokiekin egiaztatu beharko da.

b) Ustiategia iraungiz gero, bizitegi-eraikuntza antolamendutik kanpo geratuko da, eta legez ezarritako araubidea aplikatuko zaio.

6. Banakako etxebizitza lurzoru urbanizaezinean

a) Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategiei lotu gabeko oin berriko etxebizitza isolatuen eraikuntzari dagokio.

b) Oro har, debekatuta dago lurzoru urbanizaezinean oin berriko bizitegi-erabilera duten eraikinak ezartzea.

7. Nekazaritza- edo abeltzaintza-ustiapeneko landetxe independenteak..

a) Landetxeak dira, landa-ingurunean egonik, prezio bidez ostatu-zerbitzu bat eskaintzen duten establezimenduak, zaharberritzearekin edo gabe, kokatuta dauden zonako arkitektura bereizgarriko eraikinetan.

b) Araudi operatiboari dagokionez, indarrean dagoen legerian ezarritakora jotzen da.

8. Industria edo biltegi arriskutsuak

a) Beren izaera, ezaugarriak edo manipulaturako materialak direla-eta, hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lursailetan sartzea eragozten duten arrisku larriak eragin ditzaketen substantziak eta ekoizpen-prozesuak biltegitratzea eta garatzea.

a) Se incluyen las casas constituidas por una vivienda unifamiliar o bifamiliar ligadas a una explotación agropecuaria para residencia de la persona agricultora o ganadera y su familia. Debe estar estrictamente ligada a la explotación directa y previa demostración de su necesidad. La explotación agropecuaria deberá acreditarse de acuerdo con la normativa foral correspondiente y con las autorizaciones pertinentes de la administración agraria.

b) En caso de extinción de la explotación, la edificación residencial pasa a la condición de fuera de ordenación, aplicándosele el régimen legalmente establecido.

6. Vivienda aislada en suelo no urbanizable

a) Corresponde con la edificación de vivienda aislada de nueva planta no vinculadas a explotaciones agroganaderas.

b) Con carácter general se prohíbe la implantación de edificaciones con uso residencial de nueva planta en el suelo no urbanizable.

7. Casas rurales independientes de explotaciones agrarias o ganaderas.

a) Son casas rurales aquellos establecimientos que, estando en el medio rural, ofrecen mediante precio un servicio de alojamiento, con o sin restauración, en edificios de arquitectura característica de la zona en que se ubican.

b) En lo que corresponde a su regulación operativa se remite a lo establecido en la legislación vigente

8. Industrias o almacenamientos peligrosos

a) Almacenamiento y desarrollo de sustancias y procesos productivos que, por su naturaleza, características o materiales manipulados, puedan originar riesgos graves que no permitan su inclusión en terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable.

3. ATALA. LANDA-EREMUAK

77. artikulua.- Deklaratutako naturagune babestuak (EP1)

1. Eremu hauek mugatutako lurzoruak dira:

a) Deba-Zumaia itsasertzeko biotopo babestua.

- 34/2009 Dekretua, otsailaren 10ekoa, Deba-Zumaia itsasertza babestutako biotopo deklaratzeko duena. (EHAA, 35. zk., 2009-02-19).
- 33/2009 Dekretua, otsailaren 10ekoa, Deba-Zumaia itsasertzeko baliabide naturalak antolatzeke plana onartzen duena. (EHAA, 58. zk., 2009-03-25).

b) Urolako itsasadarreko Kontserbazio Bereziko Eremua (ES2120004).

c) Euskal Kostaldeko Geoparkea.

- Europako Sareko eta Geoparkeen Munduko Sareko kide da 2010az gozotik. 2015eko azaroan,

SECCIÓN 3. ZONAS RURALES

Artículo 77.- Espacios naturales protegidos declarados (EP1)

1. Corresponde con los suelos delimitados por los siguientes ámbitos:

a) Biotopo protegido tramo litoral Deba-Zumaia.

- Decreto 34/2009, de 10 de febrero, por el que se declara Biotopo Protegido el tramo litoral Deba-Zumaia. (BOPV nº 35, 2009-02-19).
- Decreto 33/2009, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del tramo litoral Deba-Zumaia. (BOPV nº 58, 2009-03-25).

b) Zona de Especial Conservación (ZEC) de la Ría de Urola (ES2120004).

c) Geoparque de la Costa Vasca.

- Forma parte de la Red Europea y la Red Mundial de

UNESCOn Munduko Geoparke izendatu zuten.

- Udalerrian eragina duten hiru Kontserbazio Bereziko Eremu (Arno ES2120001, Izarraitz ES2120003 eta Urolaren itsasadarra ES2120004) eta Biotopo Babestuaren zati bat hartzen ditu barne; Deba-Zumaia kostaldea, ES212016).

2. Mugaketa dagozkion antolamendu-planoetan grafiatuta dago.

78. artikulua.- Babes berezi zorrotza

1. EAEko Itsasertza Babestu eta Antolatze Lurraldearen Arloko Planak babes bereziko kategoriarekin mugatutako lurzoruei dagokie.

a) 43/2007 Dekretua, martxoaren 13koa, Euskal Autonomia Erkidegoko Itsasertza Babestu eta Antolatze Lurraldearen Arloko Plana behin betiko onartzen duena.

2. Kontserbaziorako balio handieneko eremuak dira, eta horien artean daude 60ºtik gorako inklinazioa duten itsasertzeko itsaslabarrak, urradura-plataformak, dunak, jurisdikziopeko itsasoko uharteak, hondartza naturalak eta eremu bereziak.

3. Antolamenduaren irizpide orokorra ekosistema kontserbatzea da, esku-hartze antropikoa mugatuz, ezaugarri morfodinamikoaren kontserbazio zorrotza eta landarediaren kontserbazio aktiboa sustatuz.

4. Erabilerak eta eraikuntza baimentzeko araubidea:

5. Lurzoru horiei aplikatu beharreko araubidea EAEko Itsasertza Babestu eta Antolatze Lurralde Plan Sektorialaren Araudiaren dokumentuko 29. artikuluan ezarritakoa izango da.

79. artikulua.- Hezegune naturalak

1. EAEko Hezeguneen Lurraldearen Arloko Planak babestutako hezeguneen eremuak dira.

a) 160/2004 Dekretua, uztailaren 27koa, Euskal Autonomia Erkidegoko Hezeguneen Lurraldearen Arloko Plana behin betiko onartzen duena (EHAA, 222. zk., 2004/11/19).

b) 231/2012 Dekretua, urriaren 30ekoa, Euskal Autonomia Erkidegoko Hezeguneen Lurraldearen Arloko Plana behin betiko onartzen duen Dekretua aldatzen duena. (EHAA, 220. zk., 2012/11/14).

2. Zehazki, hezeguneen 2. taldeko A1G2 kodearekin identifikatutako eremua mugatzen da.

3. Erabilerak eta eraikuntza baimentzeko araubidea:

4. Hiru sektoreetan, EAEko Hezeguneen Lurralde Arloko Planaren Araudiko 12. artikuluan ("erabilerak eta jarduerak arautzeko matrizea") ezarritakoari lotzen zaio.

Geoparques desde el año 2010. En noviembre de 2015, fue declarado Geoparque Mundial de la UNESCO.

- Incluye tres Zonas de Especial Conservación (Arno ES2120001, Izarraitz ES2120003 y Ría del Urola ES2120004) que afectan al municipio y una parte del Biotopo Protegido; el tramo litoral Deba-Zumaia ES212016).

d) LIG. Lugares de interés geológico.

Artículo 78.- Especial protección estricta

1. Corresponde con los suelos delimitados con la categoría de especial protección estricta por el Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV.

a) Decreto 43/2007, de 13 de marzo por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. Constituyen las áreas de máximo valor para la conservación, entre las que se encuentran los acantilados costeros de inclinación superior a 60º, plataformas de abrasión, dunas, islas del mar territorial, playas naturales y áreas singulares.

3. El criterio general de ordenación es la conservación del ecosistema, limitando la intervención antrópica, promoviendo la conservación estricta de sus características morfodinámicas y la conservación activa de su vegetación.

4. Régimen de autorización de usos y edificación:

5. El régimen aplicable a estos suelos será el establecido en el artículo 29, "Regulación pormenorizada de los márgenes costeros en el medio terrestre" del documento de Normativa del Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV.

Artículo 79.- Humedales naturales

1. Corresponde con los ámbitos de humedales protegidos por el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV.

a) Decreto 160/2004 de 27 de julio, que aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOPV nº 222, 2004/11/19).

b) Decreto 231/2012, de 30 de octubre, de modificación del Decreto por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco. (BOPV nº 220, 2012/11/14).

2. Concretamente se delimita el ámbito identificado con el código A1G2 perteneciente al grupo 2 de humedales.

3. Régimen de autorización de usos y edificación:

4. En los tres sectores, se remite a lo establecido en el artículo 12, "Matriz de regulación de usos y actividades" para Zonas Húmedas Interiores, del documento de Normativa del Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV.

80. artikulua.- Batasunaren intereseko lehentasunezko habitatak (EP2)

1. Lehentasunezko interes komunitarioko habitat gisa identifikatutako lurzoruei dagokie. Eraikuntza- eta erabilera-erregimenaren arabera, bi bloketan banatzen dira:
2. 2130. Duna gris finkoak eta 4040. Kostaldeko txilardi lehorrak.
 - a) Erabilera egokiak:
 - Ingurumena babesteko esku-hartzeak:
 - Kontserbazio-jarduera guztiak.
 - b) Erabilera onargarriak:
 - Ingurumena babesteko esku-hartzeak:
 - Ingurumen-hobekuntza.
 - Jarduera zientifiko-kulturalak.
 - Aisialdiko eta aisialdiko erabilerak eta jarduerak:
 - Aisialdi estentsiboa.
 - c) Erabilera debekatuak:
 - Berariatz egokitzat edo onargarritzat jotzen ez diren guztiak.

81. artikulua.- Babes orokor berezia (EP3)

1. Lurzoru hauei dagokie:
 - a) Espezie autoktonoen edo antzekoen basoak eta zuhaitziak.
 - b) Funtsezko prozesu ekologikoei eusteko zeregin garrantzitsua duten eremuak, hala nola lurzorua babestea.
 - c) Balio naturalak dituzten beste lurzoru batzuk, udalaren ekimenez babestu beharrekoak.

82. artikulua.- Azaleko urak babesteko eremua (PAS)

1. Ur-ibilguez eta haien babes-ertzek osatzen duten eremua, jarraian azaltzen diren baldintzak betetzen dituenak:
 - a) Azaleko ibilguak izatea, lurzoru urbanizaezinetik edo hiri-lurzorutik doazenak eta jabari publiko hidraulikoak osatzen dutenak.
 - b) Kasuaren arabera, Euskal Autonomia Erkidegoko ibaien eta erreken ertzak antolatzeke dagokion Lurraldearen Arloko Planean identifikatutako ur-ibilguak izatea. Aipatutako babes-marjinak hirigintza-, ingurumen- eta hidrografia-osagaiaren arabera identifikatzen dira – HAPO honetako dokumentazio grafikoan definituta daude –, eta aipatutako Lurralde Plan Sektorialean araututa daude. Zabalera aldakorrek lurralde-zerrenda bat da, ibilguaren adar-arroaren arabera (LPS horretako F.1 ataleko 1. puntuaren arabera).
2. Honako hauek dira kontserbatu nahi diren balioak: uren kalitatea eta kantitatea, uretako eta ibaiertzetako ekosistemen ingurumen-balioa, eta ibilguen eta

Artículo 80.- Hábitats de interés comunitario prioritario (EP2)

1. Corresponde con los suelos identificados como hábitats de interés comunitario prioritario. De acuerdo con el régimen de edificación y uso, se subdividen en dos bloques:
2. 2130. Dunas grises fijas y 4040. Brezales secos costeros.
 - a) Usos propiciados:
 - Intervenciones de protección ambiental:
 - Todas las actividades de conservación.
 - b) Usos admisibles:
 - Intervenciones de protección ambiental:
 - Mejora ambiental.
 - Actividades científico-culturales.
 - Usos y actividades de ocio y esparcimiento:
 - Recreo extensivo.
 - c) Usos prohibidos:
 - Todos aquellos no expresamente indicados como propiciados o admisibles.
3. 6210. Pastos mesófilos con *Brachypodium pinnatum* y 91E0. Alisedas y fresnedas.

Artículo 81.- Especial protección genérica (EP3)

1. Corresponde a los suelos siguientes:
 - a) Bosques y bosquetes de especies autóctonas o asimilados.
 - b) Áreas que desempeñan un papel importante en el mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales tales como la protección de los suelos.
 - c) Otros suelos con valores naturales a proteger por iniciativa municipal.

Artículo 82.- Zona de protección de aguas superficiales (PAS)

1. Zona conformada por los cursos de agua y sus márgenes de protección que reúnen las condiciones que se exponen a continuación:
 - a) Tratarse de cauces superficiales, que discurren por suelo no urbanizable o urbano y que constituyen dominio público hidráulico.
 - b) Según el caso, tratarse de cursos de agua identificados por el correspondiente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Los citados márgenes de protección se identifican en atención a la componente urbanística, ambiental e hidrográfica - definidas en la documentación gráfica del presente PGOU-, y reguladas en el citado Plan Territorial Sectorial y que corresponde con una franja de territorio de anchura variable, en función de la cuenca afluente del cauce (Según el Apartado F.1, punto 1, del citado PTS).
2. Los valores que se pretenden conservar son la calidad y cantidad de las aguas, el valor ambiental de los ecosistemas acuáticos y ribereños, así como la función de este sistema

ibaiertzen sistema horrek lehen mailako korridore ekologiko gisa duen funtzioa. Baliozko ingurumen-elementutzat hartzen dira (ura daramaten ala ez), ingurumen-arriskuko eremutzat eta ura bezalako funtsezko baliabide bat babesteko eremu estrategikotzat.

3. Araubide juridiko publikoa edo pribatua.

a) Oro har, jabari publikoko lerroak eragindako lursailek erabilera publikoko zona izaera izango dute.

b) Kalifikazioaren eraginpeko gainerako lursailak erabilera pribatukoak izango dira, hirigintza-plangintzak edo lurralde-antolamenduko tresnek erabilera publikoa ezartzen dutenean izan ezik.

c) Maldan dauden eremuetan jabari publiko hidraulikoa mugatuta geratzen bada, zortasun-eremua errespetatu beharko da, eta, gainera, EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeako LPSean ezarritako irizpideak bete beharko dira.

d) Nolanahi ere, jabari publiko hidraulikoari eragiten dioten edo haren zortasun- edo polizia-eremuetan kokatzen diren jarduketek arroko erakundearen edo erakunde eskudunaren aldez aurreko administrazio-baimena beharko dute.

4. Lurzoruaren erabilerak edota jarduerak ezartzeko irizpideak.

a) Ibilgu horiek eta horien ertzak eraikitzeke araubidea arlo horretan indarrean dagoen legerian eta aipatutako Lurraldearen Arloko Planean eta, hala badagokio, hirigintza-plangintzan ezarritakoa izango da.

b) Nolanahi ere, berariaz ezar daitekeenari kalterik egin gabe, eraikin berriak ezarritako gutxienekoen arabera bereiziko dira ibai-ibilguetatik.

c) Distantzia hori ez zaie aplikatuko ibai-ibilguak erabiltzeko eta aprobetxatzeko eraikinei, ez eta zuzkidura publikoei – bideak, zerbitzu-azpiegiturak eta abar – lotutakoei ere, baldin eta, indarrean dauden xedapenetan xedatutakoaren arabera, gaian eskumena duen administrazioak baimentzen baditu.

d) Baimendutako jarduketak dira, eraikuntza-jarduerarik egin gabe ere, uren kalitatea hobetzea dakartenak, ibaiertzeko landarediari eustea lurraldeko baldintza naturalak berreskuratzeko potentzialari eusteko (segurtasuna eta landaredi desegokiak edo gaizki mantendutakoak uholdea gertatuz gero sor daitekeen oztopo-efektua baldintzatu gabe), eta lotura-funtzioa kontserbatzea eta hobetzea dakartenak.

5. Arau-zehaztapenak:

a) Hiri-lurzoruan, lurzoru urbanizagarrian edo sistematzat kalifikatutakoetan sartutako ibai-ibilguez eta babes-ertzei eragiten dioten urbanizazio-proiektuek ibai-morfologia errespetatuko dute, eta benetan ezinbestekoak direnak ezabatuko edota mugatuko dituzte: iragazkortasunerako oztopoak sortzen dituzten jarduketak, estaldurak, ibilguak zuzentzea, uholdeak prebenitzeko bideratzeak, etab.

b) Ez da inola ere libre isuriko ibilguetara etxeko hondakin-ura, industria-ura, nekazaritzako eta

de cauces y riberas, como corredor ecológico de primer orden. Se consideran elementos ambientales de valor (tanto si llevan agua como si no), zona de riesgo ambiental y área estratégica para la salvaguarda de un recurso primordial como es el agua.

3. Régimen jurídico público o privado.

a) Con carácter general, los terrenos afectados por la línea de dominio público tendrán la condición propia de zona de uso público.

b) El resto de terrenos afectados por la calificación serán de uso privado, salvo que el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio establezcan su uso público.

c) Toda vez que quede delimitado el dominio público hidráulico en aquellos ámbitos pendientes, se deberá respetar su zona de servidumbre dando cumplimiento además a los criterios establecidos en el PTS de ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

d) En todo caso, las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o se sitúan en sus zonas de servidumbre o policía, requerirán la previa autorización administrativa del Organismo de Cuenca o entidad competente.

4. Criterios de implantación de los usos del suelo y/o actividades.

a) El régimen de edificación de los citados cauces y de sus márgenes es el establecido en la legislación vigente en la materia y en el mencionado Plan Territorial Sectorial, así como, en su caso, en el planeamiento urbanístico.

b) En todo caso, sin perjuicio de lo que se pueda establecer con carácter particular, las edificaciones de nueva implantación se separarán de los cauces fluviales según los mínimos establecidos.

c) Esa distancia no será aplicable a las edificaciones destinadas al uso y aprovechamiento de los cauces fluviales, así como a las vinculadas a dotaciones públicas - viario, infraestructuras de servicios, etc.-, que, conforme a lo dispuesto en las disposiciones vigentes, sean autorizadas por la Administración competente en la materia.

d) Las actuaciones permitidas son las que, sin llevar aparejada una actividad constructiva, supongan una mejora de la calidad de las aguas, el mantenimiento de la vegetación riparia de cara a conservar el potencial de recuperación de las condiciones naturales del territorio, (sin condicionar la seguridad y el posible efecto obstáculo que puede derivarse en caso de avenida por la vegetación inadecuada o mal mantenida), y las que supongan conservar y mejorar su función conectora.

5. Precisiones normativas:

a) Los proyectos de urbanización que afecten a cauces fluviales y márgenes de protección incluidos en suelo urbano, urbanizable o calificados como sistemas respetarán la morfología fluvial, eliminando y/o limitando a lo verdaderamente imprescindibles, actuaciones generadoras de obstáculos para la permeabilidad, coberturas, rectificaciones de cauce, encauzamientos

abeltzaintzako ustiatagietatik datorrena edo hondakin-urak sortzen dituzten beste instalazio batzuetatik datorrena. Ur horiek aldeztatik aurretik saneamendu- eta arazketa-sistemetan jasotako eta tratatu beharko dira.

c) Ur-bilketak administrazio edo erakunde eskudunak baimendu beharko ditu. Nolanahi ere, beharrezko babes-maila eman beharko zaie aipatutako bilketari.

d) Oro har, saihestu egingo da lurzoru-kategoria horren eraginpeko lurra Udaltzari lagatzea. Nolanahi ere, Udaltzari aldeztatik aurretik onartu beharko du, espazio libre publikoak hornitzeko lagapenaren kasuan.

83. artikulua.- Ingurumena hobetzeko eremua (MA)

1. Halakotzat hartzen dira ekologia-, ingurumen- edota paisaia-balio garrantzitsuak izan arren hainbat motatako eta mailatako aldaketa antropikoak jasotako espazioak, baina izaera itzulgarria dutenak.

a) Kategoria honetan sartzen dira kontserbazio-balio handia edo oso handia duten eremuak, besteak beste, harizti azidofilozko baso autoktonoak eta baso misto atlantikoak duten harizti-masak.

b) Ingurumen-balio handiko sastrakek eta zuhaixka-eraketek osatutako Kantauriko sastrakadiak ere sartzen dira.

84. artikulua.- Basogintza (F)

1. Batez ere gaur egun duten erabileragatik, eta, batzuetan, erabiltzeko bokazioagatik (arriskuak, arroen babesa, etab.), zuhaitz-estaldura mantentzeko bokazio argia duten lurra dira. Bertako basoak (natura-interes handikoak) eta espezie aloktonoen sailak barne hartzen ditu.

85. artikulua.- Nekazaritzako, abeltzaintzako eta landazabaleko balio estrategiko handia (AVE)

1. Gaitasun agrológico handiagoa duten lurzoruak eta lehen sektorea garatzeko estrategikotzat jotzen diren nekazaritza-ustiatagietako lursailak dira.

2. Lurzoru horietan esku hartzeko irizpideak:

a) Egiten diren erabilerak, jarduerak eta jarduketak bateragarriak izango dira luraren produktibitatearekin eta kalitate edafiko handiarekin.

b) Planteatzen diren jarduketek lursail arteko mugarrien eta mugen landare-estaldura errespetatu, mantendu eta indartuko dute, baita elementu naturalei, azpiegiturei edo bestelakoei dagokienez ere (ureztatze-erretanak, bide edo pistekiko mugak, etab.). Hala ere, agindu hori kendu ahal izango da, ezarri beharreko jarduerak modu justifikatuan hala eskatzen duenean,

“preventivos” etc.

b) En ningún caso se verterá libre a los cauces aguas residuales domésticas, industriales o procedentes de explotaciones agropecuarias u otras instalaciones generadoras de aguas residuales que deberán ser recogidas y previamente tratadas en sistemas de saneamiento y depuración.

c) Las captaciones de agua deberán ser autorizadas por la administración o ente competente. En todo caso, deberá otorgarse el necesario nivel de protección a las citadas captaciones.

d) Con carácter general, se evitará la cesión al Patrimonio Municipal de Suelos de terrenos afectados por esta categoría de suelo. En todo caso, su inclusión deberá ser aceptada previamente por el Ayuntamiento en el caso de cesión para la dotación de espacios libres públicos.

Artículo 83.- Zona de mejora ambiental (MA)

1. Tienen esta consideración los espacios que aun contando con valores ecológicos, ambientales y/o paisajísticos de importancia, han sufrido modificaciones antrópicas de diverso tipo y grado, pero de carácter reversible.

a) Se incluyen en esta categoría áreas que presentan un valor para la conservación alto o muy alto, entre las que se encuentran los bosques autóctonos de robledal acidófilo y las masas de robledal con bosque mixto atlántico.

b) También se incluyen las zonas de matorral cantábrico integradas por matorrales y formaciones arbustivas de alto valor ambiental.

Artículo 84.- Forestal (F)

1. Incluye aquellos terrenos que, preferentemente por su uso actual, y en ocasiones por razones de vocación de uso (riesgos, protección de cuencas, etc.), presentan una clara vocación para mantener una cubierta arbolada. Incluye tanto bosques autóctonos, con un elevado interés naturalístico, como plantaciones de especies alóctonas.

Artículo 85.- Agroganadera y campiña Alto Valor Estratégico (AVE)

1. Son suelos con mayor capacidad agrológica y terrenos de explotaciones agrarias que se consideran estratégicas para el desarrollo del sector primario.

2. Criterios de intervención en estos suelos:

a) Los usos, actividades y actuaciones que se realicen serán compatibles con la productividad de la tierra y su alta calidad edáfica.

b) Las actuaciones que se planteen respetarán, mantendrán y potenciarán la cubierta vegetal de los mojones y lindes inter-parcelas, así como respecto de los elementos naturales, infraestructuras u otros (acequias de riego, lindes con caminos o pistas, etc.). No obstante, podrá removerse esta prescripción cuando la actividad a implantar así lo requiera de forma justificada, debiendo ser

eta foru-administrazio eskudunak baloratu eta informatu beharko du beti.

c) Lursail emankorrenetan lurzorua kontsumitzea edo zigilatzea dakarten erabilerak eta jarduerak mugatuko dira.

d) Oro har, eraikuntzako erabilera eta jardueretarako:

- Nolanahi ere, jarduera horiek udal-mugaratean kokatzeko aukeren azterlan bat aurkeztu beharko da.
- Edozein eraikuntza-erabilera eta -jarduera baimendu aurretik, azpiegituren kasuan izan ezik, gutxieneko kontsumoa edo lurzoruaren zigilatzea justifikatu beharko da. Era berean, sustatzaileak konpromisoa hartu beharko du baimendutako jarduera amaitu ondoren jarduera horrek erasandako lursaila jatorrizko nekazaritza-lurzoru egoerara itzultzeko, gehienez ere bost urteko epean. Horretarako, eraikinak eraitsi eta/edo kendu beharko dira.

86. artikulua.- Nekazaritza, Abeltzaintza eta landazabala Trantsizioko Landa Paisaia (PRT)

1. Balio Estrategiko Handiko Nekazaritza eta Abeltzaintzako zonaldeak (malda handiagoak) baino ahalmen produktibo txikiagoa duten landazabaleko zonaldeak edo haiekin mosaikoan dauden belardi eta baso-unada txikiek estalitako landazabaleko eremuak biltzen ditu.

2. Eremu horretan esku hartzeko irizpidea da lurzoruen gaitasun agrologikoari eustea, bai eta nekazaritza eta abeltzaintzako jarduerari eta, horiekin bateragarriak izanik, ekosistemak eta nekazaritza-paisaiak zaintzea bermatzen duten beste jarduera batzuei ere.

4. ATALA. ERABILERAK ETA ERAIKUNTZAK BAIMENTZEKO ARAUBIDEA

87. artikulua.- Erabilerak eta jarduerak arautzeko matrizea

1. Jarraian, landa-eremuetan erabilerak eta jarduerak ezartzeko matrize arautzailea erantsi da.

valorado e informado en todo caso, por la administración foral competente.

c) Se limitarán los usos y actividades que supongan un consumo o sellado de suelo en los terrenos más productivos

d) Con carácter general para los usos y actividades constructivas:

- Se deberá presentar en todo caso, un estudio de alternativas de emplazamiento de estas actividades dentro del término municipal.
- Previa a la autorización de cualquier uso y actividad constructiva, excepto en el caso de las infraestructuras, se deberá justificar el mínimo consumo o sellado de suelo. También se deberá contar con el compromiso del promotor de que una vez que cese de la actividad autorizada, repondrá el terreno afectado por la misma a su estado original como suelo agrícola y ello, en el plazo máximo de cinco años. Para ello se deberán demoler y/o retirar las construcciones.

Artículo 86.- Agroganadera y campiña Paisaje Rural de Transición (PRT)

1. Agrupa zonas cultivadas de menor capacidad productiva que la Agroganadera de Alto Valor Estratégico (mayores pendientes) o de áreas de campiña cubiertas por prados y pequeños rodales forestales en mosaico con aquellos.

2. El criterio de intervención en esta zona es el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, así como de las actividades agropecuarias y de aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios.

SECCIÓN 4. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN DE USOS Y CONSTRUCCIONES

Artículo 87.- Matriz de regulación de usos y actividades

1. Se adjunta a continuación la matriz reguladora de la implantación de usos y actividades en las zonas rurales.

LANDA-EREMUETAKO ERABILERAK ETA JARDUERAK ARAUTZEKO MATRIZEA / MATRIZ DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES EN ZONAS RURALES

Landa-eremuetako hirigintza-erabilerak Usos urbanísticos en las Zonas Rurales	EP1	EP2	EP3	PAS	MA	F	AVE	PRT	Araudiaren zehaztapenak	Precisiones normativas
Ingurumen-babesari buruzko erabilerak eta jarduerak / Usos y actividades relativos a la protección ambiental										
Kontserbazio-jarduerak Actividades de conservación	-	1	1	1	1	1	2	2	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito.
Ingurumena hobetzeko jarduerak Actividades de mejora ambiental	-	2	2	2	1	2	2	2	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da. PAS. Dragatzeak, ibilguak eta ibaiertzak garbitzea eta ibilguak zuzentzea onartzen da, administrazio eskudunaren justifikazioarekin eta aldeko txostenarekin, betiere pertsonentzat edo ondasunentzat arriskuak prebenitzeko bada. ME. Batasunaren intereseko habitat gisa katalogatutako Kantauriko sastrakadi-eremuetan, garatzen diren hobekuntza-jarduketek haien mantentzea baino ez dute erraztuko.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito. PAS. Se admiten los dragados, limpieza de cauces y riberas y la rectificación de cauces, con justificación e informe favorable de la administración competente siempre que sea para prevenir riesgos para personas o bienes. ME. En las zonas de matorral cantábrico catalogadas como hábitats de interés comunitario, las actuaciones de mejora que se desarrollen solo propiciarán su mantenimiento.
Jarduera zientifiko-kulturalak Actividades Científico-Culturales	-	2	2	2	1	2	2	2	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito.
Baldintza naturalak aldatzen dituzten erabilerak eta jarduerak / Usos y actividades que modifican las condiciones naturales										
Orografia aldatzea Modificación de la orografía	-	3	3	2a	2	2	2	2	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da. PAS. Defentsa hidraulikoko eraikuntzak bakarrik onartzen dira (dikeak, harri-lubetak, harri-lubetak, etab.), betiere justifikazio teknikoarekin. Berariaz debekatzen da ibilguak estaltzea, arroko erakundeak bestelako erabakirik hartu ezean. ME, ADR, F eta MR. Higadura zuzentzeko obrak bakarrik onar daitezke.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito. PAS. Se admiten solamente las construcciones de defensa hidráulica (diques, escolleras, motas etc.) y siempre con justificación técnica. Se prohíbe expresamente la cubrición de cauces salvo decisión distinta del Organismo de Cuenca. ME, ADR, F y MR. Son admisibles únicamente obras para la corrección de la erosión.
Hesiak eta itxiturak instalatzea Instalación de cercas y vallados	-	3a	3a	2a	2	2	2	2	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da. PAS. Hesiak edo itxiturek ezin izango dute inola ere uren joan-etorri askea eragotzi, ezta ur-goraldietan oztopoak sortzen lagundu ere. EPS, EP3, EP4. 2. baldintza aplikagarria.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito. PAS. Los vallados o cerramientos en ningún caso podrán suponer un impedimento al libre discurrir de las aguas ni contribuir a la creación de obstáculos en periodos de crecida. EPS, EP3, EP4. Aplicable condición 2.
Landare-estalkia aldatzea Modificación de la cubierta vegetal	-	3	3	2a	3	2a	2	2	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da. PAS, ADR, F eta MR: 1. baldintza aplikagarria.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito. PAS, ADR, F y MR: Aplicable condición 1.
Suaren aurkako borroka Lucha contra el fuego	-	3a	2a	2a	2a	2	2	2	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da. EPS, EP3. 2. baldintza aplikagarria.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito. EPS, EP3. Aplicable condición 2.
Inausketak erretzea Quema de podas	-	3	3	2a	3	3	2	2	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito.

Landa-eremuetako hirigintza-erabilerak Usos urbanísticos en las Zonas Rurales	EP1	EP2	EP3	PAS	MA	F	AVE	PRT	Araudiaren zehaztapenak	Precisiones normativas
Aisialdiarekin lotutako erabilerak eta jarduerak / Usos y actividades relativos al ocio y esparcimiento										
Aisialdi estentsiboa Recreo extensivo	-	2	2	2	2	2	2	2	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da. EP2. Inola ere ez da onartuko eraikuntza edo instalazio berririk. EP3. Inola ere ez da onartuko eraikuntza edo instalaziorik.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito. EP2. En ningún caso se admiten nuevas construcciones o instalaciones. EP3. En ningún caso se admiten construcciones o instalaciones.
1. motako aisialdi intentsiboa Recreo intensivo Tipo 1	-	3	2a	3	2a	2a	2a	2a	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da. ME, ADR, F, MR, AVE, PRT: 1. baldintza aplikagarria.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito. ME, ADR, F, MR, AVE, PRT: Aplicable condición 1.
2. motako aisialdi intentsiboa Recreo intensivo Tipo 2	-	3	3	3	3	2a	3a	3a	ADR, F eta MR. 1. baldintza aplikagarria. AVE. 2. baldintza aplikagarria.	ADR, F y MR. Aplicable condición 1. AVE. Aplicable condición 2.
Ehiza- eta arrain-jarduerak Actividades cinegéticas y piscícolas	-	3	2a	2	2	2	2	2	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito.
Nekazaritzako baliabideak ustiatzeari buruzko erabilerak eta jarduerak / Usos y actividades relativos a la explotación de recursos agrarios										
Nekazaritza-jarduera Práctica de la actividad agraria	-	3	2	2	2	2a	1	1	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da. AP4. Plan Orokor hau indarrean sartzean nekazaritzarako erabiltzen diren eremuetan bakarrik onartzen da. ME eta ADR. Plan Orokor hau indarrean sartzean nekazaritzarako erabiltzen diren eremuetan bakarrik onartzen da. F eta MR. 1. baldintza aplikagarria.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito. AP4. Se admite solo en los ámbitos ya destinados a uso agrícola a la entrada en vigor de este Plan General. ME y ADR. Se admite exclusivamente solo en los ámbitos donde ya se destine a uso agrícola a la entrada en vigor de este Plan General. F y MR. Aplicable condición 1.
Nekazaritza-jarduerari lotutako eraikuntza-erabilerak Usos constructivos vinculados a las actividades agrícolas	-	3	2	3	3	3a	2a	2a	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da. AP4. Plan Orokor hau indarrean sartzean lehendik zeuden eraikuntzak bakarrik onartuko dira. AVE, PRT: 1. baldintza aplikagarria. F, MR: 2. baldintza aplikagarria.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito. AP4. Se admiten solo las construcciones ya existentes a la entrada en vigor de este Plan General. AVE, PRT: Aplicable condición 1. F, MR: Aplicable condición 2.
Nekazaritza-ustiatzei lotutako eraldaketa-erabilerak eta -jarduerak Usos y actividades de transformación vinculados a las explotaciones agrícolas	-	3	3	3	3	3	3a	3a	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da. MR, AVE, PRT: 2. baldintza aplikagarria.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito. MR, AVE, PRT: Aplicable condición 2.
Nekazaritza-ustiatzei lotutako hirugarren sektoreko erabilerak eta jarduerak Usos y actividades de naturaleza terciaria vinculados a las explotaciones agrícolas	-	3	3	3	3	3	2a	2a	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da. AVE, PRT. Nekazaritza eta basogintzako jardueran sortutako eragina aztertu beharko da, eta neurri zuzentzaileak ezarri.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito. AVE, PRT. Deberá realizarse un análisis de la afección generada sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras.
Abeltzaintzako baliabideak ustiatzeari buruzko erabilerak eta jarduerak / Usos y actividades relativos a la explotación de recursos ganaderos										
Abeltzaintza-jarduera Práctica de la actividad ganadera	-	2	2	2	2	2	2	2	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito.

Landa-eremuetako hirigintza-erabilerak Usos urbanísticos en las Zonas Rurales	EP1	EP2	EP3	PAS	MA	F	AVE	PRT	Araudiaren zehaztapenak	Precisiones normativas
									AP4. Praktika estentsiboko abere-hazkuntza eta artzaintza bakarrik onartzen dira. ME eta ADR. Praktika estentsiboko abere-hazkuntzaren modalitatean bakarrik onartzen da, eta artzaintza egin daiteke.	AP4. Se admite solo la cría de ganado en práctica extensiva, y el pastoreo. ME Y ADR. Se admite únicamente en la modalidad de cría de ganado en práctica extensiva, pudiendo practicarse el pastoreo.
Abeltzaintzako jarduerari lotutako eraikuntza-erabilerak Usos constructivos vinculados a las actividades ganaderas	-	3	3	3	3	3a	2a	2a	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da. AP4, F, MR, AVE, PRT. Plan Orokor hau indarrean sartzean lehendik zeuden eraikuntzak edo instalazioak bakarrik onartzen dira, aterpeak, bordak eta askak izan ezik, horiek ezarpen berriak onartzen baitira. F, MR: 2. baldintza aplikagarria.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito. AP4, F, MR, AVE, PRT. Se admiten solo las construcciones o instalaciones ya existentes a la entrada en vigor de este Plan General, excepto refugios, bordas y abrevaderos que sí se permiten nuevas implantaciones. F, MR: Aplicable condición 2.
Abeltzaintzako ustiatzei lotutako eraldaketa-erabilerak eta -jarduerak Usos y actividades de transformación vinculados a las explotaciones ganaderas	-	3	3	3	3	3a	3a	3a	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da. F, MR, AVE, PRT: 2. baldintza aplikagarria.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito. F, MR, AVE, PRT: Aplicable condición 2.
Abeltzaintzako ustiatzei lotutako hirugarren sektoreko erabilerak eta jarduerak Usos y actividades de naturaleza terciaria vinculados a las explotaciones ganaderas	-	3	3	3	3	2a	2a	2a	JP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da. F, MR, AVE, PRT: 1. baldintza aplikagarria.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito. F, MR, AVE, PRT: Aplicable condición 1.
Baso-baliabideen ustiapenari buruzko erabilerak eta jarduerak / Usos y actividades relativos a la explotación de recursos forestales										
Basogintzako jarduera Práctica de la actividad forestal	-	3	2	2	1	1	2a	2	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da. AVE: 1. baldintza aplikagarria.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito. AVE: Aplicable condición 1.
Basogintzako eta zurgintzako jarduerari lotutako eraikuntza-erabilerak Usos constructivos vinculados a las actividades forestales y madereras	-	3	2	3	3	2a	3a	2a	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da. AP4. Plan Orokor hau indarrean sartzean lehendik zeuden eraikuntzak bakarrik onartuko dira. F, MR, PRT: 1. baldintza aplikagarria. AVE: 2. baldintza aplikagarria.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito. AP4. Se admiten solo las construcciones ya existentes a la entrada en vigor de este Plan General. F, MR, PRT: Aplicable condición 1. AVE: Aplicable condición 2.
Baso-ustiatzei lotutako eraldaketa-erabilerak eta -jarduerak Usos y actividades de transformación vinculados a las explotaciones forestales	-	3	3	3	3	3a	3	2a	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da. PRT: 1. baldintza aplikagarria. F, MR: 2. baldintza aplikagarria.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito. PRT: Aplicable condición 1. F, MR: Aplicable condición 2.
Erauzketa erabilerak eta jarduerak / Usos y actividades extractivas										
Erauzketa-jarduera Práctica de la actividad extractiva	-	3	3	3a	3	3a	3	3a	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da. F, MR: 2. baldintza aplikagarria.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito. F, MR, PRT: Aplicable condición 2.
Erauzketa-jarduerari lotutako eraikuntza-erabilerak Usos constructivos vinculados a las actividades extractivas	-	3	3	3	3	3a	3	3a	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da. F, MR, PRT: 2. baldintza aplikagarria.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito. F, MR: Aplicable condición 2.

Landa-eremuetako hirigintza-erabilerak Usos urbanísticos en las Zonas Rurales	EP1	EP2	EP3	PAS	MA	F	AVE	PRT	Araudiaren zehaztapenak	Precisiones normativas
Azpiegituren eraikuntzak eta instalazioak / Construcciones e instalaciones de infraestructuras										
Garraiobide orokorrak Vías de transporte general	-	-	-	-	-	-	-	-		
Landa-bideak Caminos rurales	-	3a	3a	-	2a	2a	2a	2a	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da. ME, ADR, F, MR, AVE, PRT: 1. baldintza aplikagarria. EP2, EP4: 2. baldintza aplikagarria.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito. ME, ADR, F, MR, AVE, PRT: Aplicable condición 1. EP2, EP4: Aplicable condición 2.
Aireko lineak Líneas de tendido aéreo	-	3a	3a	-	2a	2a	2a	2a	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da. ME, ADR, F, MR, AVE, PRT: 1. baldintza aplikagarria. EP2, EP4: 2. baldintza aplikagarria.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito. ME, ADR, F, MR, AVE, PRT: Aplicable condición 1. EP2, EP4: Aplicable condición 2.
Lurpeko lineak Líneas subterráneas	-	3a	2	-	2a	2a	2a	2a	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da. ME, ADR, F, MR, AVE, PRT: 1. baldintza aplikagarria. EP2, EP4: 2. baldintza aplikagarria.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito. ME, ADR, F, MR, AVE, PRT: Aplicable condición 1. EP2: Aplicable condición 2.
A motako zerbitzu-instalazio tekniko ez-linealak Instalaciones técnicas de servicio de carácter no lineal Tipo A	-	3	3	3a	3	3a	3a	2a	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da. PAS. Jabari publiko hidraulikoa erabiltzeko edo hura kontserbatzeko eta lehengoratzeko komenigarriak eta beharrezkoak direnak bakarrik onartzen dira. Lehendik zeuden eta modu tradizionalan ibilguei lotuta egon diren eraikinak zaharberritu ahal izango dira, hala nola errota, batanak, baita jatorrizkoak ez diren erabileretarako ere, betiere organo eskudunak baimentzen baditu. Zentral hidroelektrikoak eta indar eragileak aprobetxatzeko instalazioak ere onartzen dira: errota, batanak eta bestelakoak, betiere lehendik dagoen egitura baten gainean bada eta administrazio-emakida eman eta indarrean badago. MR, PRT: 1. baldintza aplikagarria. PAS, F, AVE: 2. baldintza aplikagarria.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito. PAS. Se admiten solo las convenientes y necesarias para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Podrán llevarse a cabo restauraciones de construcciones preexistentes que de forma tradicional han estado ligadas a cauces, como molinos de agua, batanes, incluso para usos distintos a los originarios, siempre y cuando sean autorizados por el órgano competente. Se admiten también centrales hidroeléctricas e instalaciones de aprovechamiento de la fuerza motriz del agua: molinos, batanes, otros, siempre si es sobre una estructura preexistente y sobre la que haya concesión administrativa otorgada y vigente. MR, PRT: Aplicable condición 1. PAS, F, AVE: Aplicable condición 2.
B motako izaera ez-linealeko zerbitzuen instalazio teknikoak Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B	-	3	3a	-	2a	2a	2a	2a	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da. ME, ADR, F, MR, AVE, PRT: 1. baldintza aplikagarria. EP2, EP4: 2. baldintza aplikagarria. Nolanahi ere, lurralde-plangintzak ezartzen duenari kalterik egin gabe, haize-sorgailuen eta haize-erroten instalazioek lehentasuna izango dute udalerrri osoan.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito. ME, ADR, F, MR, AVE, PRT: Aplicable condición 1. EP4: Aplicable condición 2. En todo caso, sin perjuicio de lo que se establezca desde el planeamiento territorial, se prohíben en todo el término municipal las instalaciones de aerogeneradores y molinos de viento.
Hondakindegia, zabortegiak eta hondakin solidoak tratatzeko espazioak Escombreras, vertederos y espacios para el tratamiento de residuos sólidos	-	3	3	-	3	2a	3a	2a	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da. ME, ADR, F, MR, AVE, PRT: 1. baldintza aplikagarria. EP2, EP4: 2. baldintza aplikagarria.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito. F, MR, PRT: Aplicable condición 1. AVE: Aplicable condición 2.
Eraikuntza-erabilerak / Usos edificatorios										
Lehendik dauden guneeetan oinarritutako hazkundeak Crecimientos apoyados en núcleos preexistentes	-	3	3	-	3	3	3	3	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuran ezarritakoa aplikatuko da.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito.

Landa-eremuetako hirigintza-erabilerak Usos urbanísticos en las Zonas Rurales	EP1	EP2	EP3	PAS	MA	F	AVE	PRT	Araudiaren zehaztapenak	Precisiones normativas
Lehendik dauden guneetan oinarritzen ez diren garapenak Desarrollos no apoyados en núcleos preexistentes	-	3	3	-	3	3	3	3	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuraren ezarritakoa aplikatuko da.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito.
Onura publikoko eta interes sozialeko eraikinak eta instalazioak Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social	-	3	2a	-	2a	3a	3a	2a	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuraren ezarritakoa aplikatuko da. AP4. Lurralde-plangintzan aurreikusitako proiektuetan bakarrik onartzen da. AP4, ME, ADR, MR eta PRT: 1. baldintza aplikagarria. F, AVE: 2. baldintza aplikagarria.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito. AP4. Se admite solo en aquellos proyectos previsto en el planeamiento territorial. AP4, ME, ADR, MR Y PRT: Aplicable condición 1. F, AVE: Aplicable condición 2.
Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenari lotutako etxebizitza isolatua Vivienda aislada vinculada a explotación agropecuaria	-	3	3	-	3	3a	2a	2a	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuraren ezarritakoa aplikatuko da. AVE, PRT: 1. baldintza aplikagarria. F, MR: 2. baldintza aplikagarria.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito. AVE, PRT: Aplicable condición 1. F, MR: Aplicable condición 2.
Etxebizitza isolatua lurzoru urbanizaezinean Vivienda aislada en suelo no urbanizable	3	3	3	3	3	3	3	3	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuraren ezarritakoa aplikatuko da.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito.
Nekazaritza-turismoko establezimenduak eta landetxeak Establecimientos de agroturismo y casas rurales	-	3	3	-	3	3	3a	2a	AP1. Eremu bakoitzeko berariazko babes-figuraren ezarritakoa aplikatuko da. PRT: 1. baldintza aplikagarria.	AP1. Sera de aplicación lo establecido en la figura de protección específica de cada ámbito. PRT: Aplicable condición 1.
Instalazio arriskutsuak Instalaciones peligrosas	-	3	3	-	3	2a	3a	2a	F, MR, PRT. 1. baldintza aplikagarria.	F, MR, PRT. Aplicable condición 1.

2. Zehaztapen komunak:

a) 1. baldintza: erabilera onargarriak ezartzeak nekazaritzako eta basogintzako jardueran sortutako eragina aztertzea eta neurri zuzentzaileak ezartzea ekarriko du.

b) 2. baldintza: salbuespen gisa baino ezingo dira onartu aipatutako erabilerak, baldin eta nekazaritzaren arloan eskumena duen organoaren txosten batek abalazten badu, eta txosten horrek berariaz aintzat hartzen badu nekazaritza eta basogintzaren gaineko eragina eta neurri zuzentzaileak sartzea, Nekazaritza eta Basogintzaren LAPean ezarritako baldintzetan.

2. Determinaciones comunes:

a) Condición 1: la implantación de los usos admisibles conllevará la realización de un análisis de la afección generada sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras.

b) Condición 2: solo excepcionalmente podrán ser admisibles los usos indicados en el caso de que sea avalado por un informe del órgano competente en materia agraria que considere de manera específica la afección sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras, en los términos establecidos en el PTS Agroforestal.

II. KAPITULUA. LANDA-EREMUETAN ERABILERAK, ERAIKUNTZAK ETA INSTALAZIOAK EZARTZEKO ARAUAK

1. ATALA. ZONA GUZTIETARAKO BALDINTZA OROKORRAK

88. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinean esku hartzeko irizpide orokorrak

1. Legedi eta araudi loteslea

a) Plan Orokorrean berariaz adierazten diren legedia eta erregimena betetzeaz gain, lurzoru urbanizaezinean erabilera edota jarduerak ezartzeko aplikagarriak zaizkien bestelako sektoreko araudiak ere bete beharko dira.

b) Edozein jarduketak baldintzak Plan Orokor honetan ezarritako erabilera eta eraikin berrien erregimenera egokitzea darama.

2. Elementu degradatzaileak ezabatzea:

a) Lehendik dagoen eraikin bat birgaitzeko, haren erabilera aldatzeko eta eraikin berriak eraikitzeko esku hartze oro, edozein erabilera dutela ere, alde aurretik txabolak, teilapeak eta lehendik dauden gainerako elementuak ezabatu eta eraisteko baldintzapean egongo da, modu prekarioan edo ez eraikita dauden eta natura-ingurunea ingurumen-baldintza egokietan zaintzearen eta, hala badagokio, lehengoratzearen aurka dauden eraikuntzei lotutako lursailetan.

b) Udalak egoki iritzitako baldintzak ezarri ahal izango ditu linea elektrikoen lineen elementuen trazadurari eta konfigurazioari dagokienez, paisaian nahiz nekazaritza-eta baso-ingurunean izan dezaketen eragina ahalik eta txikiena izan dadin.

3. Lurzorua bere egoera naturalean kontserbatzea eta mantentzea.

a) Oro har, lurzoru urbanizaezinean egin beharreko jarduketak eta jarduerak lurzorua bere egoera naturalean kontserbatzeko eta mantentzeko irizpide orokorrak baldintzatu beharko ditu beti.

b) Ahal dela, lehendik dauden eraikinak erabiliko dira.

- Lurzoru urbanizaezinean baimendutako erabilera eta jarduerak, ahal dela, lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikinetan kokatuko dira, betiere horiek ezartzeko egokiak badira.

- Ondorio horietarako, lurzoru urbanizaezinean kokatutako eraikinak alde aurretikotzat hartuko dira, dagokion udal-lizentzia lortu ondoren eraikitakoak edota ondoren legezatuak, Plan Orokor honetan finkatuak.

c) Ahalik eta gehien murriztuko da jarduera berari lotuta

CAPÍTULO II. NORMAS DE IMPLANTACIÓN DE USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN LAS ZONAS RURALES

SECCIÓN 1. CONDICIONES GENERALES PARA TODAS LAS ZONAS

Artículo 88.- Criterios generales de intervención en el suelo no urbanizable

1. Legislación y normativa vinculante

a) Además del cumplimiento de la legislación y normativa expresamente referencia en el Plan General, para la implantación de los usos y/o actividades en suelo no urbanizable deberán cumplirse cualquier otra normativa sectorial que les sea de aplicación.

b) Cualquier actuación conllevará la adaptación de las condiciones al régimen de nuevos usos y edificaciones establecido en este Plan General.

2. Eliminación de elementos degradantes:

a) Toda intervención de rehabilitación de una edificación preexistente, de cambio de uso de la misma y de construcción de nuevas edificaciones, cualesquiera que sean los usos a los que se destinen, se condicionará a la previa eliminación y derribo de las chabolas, tejavanas y demás elementos existentes en los terrenos vinculados a aquellas edificaciones, construidos de forma precaria o no, cuyo mantenimiento resulte contrario a la preservación y, en su caso, restauración del medio natural en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas.

b) El Ayuntamiento podrá establecer las condiciones que estime adecuadas en lo referente al trazado y configuración de los elementos de los tendidos de líneas eléctricas con el fin de minimizar su repercusión tanto sobre el paisaje como sobre el medio agrícola y forestal.

3. Conservación y mantenimiento del suelo en su estado natural.

a) Con carácter general, las actuaciones y actividades a realizar en el suelo no urbanizable deberán estar siempre condicionadas por el criterio general de conservación y mantenimiento del suelo en su estado natural.

b) Se tratará de utilizar preferente las edificaciones preexistentes.

- Los usos y actividades autorizados en el suelo no urbanizable se ubicarán, preferentemente, en las edificaciones preexistentes y consolidadas, siempre que las mismas sean adecuadas para su implantación.

- A esos efectos, se considerarán preexistentes las edificaciones ubicadas en el suelo no urbanizable, construidas en su día previa obtención de la

dauden edota eraikitzeak diren eraikinen kopurua.

- Horretarako, eraikin berean ezarriko dira eraikuntzak edo instalazioak behar dituzten erabilera eta jarduera baimenduak, baldin eta elkarren artean bateragarriak badira.

d) Ezarritako gutxieneko distantziak errespetatuko dira.

e) Egingo diren zuzenketa- eta konpentsazio-neurriak aplikatuko dira.

4. Ingurumen-integrazioa:

a) Plan Orokor hau garatuz udal-mugaratean proiektatzen diren obra berriak kokatuta dauden ingurune naturalean edo hiri-ingurunean integratu beharko dira. Dauden topografia, hiri-mugak, intereseko paisaia-elementuak eta finka mugakideetako eraikuntzen eragina kontuan hartu eta errespetatuko dira.

b) Nolanahi ere, energiaren erabilera arrazionalizatzea eta ingurumena errespetatzen duten materialak erabiltzea ahalbidetzen duten diseinu-soluzioak lehenetsiko dira.

c) Era berean, paisaian batera ikusten diren elementu guztiek formen eta materialen inpaktu negatiboak saihestu beharko dituzte.

5. Hondakin-uren isurketa eta tratamendua:

a) Debehatuta dago araztu gabeko urak modu askean eta kontrolik gabe isurtzea ibilguetara eta, oro har, ingurune naturalera.

6. Dauden landare- eta zuhaitz-masei dagokienez:

a) Aldez aurretik justifikatutako edo gerora sortutako edozein arrazoiengatik intereseko zuhaitzak galtzea dakarten esku-hartzeak osatu egin beharko dira, hala badagokio eta komenigarritzat jotzen bada, birkokatu behar diren espezieak birlandatuz, edo, gutxienez, ezabatuko diren espezie bereko edo antzeko beste espezie batzuetako ale-kopuru bera landatuz.

b) Udalak, horri dagokionez, kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen dituen neurriak hartuko ditu, baita ordezko espezieen garraioari dagokionez ere.

c) Zuhaitzietatik hurbil jarduerak baimentzen badira, gutxienez 50 metroko tartea utziko da urbanizatu gabe. Etorkizuneko jardueratik hurbilen dauden 25 metroek tratamendu motaren bat izan beharko dute, sutea gertatuz gero ibilgailuak igaro ahal izateko eta suebaki gisa balio ahal izateko. Gainerako erreserba-eremuan tamaina txikiko solairu motaren bat jarriko da.

7. Baimenen araubidea:

a) Aipatutako eremuetan dauden baso autoktonoko landare-formazioak ezabatzeko arriskua edo/eta deuseztapena ekar dezaketen eta sektoreko legeriatik eta plangintzatik eratorritako jarduketak baimentzeko, honako hauek egin beharko dira:

- Planteatutako jarduerak interes publiko handiagokoak direla aldez aurretik justifikatzea.
- Jarduera horien ondoriozko inpaktuen ebaluazioa. Ebaluazio horretan eremuaren azterketa edota

correspondiente licencia municipal y/o legalizadas con posterioridad, y consolidadas por este Plan General.

c) Se reducirá al máximo posible el número de edificaciones existentes y/o a construir vinculadas a una misma actividad.

- Con ese fin, siempre que sean compatibles entre sí, los usos y actividades autorizados que requieran de edificaciones o instalaciones se implantarán en una misma edificación.

d) Se respetarán las distancias mínimas establecidas.

e) Se aplicarán las medidas correctoras y compensatorias que en su caso se efectuarán.

4. Integración ambiental:

a) Las nuevas obras que se proyecten en el término municipal en desarrollo del presente Plan General, deberán integrarse en el medio natural o urbano en donde se localizan. Se tendrán en cuenta y respetarán la topografía existente, los lindes urbanos, elementos paisajísticos de interés y la incidencia de las construcciones de las fincas colindantes.

b) Se primarán en cualquier caso las soluciones de diseño que permitan la racionalización del uso de la energía, así como la utilización de materiales respetuosos con el medio ambiente.

c) De igual forma todos aquellos elementos que supongan una visualización conjunta en el paisaje existente, deberán evitar impactos negativos de formas y materiales.

5. Vertido y tratamiento de aguas residuales:

a) Se prohíbe en todo caso el vertido libre y sin control de aguas no depuradas a los cauces y en general al medio natural.

6. Con respecto a las masas vegetales y arboles existentes:

a) Las intervenciones que, por cualquier circunstancia previamente justificada o sobrevenida, conlleven la pérdida de arbolado de interés deberán ser complementadas bien con la replantación de las especies que, en su caso y siempre que se estime conveniente, resulte preciso reubicar, bien con la plantación de, como mínimo, igual número de ejemplares de la misma especie u otra similar que las que vayan a ser eliminadas.

b) El Ayuntamiento adoptará a ese respecto las medidas que, en cada caso, estime necesarias, incluso en lo referente al porte de las especies sustitutorias.

c) En caso de autorizar actividades cerca de zonas arboladas, se dejará un espacio mínimo de 50 metros sin urbanizar. Los 25 metros más cercanos a la futura actividad deberán tener algún tipo de tratamiento que permita el paso de vehículos en caso de incendio y que, pueda servir de cortafuegos. En el resto de la zona de reserva se colocará algún tipo de planta de porte pequeño.

7. Régimen de autorizaciones:

a) La autorización de las actuaciones incluso derivadas de la legislación y planeamiento sectorial que pudieran poner en riesgo y/o conllevar la eliminación de las formaciones vegetales de bosque autóctono existentes en los citados

diagnostiko bat egin beharko da, gutxienez honako hauek jasoko dituen:

- Kaltetutako landare- eta fauna-formazioak identifikatzea.
- Horiei lotutako lurzoruen azalera.
- Kaltetutako intereseko baso-espezieen zenbatekoa eta horien ezaugarri kualitatiboak.
- Esku-hartzearen emaitzarekin eremuaren egoera orokorra baloratzea.
- Dagozkion neurri babesle, zuzentzaile edota konpentsatzaileak zehaztea.
- Zehazki, konpentsazio-neurritzat hartuko dira eragindako azalera eta landare-formazioak beste berri batzuekin ordezkatzeko helburu dutenak.
- Gutxienez, ezabatuko diren ezaugarri kualitatiboen antzeko landare-formazioen kantitate edota azalera bera landatzea.
- Landare-egitura berriei lotu beharreko ordezkapen-lursail berrien azalera, gutxienez, proposatutako jarduketek eragindako lursailen azalera bera izango da.
- Ahal dela, kaltetutako formazioetako ale bereziak lekualdatu eta (birlandatuko dira).
- Neurri horiek, ahal dela, esku-hartze eremuan bertan edota inguruetan gauzatuko dira.
- Aurreko neurriak zein lurretan gauzatzen diren kontuan hartu gabe, bai eta horien hirigintza-sailkapena, ordainketa eta, hala badagokio, egikaritzea ere, hirigintza-jarduketaren berezko urbanizazio-kargatzat hartuko dira, horien garapenak kasuan kasuko zuhaitz-egiturak kentzea eta ordezko berriekin konpentsatzea eskatzen duenean.

89. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinean partzelatzeko baldintzak

1. Nekazaritza-ustategiei lotutako lursailen partzelazioa edo bereizketa indarreko xedapenetan (nekazaritza- eta hirigintza-legeria ...) ezarritako irizpideetara egokituko da, laborantzako gutxieneko unitatearen erregulatzaila barne, eta dagozkion udal-lizentzia lortu beharko da.

2. Nekazaritza-ustategi aktiboei lotuta ez dauden eta 10.000 m²-tik beherako azalera duten lursailen partzelazioa edo bereizketa honako kasu hauetan soilik baimendu ahal izango da:

a) Legezko xedapenak garatzeko eta gauzatzeko jarduketak, lurralde- eta hirigintza-plangintzaren garapenagatik, partzelatzea edo bereiztea eskatzen edo

ámbitos requerirá, de forma complementaria:

- La previa justificación del mayor interés público de las actuaciones planteadas.
- La evaluación de los impactos derivados de dichas actuaciones. Dicha evaluación incluirá la realización de un análisis y/o diagnóstico del ámbito que contendrá como mínimo lo siguiente:
 - Identificación de las formaciones vegetales y fauna afectadas.
 - Superficie de los suelos vinculados a las mismas.
 - Cuantía de especies forestales de interés afectadas y características cualitativas de las mismas.
 - Valoración del estado general del ámbito con el resultado de la intervención.
- La determinación de las correspondientes medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias.
 - En concreto, serán consideradas como tales medidas compensatorias las que tengan como fin la sustitución de las superficies y formaciones vegetales afectadas por otras nuevas.
 - La plantación de, como mínimo, igual cantidad y/o superficie de formaciones vegetales de similares características cualitativas a las que vayan a ser eliminadas.
 - La superficie de los nuevos terrenos de sustitución a vincular a las nuevas formaciones vegetales será, como mínimo, igual a la de los terrenos afectados por las actuaciones planteadas.
- Cuando sea posible, se procederá al traslado y (re)plantación de ejemplares singulares de las formaciones afectadas.
- Las citadas medidas serán materializadas, preferentemente dentro del propio ámbito de intervención y/o en sus inmediaciones.
- Cualesquiera que sean los terrenos en los que se materialicen las medidas anteriores, así como su clasificación urbanística, su abono y, en su caso, su ejecución, serán considerados como cargas de urbanización propias de la actuación urbanística cuyo desarrollo requiera la eliminación de las correspondientes formaciones arbóreas y su compensación por las nuevas sustitutorias.

Artículo 89.- Condiciones de parcelación en suelo no urbanizable

1. La parcelación o segregación de terrenos vinculados a explotaciones agrarias se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes (legislación agraria, urbanística...), incluida la reguladora de la unidad mínima de cultivo, y requerirá la obtención de la correspondiente licencia municipal.

2. La parcelación o segregación de terrenos no vinculados a explotaciones agrarias activas y de superficie inferior a 10.000 m² podrá ser autorizado exclusivamente en los siguientes supuestos:

a) Actuaciones en desarrollo y ejecución de disposiciones legales, por desarrollo del planeamiento territorial y

justifikatzen badute.

b) Behar bezala egiaztatutako nekazaritza-ustiategi bati banandu beharreko lursaila gerora gehitzen zaionean.

- Nolanahi ere, banantzearen ondoren ateratzen den finka nagusiaren azalera ezin izango da 10.000 m² baino txikiagoa izan.

c) Komunikazio-sistema gauzatzea.

d) Hiri-zerbitzuen azpiegiturak gauzatzea.

e) Nekazaritzako planak eta proiektuak garatzea eta gauzatzea

f) Ingurumen-planak eta -proiektuak garatzea eta gauzatzea

g) Arriskuak prebenitzeagatik eta ezabatzeagatik.

3. Lurzoru urbanizaezinean baimendutako eraikuntzak eta erabilerak ezartzeko, kasu bakoitzean ezarritako gutxieneko lurzuria aurkeztu beharko da, honako irizpide hauen arabera:

a) Nekazaritzako, abeltzaintzako eta basogintzako eraikuntzei eta erabilerei lotutako lurzutiak, erabilera osagarriak eta lagungarriak barne, jarraitutasunik gabeko lurrek osatu ahal izango dituzte, berariaz jarraitutasuna eskatzen den kasuetan izan ezik.

b) Baimendutako gainerako erabilera eta eraikuntzetarako, lotutako lurzutiak jarraituak izan beharko dute, gutxienez horretarako eskatzen diren lurzutiaren gutxieneko baldintzak betetzeko beharrezkoa den zatian.

c) Ezingo da erabilera edota eraikin baimenduei lotutako finken bereizketarik egin, baldin eta horien azalera haien ezarpenerako ezarritako gutxieneko azaleraren azpitik murrizten bada.

d) Nolanahi ere, ez da zilegi etzandako banaketa horizontala eta higiezin-komplexuak.

4. Egungo partzelarioari dagokionez:

a) Lehendik dauden lurzutiak egungo azalerarekin kontsolidatuko dira, gutxienez zatituta adierazitakoa baino azalera txikiagoa dutenak barne.

b) Era berean, lehendik dauden erabilerei eta eraikuntzari dagokionez, Plan Orokor hau onartu aurretik lotuta zeuden eta kasu bakoitzean aplikatu beharreko lurzutiaren gutxieneko azalera arautzen duten baldintzak betetzen ez dituzten lurzutiak finkatuko dira, edo, egikaritutako eraikigarritasunarekin alderatuta, emandako lurzutiaren azalera arautzen dutenak.

- Eraikin eta instalazio horietan Plan Orokor baimendutako erabilerak landatu ahal izango dira. Hala ere, berariaz Plan Orokor honekin bat ez datozela deklaritzen bada, araubide honetarako ezarritakoaren arabera jokatu da.

c) Bi kasuetan, lursail horiek ezin izango dira banandu.

5. Plan hau garatzeko sustatutako plangintzak, eremu jakin horretan, aurrekoak ez bezalako partzelazio-baldintzak ezarri ahal izango ditu, betiere hura formulatzea eragin duten helburuak lortzeko beharrezkoa bada.

urbanístico que requieran o justifiquen su parcelación o segregación.

b) En los supuestos de agregación posterior del terreno a segregación a una explotación agraria debidamente acreditada como tal.

- En todo caso, la superficie de la finca matriz resultante tras la segregación no podrá ser, en ningún caso, inferior a 10.000 m².

c) Ejecución del sistema de comunicaciones.

d) Ejecución de infraestructuras de servicios urbanos.

e) Desarrollo y ejecución de planes y proyectos agrarios

f) Desarrollo y ejecución de planes y proyectos ambientales

g) Por prevención y eliminación de riesgos.

3. La implantación de edificaciones y usos autorizados en suelo no urbanizable requerirá la aportación de la parcela mínima establecida en cada caso, de conformidad con los siguientes criterios:

a) Las parcelas vinculadas a edificaciones y usos agropecuarios y forestales, incluidos sus usos complementarios y auxiliares, podrán estar configuradas por terrenos espacialmente discontinuos, salvo en los supuestos en los que específicamente se requiera su continuidad.

b) Para el resto de usos y edificaciones autorizados, las parcelas vinculadas deberán ser continuas, cuando menos en la parte necesaria para el cumplimiento de las condiciones mínimas de parcela exigidas a ese respecto.

c) No podrán efectuarse segregaciones de fincas vinculadas a usos y/o edificaciones autorizados que impliquen la reducción de su superficie por debajo de la superficie mínima establecida a los efectos de su implantación.

d) En todo caso, no se permite la división horizontal tumbada y los complejos inmobiliarios.

4. Con respecto al parcelario actual:

a) Se consolidan las parcelas existentes con su superficie actual, incluidas las que cuenten con una superficie inferior a la señalada como mínima.

b) De igual forma, con respecto a los usos y edificación existentes, se consolidan las parcelas ya vinculadas con anterioridad a la aprobación de este Plan General que incumplan las condiciones reguladoras de la superficie mínima de parcela aportada aplicables en cada caso, o la de la superficie de parcela aportada necesaria en relación a la edificabilidad materializada.

- En estas edificaciones e instalaciones podrán seguir implantándose los usos autorizados por el Plan General. No obstante, en el caso de que expresamente se declaren disconformes por este Plan General, se actuará de acuerdo a lo establecido para este régimen.

c) En ambos casos, dichas parcelas no podrán ser segregadas.

5. El planeamiento promovido en desarrollo de este Plan

90. artikulua.- Eraikuntzaren baldintza orokorrak

1. Oro har, lurzoru urbanizaezinean eraikinak eta erabilerak ezartzeko, indarreko legerian, indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnetan, Plan Orokor honetan eta hura garatzeko sustatzen den plangintzan ezarritako aurreikuspenak hartuko dira kontuan, besteak beste.

2. Horrekin bat etorritik, lurzoru urbanizaezinean eraikitze honako baldintza orokor hauek ezartzen dira. Zehaztapen horiek oinarritzko aplikaziokoak dira araudi honetan jasotzen diren erabilera eta jarduera espezifikoek buruzko baldintzak garatzeko artikuluetan modu berezian zehazten ez den guztian, edo Plana egikaritzeko fasean garatzen diren guztietan.

a) Kokalekuaren baldintzak:

- Oro har, eraikuntzak legeria aplikagarrian ezarritako irizpideetara egokituko dira. Kokalekuaren ingurune naturalera eta paisaia-baldintzetara egokitu beharko dira.
- Eraikin guztiek sarbide bat izan beharko dute errepide edo bide publikoren batetik.
- Baldintza horiek eragina izan dezakete bai proiektatutako eraikin berrietan, bai lehendik zeuden eraikinak eta instalazioak ordeztzeko, handitzeko eta abarretarako proposamenetan.
- Paisaia- edo ingurumen-inpaktu mota oro eta bestela gerta litekeen edozein ondorio kaltegarri murrizteko eta minimizatzeko, Udalak, kasu bakoitzean, dokumentu honetan ezarritakoez gain, dokumentu honetan ezartzen diren baldintza gehigarriak ezarri ahal izango ditu, horri buruz planteatzen daitezkeen proposamenak eta baimendutako eraikuntzen kokapen- eta kokapen-baldintzak aldatuz.

b) Lurzatiaren baldintzak:

- Jarduerari dagokion lurzatiaketa: aplikatu beharreko legeriak ezartzen duena. Halakorik ezean, 10.000 m² gutxienez.
- Eransketak: oro har onartzen dira.
 - Lurzati agregatuak jarduerari atxikita geratuko dira, eta une horretatik aurrera zehaztutako bereizketen araubidea aplikatuko zaie.
- Bereizketak: jarduera kokatzen den lurzatiak zatietan izango dira eraikuntza-ondorioetarako, eta ezin izango da bereizketa-espediterik egin.
 - Horrela, debekatuta dago etzandako zatiketa horizontala, finkaren batasun juridiko eta funtzionala mantendu behar da, eta lurzorua eta hegala elementu komun gisa mantendu behar dira, partzelaziotzat jo daitezkeen lursaila juridikoki zatitu edo zatitu gabe.
- Eraikina hartzeko gutxienezko lurzatiak: 10.000 m².

c) Eraikuntza lurzatiaren kokatzeko baldintzak:

podrá establecer, en el ámbito concreto, condiciones de parcelación distintas de las anteriores, siempre que la consecución de los objetivos que motivan su formulación así lo precise.

Artículo 90.- Condiciones generales de la edificación

1. Con carácter general, la implantación de edificaciones y usos en el suelo no urbanizable se ajustará a, entre otras, las previsiones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial también vigentes, en este Plan General, y en el planeamiento que se promueva en su desarrollo.

2. De acuerdo con ello, se establecen las siguientes condiciones generales de edificación en el suelo no urbanizable, determinaciones que son de aplicación básica en todo aquello no determinado de forma particular en los artículos de desarrollo de condiciones sobre usos y actividades específicos que se recogen en esta normativa, o sean objeto de desarrollo posterior en fase de ejecución del Plan.

a) Condiciones de emplazamiento:

- Con carácter general, las construcciones se adecuarán a los criterios establecidos en la legislación aplicable. Deberán adaptarse al ambiente natural y a las condiciones paisajísticas del emplazamiento.
- Toda edificación deberá disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos públicos.
- Esas condiciones podrán incidir tanto en nuevas edificaciones proyectadas, como en propuestas de sustitución, ampliación, etc., de construcciones e instalaciones ya existentes con anterioridad.
- Con el fin de reducir y minimizar todo tipo de impacto paisajístico o ambiental, y cualquier efecto perjudicial que de otra manera pudiera producirse, el Ayuntamiento podrá establecer en cada caso, modificando las propuestas que a ese respecto puedan plantearse, condiciones de emplazamiento y ubicación de las construcciones autorizadas, adicionales a las que se establecen en este documento.

b) Condiciones de parcela:

- Parcelación afecta a la actividad: la que establezca la legislación aplicable. En su defecto, mínimo 10.000 m².
- Agregaciones: Se permiten con carácter general.
 - Las parcelas agregadas quedarán afectas a la actividad aplicándoseles desde ese momento el régimen sobre segregaciones definido.
- Segregaciones: Las parcelas donde se ubique la actividad tendrán la consideración de indivisibles a efectos edificatorios, no pudiendo ser objeto de expediente de segregación.
 - Así, se prohíbe la división horizontal tumbada debiendo mantenerse la unidad jurídica y funcional de la finca, permaneciendo el suelo y el vuelo como elementos comunes sin que haya división o fraccionamiento jurídico del terreno que pueda calificarse de parcelación.
- Parcela mínima receptora de la edificación: 10.000 m².

- Eraikuntzaren antolamendua lurzatian: zerbitzuak egonez gero, eraikinak berehala kokatuko dira, lotura errazteko eta handitzeak egin beharrik ez izateko.
 - Lurzatiaren mugarainoko distantzia: 5 m.
 - Hiriguneetara dagoen distantzia: 100 m.
 - Etxebizitza edo zuzkiduretarako distantzia: 10 m.
 - Errepide eta azpiegitura handietarako distantzia: 30 m.
 - Tokiko errepide eta bideetarako distantzia: 3 m.
 - Jarduera abeltzaintzakoa bada, abeltzaintzako ustategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan ezarritako distantziak aplikatuko dira.
 - Hala ere, lehendik dauden eraikuntzek eta eraikinek ez badituzte betetzen lehen adierazitako distantziak, edo edozein elementuri dagokionez araudi espezifikoan zehazten direnak, bolumen berriak distantzia berean kokatu ahal izango dira, baina inoiz ez txikiagoa, betiere egungoa baino distantzia handiagoan kokatzea ezinezkoa bada.
- d) Okupazio- eta aprobetxamendu-parametroak:
- Okupatutako gehieneko azalera: jarduerarekin lotutako eraikinek ezin izango dute okupatu jarduerari lotutako partzelaren edo eremuaren azaleraren % 15 baino gehiago, 500 m² gehienez ere.
 - Eraikin nagusiaren gehieneko azalera eraikia: okupatutako gehieneko azaleraren eta eraikuntzaren altueraren parametroak aplikatzearen emaitza izango da.
 - Solairu kopurua: oro har, solairu bat (b).
 - Eraikinaren altuera: eraikinaren gehieneko altuera 6 metrokoa izango da, eraikina lurrarekin lotzen duen puntu bakoitzean neurtuta.
 - Jarduerarako beharrezkoak eta ezinbestekoak diren eraikuntzek, elementuek edota instalazioek gehieneko altuera gainditu ahal izango dute, behar bezala justifikatuta.
- e) Eraikuntzaren gehieneko luzera: 30 m.
- Eraikuntza-baldintzak:
 - Zimendatze-mota: minimoa izango da, eta proiektatutako eraikuntza-motari egokitua.
 - Zerbitzuak eta instalazioak:
 - Oro har, zerbitzuak eta instalazioak (besteak beste, araztegiak, etab.) lursailaren barruan konpondu beharko dira, udalerriko sare orokorrekiko modu autonomoan, eta lurzatiaren ertzetik gutxienez 15 metrora jarri beharko dira. Finkaren titularrak izango du hura mantentzeko eta kontserbatzeko ardura. Baldintza horiek adierazi egin beharko dira eta bete egingo direla zin egin beharko da Udalean aurkeztu beharreko idatzizko adierazpen batean.
 - Azken isurketako edo azken arazketako elementuak (putzuak edo hobi septikoa, dekantazio-igerilekua, araztegia edo beste batzuk) lursail propioan kokatuko dira, lurzatiaren ertzetik gutxienez 15 metrora. Jardueraren titularra edo lurzorua jabea izango da
- c) Condiciones sobre la ubicación de la edificación en la parcela:
- Disposición de la edificación en la parcela: en el caso de existencia de servicios, se procurara ubicar las edificaciones en lugar inmediato de cara a facilitar su conexión y evitar la necesidad de tener que realizar ampliaciones.
 - Distancia al límite de parcela: 5 m.
 - Distancia a núcleos urbanos: 100 m.
 - Distancia a viviendas o dotaciones existentes: 10 m.
 - Distancia a carreteras y grandes infraestructuras: 30 m.
 - Distancia a carreteras y caminos locales: 3 m.
 - En el caso de que la actividad sea ganadera, se aplicarán las distancias establecidas en el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.
 - No obstante, en el caso de que las construcciones y edificaciones existentes no cumplan ya las distancias antes indicadas, o las que se determinen en la normativa específica respecto a cualquier elemento, los nuevos volúmenes podrán ubicarse a esa misma distancia, pero nunca menor, y ello siempre y cuando no sea posible ubicarlas a una distancia mayor que la actual.
- d) Parámetros de ocupación y aprovechamiento:
- Superficie máxima ocupada: las edificaciones relativas a la actividad no podrán ocupar más del 15 % de la superficie de la parcela o zona afecta a la actividad con un máximo de 500 m².
 - Superficie máxima construida de la edificación principal: será la resultante de aplicar los parámetros de superficie máxima ocupada y altura de la edificación.
 - Número de plantas: Con carácter general una planta (B).
 - Altura de la edificación: La altura máxima de la edificación será de 6 metros medidos en cada punto de contacto del edificio con el terreno.
 - La altura máxima podrá ser superada de forma justificada por aquellas construcciones, elementos y/o instalaciones necesarias e imprescindibles para la actividad.
 - Longitud máxima de la edificación: 30 m.
- e) Condiciones constructivas:
- Tipo de cimentación: será mínima y adaptada al tipo edificatorio que se proyecte.
 - Servicios e instalaciones:
 - En general los servicios e instalaciones (entre otras las depuradoras, etc.), deberán ser resueltos dentro de la parcela de forma autónoma a las redes generales del Municipio y situarse a una distancia mínima de 15 metros del borde de la parcela. El titular de la finca deberá hacerse responsable de su mantenimiento y conservación. Estas condiciones deberán ser manifestadas y jurado su cumplimiento en declaración expresa por escrito a presentar en el Ayuntamiento.

haren funtzionamendu eta mantentze egokiaren arduraduna. Ezin izango da isurketa-puntu librerik egon azken arazketako elementu batean amaitzen ez bada. Isuriak sortzen diren lurzatian kokatuko dira beti, adierazitako distantziak betez. Baldintza horiek guztiak adierazi egin beharko dira, eta bete egingo direla zin egin beharko da, Udalean aurkeztu beharreko berariazko adierazpen idatzian.

- Nolanahi ere, lurzatiaren barruan eta kanpoan hartuneak egiteko kostua jardueraren sustatzailearen kontura izango da.
- Lehendik dauden zerbitzu eta azpiegituretako edozeinek ez baditu betetzen proiektatutako eraikuntza edo instalazioa eraikitzeke eta bertan aurreikusitako jarduerak garatzeko beharrezkoak diren baldintzak, baimena emateko baldintza izango da horiek behar bezala eta osorik egokitzeko beharrezkoak diren obrak eta jarduketak egitea, bai eta eraikuntzaren sustatzaileak horiek ordaintzea ere. Horretarako, beharrezkotzat jotzen diren abalak edo bermeak eskatuko dira.

f) Baldintza estetikoak:

- Eraikuntzaren tipologia: eraikuntzak jardueraren ezaugarrien eta tipologiaren arabera izango dira. Hala ere, eraikinak solido erregular eta sinpleak izateko ahalegina egingo da.
- Estalkien antolaera: estalki lauak edo inklinatuak erabili ahal izango dira. Azken kasu horretan, gehieneko malda % 35 izango da.
- Estalkiko materialak eta akabera: ahal dela, teilaz egingo dira, forma eta kolore tradizionaletan.
- Estalkiko instalazioak eta beste elementu batzuk: eraikinaren instalazio-elementuak jarri ahal izango dira estalkian.
- Fatxadaren osaera: fatxada osatzen duten kanpoko elementuak modulatzeko irizpideak hartzen saiatuko da.
- Baoen tratamendua: behar izanez gero, modu harmonikoan jarriko dira fatxadan.
- 1,20/1,20 dimentsioa izango dute gehienez, eta lursailaren sestratik 1,50 metroko altueran egongo dira gutxienez. Material gisa, egurra edo aluminioa erabiliko da akabera imitatueta, edo kolore zuriak eta okarrak.
- Fatxadako materialak eta akaberak: zuriz edo okre kolorez entokatutako fabrikakoak izango dira, ahal dela. Zementu luzituko blokea erabili ahal izango da.
- Modu tradizionalen jarritako harrizko akaberak onartzen dira. Plakatu leunduak eta zeramikoak saihestuko dira.

g) Besterik:

- Kanpoko biltegiatzea: kanpoko biltegiatze-lekuak begiz pantailatuta egon beharko dira, landare-itxituren bidez edo berariaz horretarako diren paramentu edo eraikuntzen bidez.
- Partzelak ixteko baldintzak: itxituren kasuan, erabilitako egitura minimoa izango da. Elementu

- Los elementos de vertido último o depuración final (pozos o fosa séptica, piscina de decantación, depuradora u otros), se situarán en terreno propio a distancia mínima de 15 metros del borde de la parcela. Será responsable de su adecuado funcionamiento y mantenimiento el titular de la actividad o el propietario del suelo. En ningún caso podrá existir un punto de vertido libre que no finalice en un elemento de depuración final. Estos se situarán siempre en la parcela donde se generan los vertidos y cumpliendo las distancias indicadas. Todas estas condiciones deberán ser manifestadas y jurado su cumplimiento en declaración expresa por escrito a presentar en el Ayuntamiento.
- En todo caso, el coste de ejecución de acometidas dentro y fuera de la parcela será a cargo y por cuenta del promotor de la actividad.
- En el supuesto de que cualesquiera de los servicios e infraestructuras existentes no reúnan las condiciones necesarias para la construcción de la edificación o instalación proyectada y el desarrollo en la misma de las actividades previstas, se condicionará su autorización a la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para la correcta y completa adecuación de aquellos, así como a su abono por el promotor de la construcción. Se exigirán con ese fin, los avales o garantías que se estimen necesarios.

f) Condiciones estéticas:

- Tipología la edificación: las edificaciones responderán a las características y tipología de la actividad. No obstante, se procurará que los edificios respondan a sólidos regulares y simples.
- Disposición de las cubiertas: podrán utilizarse cubiertas planas o inclinadas. En este último caso la pendiente máxima será del 35 %.
- Materiales y acabado en la cubierta: serán preferentemente en teja en forma y colores tradicionales.
- Instalaciones y otros elementos en cubierta: podrán instalarse elementos de instalaciones del edificio en la cubierta.
- Composición de la fachada: se procurará la adopción de criterios de modulación de los elementos exteriores que la conforman.
- Tratamiento de huecos: en el caso de que se precisen se dispondrán de forma armónica en la fachada.
- Tendrán una dimensión máxima de 1,20/1,20 y estarán como mínimo a una altura de 1,50 metros sobre la rasante del terreno. Como material se utilizará la madera o aluminio en acabados imitación a esta o colores blancos y ocres.
- Materiales y acabados en fachada: serán preferentemente de fábrica revocada en color blanco u ocre. Se podrá utilizar el bloque de cemento lucido.
- Se admiten los acabados en piedra dispuestos a la manera tradicional. Se evitarán los aplacados pulidos y cerámicas.

g) Otros:

sostengatzaileak gehienez 1,80 metroko altuerakoak izango dira. Elementu bereizleak alanbrezkoak izango dira, eta segurtasuna bermatuko dute. Debebatuta daude harizko alanbreak eta antzekoak.

- Almacenamiento exterior: los lugares de almacenamiento exterior deberán estar apantallados visualmente por cierres vegetales o por paramentos o construcciones destinadas específicamente a tales fines.
- Condiciones de cerramiento de las parcelas: en el caso de cierre, la estructura utilizada será mínima. Los elementos portantes serán como máximo de 1,80 metros de altura. Los elementos separativos serán de alambre que garantizarán la seguridad prohibiéndose los alambres de púas y similares.

91. artikulua.- Erabilerak eta jarduerak ezartzeko baldintzak egokitzea

1. Oro har, ezarri beharreko erabilera edota jarduera ez badago Plan Orokor honen araudian aurreikusita, edo berezia edo berezia bada bere baldintza eta ezaugarriengatik, eta araudi honetan berariaz ezarritako erabilerak eta jarduerak ezartzeko baldintza bereziak funtsean aldatzen baditu, baimen-prozedura haste aldera, eta aplikatzekoa den hirigintza-legerian eta legeria espezifikoan eta sektorialean ezarritakoari kalterik egin gabe, Plan Berezi bat idatziko da, eta plan horretan garatu, xehatu eta justifikatu beharko dira jarduera ezartzeko baldintzak.

2. Plan Bereziak honako hau justifikatuko du, gutxienez:

- a) Bidezkoak diren zehaztapenak zehaztearen edo berregokitzearen komenigarritasuna eta egokitasuna.
- b) Adierazitako parametroen ordeztu planteatutako parametro berriak.
- c) Parametro berri horiek ingurunearen baldintzatzaile eta ezaugarriekiko duten egokitasunaren eta bateragarritasunaren justifikazioa, eta horien ondoriozko inpaktu kaltegarririk ez dagoela bermatzea.

3. Udalak bere izapidearen bidezkotasuna ebatziko du babes-irizpide eta -baldintzen eta araudi erregulatzailearen arabera, ezarri nahi den lekuaren arabera.

92. artikulua.- Planen eta proiektuen ingurumen-inpaktuaren ebaluazioa

1. Indarrean dagoen legeriaren arabera, lizentzia-eskaeraren dokumentazioan edo hirigintza-dokumentuak izapidetzeko dokumentazioan ingurumen-inpaktua ebaluatzeko azterketa bat sartzea eskatu ahal izango da.

2. Udalak baldintza bereziak ezarri ahal izango ditu gainjarritako baldintzatzaileek eragindako lurzoruak dituzten kokalekuetan eraikitzeko.

93. artikulua.- Espezie aloktonoak eta inbaditzaileak izan daitezkeenak

1. Ezin izango dira espezie aloktonoak edo inbaditzaileak izan daitezkeenak landatu, indarrean dauden katalogoen arabera,

Artículo 91.- Adaptación de las condiciones de implantación de los usos y las actividades

1. Con carácter general, cuando el uso y/o actividad a implantar no esté prevista en la normativa de este Plan General o sea especial o singular por sus condiciones y características y modifique sustancialmente las condiciones particulares de implantación de los usos y actividades establecidas con carácter particular en esta normativa, de cara a iniciar el procedimiento de autorización, y sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística y específica y sectorial aplicable, se redactará un Plan Especial que deberá desarrollar, pormenorizar y justificar las condiciones de implantación de la actividad acompañado de los proyectos técnicos necesarios de acuerdo con la legislación aplicable.

2. El Plan Especial justificará como mínimo lo siguiente:

- a) La conveniencia e idoneidad de determinar o reajustar las determinaciones que procedan.
- b) Los nuevos parámetros planteados en sustitución de los indicados.
- c) Justificación de la adecuación y compatibilidad de esos nuevos parámetros con los condicionantes y características del entorno y garantía de la inexistencia de impactos perjudiciales derivados de los mismos.

3. El Ayuntamiento resolverá la procedencia de su trámite de acuerdo con los criterios y condiciones de protección y normativa reguladora de acuerdo con el lugar donde se pretenda implantar.

Artículo 92.- Evaluación de Impacto ambiental de Planes y Proyectos

1. De acuerdo con la legislación vigente, podrá exigirse la inclusión en la documentación de solicitud de licencia o tramitación de documentos urbanísticos, de un estudio de evaluación del impacto ambiental.

2. El Ayuntamiento podrá establecer condiciones particulares para la edificación sobre aquellos emplazamientos con suelos afectados por condicionantes superpuestos.

Artículo 93.- Especies alóctonas y potencialmente invasoras

1. No podrán plantarse especies consideradas alóctonas o potencialmente invasoras de acuerdo con los catálogos vigentes en las parcelas donde concurra alguna de las

honako egoera hauetakoren bat gertatzen den lurzatietan:

- a) Natura 2000 sareko lurzoruetan.
- b) Baso autonomoek okupatutako edo okupatu dezaketen lurzoruetan eta batasunaren interesko lehentasunezko habitatetan.
- c) Nekazritza-abeltzaintzako balio estrategiko handiko lurzoruetan eta trantsizioko landa-paisaian, nekazaritza-jardueretarako lurzoruak direlako, ez baso-jarduetarako.
- d) Gaur egun hostozabal hostoerokorrek okupatzen dituzten baso-lurzoruetan.
- e) Aurreko kasuei lotuta, 100 ml-ko zerrendak mugatutako inguruko lurzoruetan, lurzoru haien babesa bermatzeko.
- f) Era berean, % 30etik gorako malda dituzten lurzoruetan.
- g) Ibai-ibilguetatik 100 metro baino gutxiagora dauden lurzoruetan.
- h) Akuiferoen urrakortasun ertain-handia duten lurzoruetan.

2. Udalerriko ibilgailuen bide-saretik gehienez 250 metrora kokatutako sarbidea duten lurzatietan bakarrik onartzen dira.

- a) Kasu horietan, 20 hektareatik gorako landaketa baten ingurumen-inpaktuaren azterketa egitea eskatuko da.

2. ATALA. INGURUMENA BABESTEKO JARDUERAK

94. artikulua.- Landare-estalkia aldatzea

1. Lehentasunezko lantzat jotzen dira gehiegizko landare-masa garbitzeko lanak.
2. Zeregin horietatik lortzen diren landare-hondarrak ezingo dira bertan utzi alde aurretik tratatu gabe. Ez badira in situ birrintzen, basotik kanpo atera eta pilatu beharko dira, biomasa edo egur gisa aprobetxatzeko.

95. artikulua.- Elementu natural berriak

1. Birlandaketen eta baso-berritzeen kasuan, honako hauek hartuko dira kontuan:
 - a) Egurra ekoizteko baso-birpopulaketak xede horretarako aurreikusitako espazioan egoki direla modu frogagarrian frogatu duten espezieekin egingo dira, esperimentazioan dauden espezieak edo barietateak izan ezik, horiek 5 ha-ko azalera txikietan landatuko baitira nahitaez.
2. Biodibertsitatea handitzeko eta mantentzeko, ingurumen-integrazioarako, higadura kontrolatzeko, CO₂ finkatzeko eta abarrerako baso-berritzeak dagozkien landarediko hainbat espezierekin egingo dira beti, betiere lurzoruaren baldintzek ahalbidetzen badute. Landaketen ertzetan eta bideetan, inguruko landa-paisaian dauden espezieak eta barietateak ere sartu beharko dira.

siguintes situaciones:

- a) En los suelos incluidos en la red natura 2000.
- b) En suelo ocupado o potencialmente ocupable por bosques autóctonos y en los hábitats de interés comunitario prioritario.
- c) En los suelos agroforestales de alto valor y paisaje rural de transición por ser suelos destinados a actividades agrícolas y no forestales.
- d) En suelos forestales que actualmente están ocupados por frondosas caducifolias.
- e) Respecto a los anteriores supuestos, en los suelos perimetrales definidos por una banda de 100 metros, para garantizar la protección del suelo.
- f) También en los suelos con pendientes mayores al 30 %.
- g) En los suelos situados a menos de 100 metros de cauces fluviales .
- h) En los suelos con vulnerabilidad de acuíferos media alta.

2. Se permiten solo en aquellas parcelas cuyo acceso este situado como máximo a una distancia de 250 metros de la red viaria rodada del municipio.

- a) En estos casos, se exigirá un estudio de impacto ambiental cuando la plantación supera las 20 Ha.

SECCIÓN 2. ACTIVIDADES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 94.- Modificación de la cubierta vegetal

1. Se consideran labores prioritarias las tareas de limpieza del exceso de masa vegetal.
2. Los restos vegetales que se obtengan de estas tareas no podrán ser abandonados en el lugar sin un tratamiento previo. Si no se trituran “in situ” deberán ser extraídos y acopiados fuera de la zona forestal para su aprovechamiento como biomasa o leña.

Artículo 95.- Nuevos elementos naturales

1. En el caso de replantaciones y reforestaciones se atenderá lo siguiente:
 - a) Las repoblaciones forestales con fines productivos de madera se realizarán con las especies que de forma fehaciente hayan demostrado su idoneidad en el espacio previsto para tal fin, a menos de que se trate de especies o variedades en experimentación, que serán plantadas necesariamente en superficies reducidas no mayores a 5 has.
2. Las repoblaciones forestales con fines de aumento y mantenimiento de la biodiversidad, integración ambiental, control de la erosión, fijación de CO₂, etc., se realizarán siempre con varias especies pertenecientes a la serie de vegetación que le corresponda siempre que las condiciones de suelo lo permitan. También deberán integrarse en los bordes y caminos de las plantaciones especies y variedades

3. Baso-masen landaketak, edozein zonatan egin nahi direla ere, besteak beste, Administrazioak arlo horretan ezarritako irizpide orokorretara egokituko dira, baita landaketen gutxieneko bereizketei dagokienez ere, bai lurzati mugakideekiko, bai beste finka batzuetan dauden eraikuntzekiko.

3. ATALA. AISIALDIKO ERABILERA ETA JARDUERA

96. artikulua.- 1. motako jolas-jarduera intentsiboa. Jolas-eremuen gutxieneko egokitzapena

1. Eremu horiek egokitzeko, honako baldintza hauek hartuko dira kontuan:

- a) Errepide nagusietatik kendutako gunetan kokatuko dira.
- b) Itxitura bat jarriko da perimetroan zehar.
- c) Ez du urbanizazio-elementurik izango, eta birsortu ahal izango den landaredi naturaletik abiatuta kokatuko da. Mantentze-lanetarako, mozketak eta sasi-garbitzetak egin daitezke.
- d) Mahai eta banku finkoak jarri ahal izango dira, iraupen luzeko material naturalez eginak.
- e) Behar bezala homologatutako haurren jolasetarako elementuak jarri ahal izango dira.
- f) Bereizteko aukera ematen duten hondakinak biltzeko elementu nahikoak izango dira, eta horien mantentze-lanak aurreikusiko dira, zaborrak kentzeko, elementuak garbitzeko eta ordeztzeko, etab.
- g) Etxeak, sutegiak edo barbakoak izanez gero, suaren kontrako materialetatik sua zabaltzea saihesteko behar adina segurtasun-neurririk diseinatu eta gauzatu beharko dira. Inguruan landaririk ez egotea edo landatzea saihestuko da.
- h) Hainbat elementu instalatu ahal izango dira, hala nola iturriak, komunak, komun-ontziak eta antzeko instalazioak.
- i) Aldi baterako aparkalekuak ere jarri ahal izango dira.

2. Aisialdiko eta aisialdiko erabilerak eta jarduerak Plan Orokorra baimentzen baditu, dagoeneko interes publikokotzat joko dira.

97. artikulua.- Aterpetxeak

1. Definizioa.

- a) Aterpea: txangozaletasunaren, mendizaletasunaren eta abarren berezko jolas-jardueretara bideratutako eraikina. Kasu horretan, Administrazioak edo izaera publikoko jolas- edo kirol-sozietateek sustatu beharko dituzte.

2. Ezartzeko baldintzak:

presentes en el paisaje rural de la zona.

3. Las plantaciones de masas forestales, cualquiera que sea la zona en la que se pretendan efectuar, se ajustarán entre otras, a los criterios generales establecidos por la Administración en la materia, incluso en la referente a las separaciones mínimas de las plantaciones bien respecto de las parcelas colindantes, bien de edificaciones existentes en otras fincas.

SECCIÓN 3. USOS Y ACTIVIDADES DE OCIO Y ESPARCIMIENTO

Artículo 96.- Recreo intensivo Tipo 1. Adaptación mínima de zonas recreativas

1. Para la adaptación de estos ámbitos se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- a) Se ubicarán en zonas retiradas de carreteras principales.
- b) Se dispondrá un cerramiento a lo largo del perímetro.
- c) No tendrá elementos de urbanización y se dispondrá a partir de la vegetación natural que podrá ser regenerada. Para su mantenimiento se permiten las siegas y desbroces.
- d) Podrán instalarse mesas y bancos dispuestos fijos y que estarán realizados con materiales naturales de larga durabilidad.
- e) Podrán disponerse elementos para juegos de niños convenientemente homologados.
- f) Se dispondrán de elementos suficientes para la recogida de residuos con posibilidad de separación, previéndose su mantenimiento a los efectos de la retirada de basuras, limpieza y sustitución de elementos, etc.
- g) En el caso de que se dispongan hogares, fogones o barbacoas deberán diseñarse y ejecutarse con las suficientes medidas de seguridad para evitar la propagación del fuego a partir de materiales ignífugos. Se evitarán la existencia o plantación de vegetación en sus inmediaciones.
- h) Podrán instalarse elementos como fuentes, aseos, y sanitarios e instalaciones similares.
- i) Podrán instalarse también aparcamientos que tendrán el carácter de temporales.

2. Los usos y actividades de ocio y esparcimiento, si se autorizan desde el Plan General, se entienden ya declarados de interés público.

Artículo 97.- Albergues

1. Definición.

- a) Albergue: 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. Condiciones de implantación:

- a) Acceso rodado.

a) Ibilgailuen sarbidea.

- Ibilgailuentzako sarbidea izateko, ibilgailuentzako pasabideen mugakide diren lurzatietan kokatu beharko dira, horietatik 50,00 m baino gutxiagora. Bestela, ez da baimenduko horretarako pista edo bide berririk irekitzea.

b) Gutxieneko tartearak.

- Ibaian ibilgura: 200 metro.
- Lehendik dagoen edozein eraikini: 200 m.
- Kokatuta dauden lursailaren eta beste ur-ibilgu batzuen mugetan: 10 metro.

c) Eraikitze baldintzak.

- Gehieneko eraikigarritasuna: 120,00 m².
- Eraikuntzaren altuera: 6 m.
- Hobi septiko egokia eta nahikoa izango du, bai eta hondakinak biltzeko gune bat ere; puntu hori eraikinean atxikita edo sartuta geratu beharko da.

- Para disponer de acceso rodado, 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.

b) Separaciones mínimas.

- A cauce de ríos: 200 metros.
- A cualquier edificación existente: 200 m.
- A los límites de la parcela sobre la que se sitúen y de otros cursos de agua existentes: 10 metros.

c) Condiciones de edificación.

- Edificabilidad máxima: 120,00 m².
- Altura de edificación: 6 m.
- Dispondrá de una fosa séptica adecuada y suficiente y de un punto de recogida de residuos que deberá quedar adosado o embebido en la edificación.

98. artikulua.- Kanpinak

1. Ezarri nahi den jarduera bakoitzerako, Plan Berezi bat idatzi beharko da. Plan horretan, ezartzeko baldintzak zehaztu eta ezarriko dira, araudi honetan adierazitakoari jarraiki, eta beharrezkoak diren proiektu teknikoak erantsiko dira.

2. Nolanahi ere, lurralde-plangintzan ezarritako baimen-araubideari kalterik egin gabe, kanpinak ezartzeko ez da interes publikoko adierazpenik egin beharko, plangintza orokorrak baimentzen edo baimentzen badu.

3. Baldintza espezifikokoak:

a) Plan Bereziak honako alderdi hauek izango ditu eta justifikatuko ditu:

- Kanpinak arriskuen eraginpean ez dauden lurzoruetan kokatuko dira, bereziki uholdeetatik eta suteetatik eratorritakoak sutea eragin dezaketen landareta-masetatik hurbil egoteagatik.
- Horiek ezartzen diren ingurunean paisaia- edo ingurumen-degradaziorik eragiten ez duten baldintzetan ezarriko dira, eta formalizatzeko beharrezkoak diren zuzenbideak landatuko dira.
- Sarbideen ebazpena justifikatu egin beharko da, puntako denboraldian bide-sare orokorrerako edo tokiko bide-sarerako arazorik ez izateko moduan. Esparruaren barruan, dendak edo errulogoko kokatzeko adina aparkaleku-plaza jarriko dira, bisitarien aparkalekuak alde batera utzita.
- Era berean, ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura, komunikazio elektronikoak, argiztapena eta gainerako zerbitzuak ebatzi beharko dira, eta arreta berezia jarri beharko da ur beltzen arazketa eta isurketa sistema propio, partikular eta autonomoaren soluzioan, instalazioaren dimentsioaren eta gehieneko edukieraren arabera.
- Debebatuta dago kanpaldi-plaza guztien gainean elementu iraunkor oro instalatzea kanpinak bizileku egonkorreko eremu batean gera ez dadin.

Artículo 98.- Campings

1. Para cada actividad que se pretende implantar, deberá redactarse un Plan Especial que detallará y establecerá las condiciones de implantación de acuerdo con lo indicado en esta normativa, acompañándose de los proyectos técnicos necesarios.

2. En todo caso, sin perjuicio del régimen de autorizaciones establecido en el planeamiento territorial, la implantación de campings no requerirá declaración de interés público toda vez que sea permitido o autorizable desde el planeamiento general.

3. Condiciones específicas:

a) EL Plan Especial tendrá en cuanto y justificará las siguientes cuestiones:

- Los campings se ubicarán en suelos no afectados por riesgos, en particular los derivados de inundaciones y de incendios por proximidad a masas de vegetación susceptibles de incendio.
- Su implantación será efectuada en condiciones que no supongan una degradación paisajística o ambiental del medio en el que se asienten, plantándose el arbolado necesario en su formalización.
- Deberá justificarse la resolución de los accesos de tal forma que en la temporada punta no supongan un problema para la red viaria general o local, disponiéndose en el interior del recinto tantas plazas de aparcamiento como lugares para la ubicación de tiendas o "rulotes", con independencia de los destinados a aparcamientos de visitantes.
- Deberá asimismo resolverse el abastecimiento de agua, el saneamiento, el suministro de energía eléctrica, las comunicaciones electrónicas, el alumbrado y demás servicios, haciendo especial énfasis en la solución al sistema de depuración y vertido propio, particular y autónomo de las aguas negras de acuerdo con la dimensión y la capacidad máxima de la instalación.
- Queda prohibida la instalación de cualquier elemento

- Arreta berezia jarri ahal izango da arazketa-neurri egokiak erabiltzean, isurketak saihesteko eta lurrazaleko urei eragiteko, bereziki agorraldietan eta jende gehien biltzen den garaietan.
- Esparruaren barruan ahalik eta azalera iragazgaitz gutxien sortzen saiatuko da.
- Garrantzi berezia ematen zaio instalazioak energia berriztagarria aprobetxatzeko sistemak izateari.

b) Plan Berezia honako baldintza hauetara egokituko da:

- Gutxieneko lurzatia: 10.000 m²
- Gehieneko lurzatia: 30.000 m²
- Gutxieneko tartea udal-bide edo -bide publikora: 10 m.
- Mugekiko gutxieneko tartea: 10 m.
- Eraikuntzak har dezakeen gehieneko azalera: 0,05 m²/m² s.
- Gehieneko eraikigarritasuna: 0,05 m²/m² s
- Eraikuntzaren tipologia: landa-ingurunera egokituta, ahal dela egurrezkoa, kolore naturalekoa, marroia, okrea edo grisa.
- Eraikuntzaren gehieneko neurria: 12x12 m.
- Gehieneko altuera eta solairu-kopurua: 4 m teilategalera, 6 m gailurrera, B+1.

99. artikulua.- Caravanning

1. Karabaningerako eremuak sarbide errazeko eremuetan kokatuko dira, errepideetatik eta herriguneetatik hurbil. Eremu horiek gutxieneko hiri-zerbitzuak eta kontrol-eremu bat izan beharko dituzte.

2. Modalitate ugari egon daitezkeenez, Plan Berezi bat idatziko da, jarduera ezartzeko baldintzak zehaztu eta ezarriko dituena. Plan horrekin batera, beharrezko proiektu eta azterlan teknikoak aurkeztu beharko dira.

4. ATALA. NEKAZARITZA-BALIABIDEEN USTIAPENA

100. artikulua.- Nekazaritzako ustiategietarako eraikuntza eta instalazioen baldintza orokorrak

1. Lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikinetan eta instalazioetan nekazaritza-erabilerak ezartzea baimentzen da, baldin eta horiek garatzeko egokiak badira eta dagokion eremu globalerako ezarritako hirigintza-erregimenarekin bat badatoz.

2. Eraikin egokirik ez dagoela edota lehendik daudenak ez direla egokiak justifikatu ondoren, erabilera horietarako eraikin eta instalazio berriak ezartzeko baimena ematen da.

3. Erabilera hori leku ikusgarrietan eta biztanleriak paisaiak hautemateari ekarpen handiena egiten dioten alderdietan kokatzea saihestuko da, horizontearen lerroan.

permanente sobre el conjunto de las plazas de acampada para evitar que el camping degenera en una zona de residencia estable.

- Se podrá especial cuidado en la utilización de medidas de depuración adecuadas para evitar vertidos y afectar a las aguas superficiales, en particular en épocas de estiaje y de mayor afluencia.
- Se tratará de generar la mínima cantidad posible de superficies impermeables dentro del recinto.
- Se pone especial énfasis en que la instalación disponga de sistemas de aprovechamiento de energía renovable.

b) El Plan Especial se adaptará a las condiciones siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m²
- Parcela máxima: 30.000 m²
- Separación mínima a camino o vía pública municipal: 10 m.
- Separación mínima a linderos: 10 m.
- Superficie máxima ocupable por la edificación permanente: 0,05 m²/m²s.
- Edificabilidad máxima: 0,05 m²/m²s
- Tipología de la edificación: adaptada al entorno rural, preferentemente de madera en su color natural, marrón, ocre o gris.
- Dimensión máxima de la edificación: 12x12 m.
- Altura máxima y nº de plantas: 4 m. a alero, 6 m. a cumbreira, B+1.

Artículo 99.- Caravanning

1. Las zonas destinadas para caravanning se ubicarán en zonas de fácil acceso cerca de las carreteras y los núcleos de población. Estas zonas deberán dotarse de los mínimos servicios urbanos y una zona de control.

2. Dada la variedad de modalidades posibles, se redactará un Plan Especial que detalle y establezca las condiciones de implantación de la actividad que deberá ser acompañado de los proyectos y estudios técnicos necesarios.

SECCIÓN 4. EXPLOTACIÓN DE RECURSOS AGRÍCOLAS

Artículo 100.- Condiciones generales de las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrarias

1. Se autoriza la implantación de usos agrarios en edificaciones e instalaciones existentes y consolidadas, siempre que sean adecuadas para su desarrollo y acordes con el régimen urbanístico establecido para la correspondiente zona global.

2. Se autoriza, previa justificación de la inexistencia de edificaciones aptas y/o de la inadecuación de las existentes para ello, la implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a los referidos usos.

3. Se evitará localizar este uso en las partes más visibles y que mayor aportación realicen a la percepción de los paisajes por parte de la población y en la línea del horizonte.

4. Honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

- a) Nekazaritzako ustiategi bati lotuta dagoela alde zuzenetik egiaztatzea.
- b) Eraikuntzen lurzati hartzailearen gutxienezko azalera: 10.000 m².
 - Azalera hori zona globalan kokatuta egon beharko da, eta zona horietan aipatutako nekazaritzako eraikuntzak eta ezarpenak ezartzeko baimena eman beharko da.

5. Gutxienezko distantziak:

- Lurzoru urbanizaezinen mugara: 100 m.
- Beste finka edo partzela batzuetan dauden eta landakoak ez diren eraikinei: 50 m.
- Lursailaren mugan: 10 m.
- Lehendik dauden bideetara: 5 m.
- Indarrean dagoen foru-araudiak bide horietatik gorako distantziak ezartzen baditu, araudi horretan ezarritakoa aplikatuko da lehentasunez.

a) Solairu kopurua gehienez:

- Sestra gainean: solairu 1.
- Sestra azpian: ez da aurreikusten. Hala ere, garatu beharreko jardueraren eta justifikatutako beharren arabera, sestra azpiko solairu bat baimendu ahal izango da.

b) Eraikuntzaren gehienezko altuera: 5 m.

- Instalazioaren beharretan justifikatutako altuera altuagoak baimendu ahal izango dira.

c) Eraikinaren gehienezko okupazioa. Eraikuntzaren lurzati hartzailearen oinplano-okupazioa honako irizpide hauen arabera izango da:

- 10.000 m²-ko edo gutxiagoko azalera duen lurzati: lurzatiaren azalaren % 15.
- 10.000 m²-tik gorako eta 50.000 m²-ko edo hortik beherako azalera duen lurzati: lurzatiaren azalaren % 10.
- 50.000 m²-tik gorako azalera duen lurzati: lurzatiaren azalaren %10, 10.000 m²-ko gehienezko okupazioarekin.
- Oro har, eraikin bakar baten gehienezko okupazioa ez da 2.000 m²-tik gorakoa izango. Parametro hori salbuetsi ahal izango da ustiategiaren behar funtzionalengatik.
- Eraikuntza existentek gehienezko okupazioaren estimazioan zenbatzen dira.

d) Gehienezko eraikigarritasun fisikoa:

- Sestra gainean: eraikuntzaren gehienezko okupazioaren 1,00 m² (t)/m².
- Nolanahi ere, eraikin bakar bateko gehienezko eraikigarritasuna 2.000 m²-koa izango da. Parametro hori salbuetsi ahal izango da ustiategiaren behar funtzionalengatik.

e) Eraikuntzaren gehienezko luzera: 80 m.

4. Se sujetarán a las siguientes condiciones:

a) La previa acreditación de su vinculación a una explotación agraria.

b) Superficie mínima de la parcela receptora de las construcciones: 10.000 m².

- Dicha superficie deberá estar situada en su totalidad en zonas globales en las que se autorice la implantación de las citadas construcciones e implantaciones agrarias.

c) Distancias mínimas:

- Al límite del Suelo No Urbanizable: 100 m.
- A edificaciones no rurales existentes en otras fincas o parcelas: 50 m.
- Al límite de la parcela: 10 m.
- A caminos existentes: 5 m.
- En el supuesto de que la normativa foral vigente establezca distancias superiores a los citados caminos, será de aplicación preferente lo establecido en ella.

d) Número de plantas máximo:

- Sobre rasante: 1 planta.
- Bajo rasante: No se prevé. No obstante, en función de la actividad a desarrollar y necesidades justificadas, podrá autorizarse una planta bajo rasante.

e) Altura máxima de la edificación: 5 m.

- Podrá autorizarse alturas superiores justificadas en necesidades de la instalación.

f) Ocupación máxima de la edificación. La ocupación en planta en la parcela receptora de la edificación responderá a los siguientes criterios:

- Parcela con superficie igual o inferior a 10.000 m²: 15 % de la superficie de la parcela.
- Parcela con superficie superior a 10.000 m² e inferior o igual a 50.000 m²: 10 % de la superficie de la parcela.
- Parcela con superficie superior a 50.000 m²: 10 % de la superficie de la parcela, con una ocupación máxima de 10.000 m².
- Con carácter general, la ocupación máxima de un único edificio no superará los 2.000 m². Podrá ser excepcionado este parámetro por necesidades funcionales de la explotación.
- Las construcciones existentes computan en la estimación de la ocupación máxima.

g) Edificabilidad física máxima:

- Sobre rasante: 1,00 m²(t)/m² de la ocupación máxima de la edificación.
- En todo caso, la edificabilidad máxima en un único edificio no podrá superar los 2.000 m². Podrá ser excepcionado este parámetro por necesidades funcionales de la explotación.

h) Longitud de edificación máxima: 80 m.

eraikuntza eta instalazioen baldintzak

1. Mota horretako ustategietatik bereizitako nekazaritza-jarduerak dira, aisialdikoak, aisialdikoak eta abar, honako hauek barne: baratzeak; mahastiak; fruta-arbolak; animalia txikien kopuru mugatua zaintzea eta ustiatzea.

2. Eraikuntza-motak:

a) Txabolak:

- Behin-behineko eraikuntza txikiak, nekazaritzako zereginetan laguntzeko, lanabesak, nekazaritzako tresnak eta animalia txikiak gordetzeko.

b) Arkoiak eta deposituak:

- Lanabesak gordetzeko kutzak edo edukiontzia. Ur-biltegiak ere arautzen dira.

c) Eraikuntza horiek nekazaritzako zereginetarako, lanabesak gordetzeko eta nekazaritzako tresnak zaintzeko baino ez dira erabiliko.

3. Baimen-araubidea:

a) Honako eremu hauetan baimentzen da:

- Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabala. Balio estrategiko handia.
- Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabala. Trantsizioko landa-paisaia.

4. Txabolak (lanabes-etxolak). Ezarpenak baldintza hauek bete beharko ditu:

a) Eraikuntzak hartuko dituen lurzatiaren gutxieneko azalera: 1.500 m².

- Azalera hori, osorik, nekazaritzako eraikin eta ezarpen horiek ezartzeko baimena ematen den zona globaletan egon beharko da.

b) Gutxieneko distantziak:

- Lursailaren mugetara: 20 m.
- Beste finka batzuetan kokatutako eraikinei: 10 m.
- Gurdi eta azpiegiturera: sektoreko legerian zehaztutakoa.
- Intereseko ibilbideetarako, katalogatutako ondasunetarako eta antzekoetarako: 10 m.
- Tokiko errepide eta bideetara: 10 m.

c) Gehieneko solairu kopurua:

- Sestra gainean: solairu 1.
- Sestra azpian: Ez da eraikigarritasunik baimentzen.

d) Eraikuntzaren gehieneko altuera: 2,3 m.

e) Gehieneko eraikigarritasun fisikoa:

- Sestra gainean: 12,00 m²s
- Sestra-jaitsiera: Ez da eraikigarritasunik baimentzen.

f) Lurzati bakoitzeko gehieneko txabola kopurua: unitate bat (1), baldin eta lursail berean beste eraikuntzarik ez badago. Eraikuntza-baldintzak eta baldintza estetikoak:

- Beheko solairua gehienez 0,15 m altxa ahal izango da lurraren sestratik. Ezin izango da sestra azpiko espaziorik eraiki.
- Gutxieneko zimenduz eraikiko dira, lurrean finkatuta

instalaciones no vinculadas a explotaciones agrarias

1. Se corresponden con el desarrollo de actividades agrarias disociadas de explotaciones de esa naturaleza, ejercidas a modo de actividades de ocio, esparcimiento, etc. incluidas las siguientes: huertas; viñedos; frutales; cuidado y explotación de una limitada cantidad de pequeños animales.

2. Tipos construcciones:

a) Chabolas:

- Pequeñas construcciones de carácter provisional, de ayuda a las tareas agrícolas, destinadas a la guarda de aperos, instrumentos de labranza y guarda de pequeños animales.

b) Arcones y depósitos:

- Cajas o contenedores destinados a la guarda de aperos. También se regulan los depósitos de agua.

c) El uso de estas construcciones se limita para ayuda a las tareas agrícolas, guarda de aperos e instrumentos de labranza.

3. Régimen de autorización:

a) Se autoriza en las siguientes zonas:

- Agroganadera y campiña. Alto valor estratégico.
- Agroganadera y campiña. Paisaje rural de transición.

4. Chabolas (casetas de aperos). Su implantación se sujetarán a las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima de la parcela receptora de las construcciones: 1.500 m².

- Dicha superficie deberá estar situada en su totalidad en zonas globales en las que se autorice la implantación de las citadas construcciones e implantaciones agrarias.

b) Distancias mínima:

- A los linderos de la parcela: 20 m.
- A edificaciones situadas en otras fincas: 10 m.
- A carreteras e infraestructuras: la determinada en la legislación sectorial.
- A itinerarios de interés, bienes catalogados y similares: 10 m.
- A carreteras y caminos locales: 10 m.

c) Número de plantas máximo:

- Sobre rasante: 1 planta.
- Bajo rasante: No se autoriza edificabilidad.

d) Altura máxima de la edificación: 2,3 m.

e) Edificabilidad física máxima:

- Sobre rasante: 12,00 m²t
- Bajon rasante: No se autoriza edificabilidad.
- Número máximo de chabolas por parcela: una (1) unidad, condicionada su instalación a que no exista ya en la misma parcela otra construcción.

f) Condiciones constructivas y estéticas:

- La planta baja podrá levantarse como máximo 0,15 m desde la rasante del terreno. No podrá construirse espacio bajo rasante.
- Se construirán con cimentación mínima, asentada en el

eta erraz desmunta daitezkeen materialekin.

- Txabolaren barrualdea ezingo da zatitu.
- Estalkiak bat, bi isurialdekoak izan daitezke, eta gehieneko malda % 35koa izango da. Estalki lauak ere onartzen dira.
- Ez da eraikuntza osagarririk onartzen. Gardenak izango dira, elementu erantsirik gabeak, hala nola arkupeak, teilapeak, pergolak eta antzekoak.
- Eraikinaren altuera ezin izango da inolako elementurekin gainditu. Berariaz debekatzen dira tximiniak, arnasgailuak, argizuloak eta antzeko elementuak.
- Material ez-iraunkorrekin eraikiko dira, erraz desmunta daitezkeenak eta gutxieneko zimenduak dituztenak. Ahal dela, ohiko erara egingo dira, okre eta harea koloreko zeramikazko teilekin.
- Hutsuneak:
 - Behar izanez gero, modu harmonikoan jarriko dira fatxadak.
 - Debekatuta dago baoak osorik urratzea, sarbideen kasuan izan ezik.
 - Fatxadak leihatila-zulo bat baino ezin izango du egin.
 - Leihoak lau angelukoak izango dira, eta ez dira 80/100 zentimetrotik gorakoak izango.
 - Arotzeriak, ahal dela, egurrezkoak izango dira, kolore naturalean, edo kolore okre leunetan margotuak. Zuraren imitaziozko aluminiozkoak edo kolore okre leunetan lakatuak ere izan daitezke.
- Hormak harrizkoak izan daitezke, kolore okre, leun eta zuriz margotuak. Hormigoizko blokeekin eraiki ahal izango dira, eta luzitu egin beharko dira. Zura ere onartzen da
- Ezingo dute ur-hornidurarako edo hondakin-urak husteko instalaziorik izan.
- Ezin izango dute hornidura- eta saneamendu- instalaziorik izan.
- Indarrerako sistema autonomoak instalatu ahal izango dira.
- Ura izateko, lurperatuta egon beharko duten biltegiak instalatu ahal izango dira.
- Ahaleginak egingo dira eraikinek solido erregular eta sinpleak izan ditzaten, hala nola bolumenak, altuera, estalkia, baoen osaera eta beste batzuk.
- Paisaiari egokitzeko, Udalak eskatu ahal izango du egitura- edo estaldura-material jakin batzuk hartzea, bai eta ingurunera hobeto egokitzen diren koloreak eta formak zehaztea ere.
- Gandorretan, gailurretan, begiratoki naturaletan, terraza-ertzetan edo beste leku nabarmen edo berezi batzuetan txabolak kokatzea saihestuko da.
- Ezin izango da lur-mugimendurik eta harri-lubetarik egin.
- Hondakin lurzoruak edo ingurumen aldetik degradatuak dauden lurzoruak okupatzeko ahalegina egingo da.
- Nolanahi ere, Udalak bere azken kokapena adierazi

terreno y con materiales fácilmente desmontables.

- El interior de la chabola no podrá compartimentarse.
- Las cubiertas podrán ser a una, dos aguas y la pendiente máxima será del 35 %. También se admiten cubiertas planas.
- No se admiten construcciones auxiliares. Serán diáfana sin elementos añadidos como porches, tejavanas, pérgolas y similares.
- La altura de la edificación no se podrá sobrepasar con ningún elemento. Se prohíben específicamente elementos como chimeneas, respiradores, lucernarios y otros similares.
- Se construirán con materiales no permanentes, que resulten fácilmente desmontables y cuenten con una cimentación mínima. Serán preferentemente a la manera tradicional con teja cerámica color ocre y arena.
- Huecos:
 - En el caso de que se precisen se dispondrán de forma armónica en la fachada.
 - Se prohíbe el rasgado completo de los huecos excepto en el caso de los accesos.
 - Solo podrá articular un hueco ventanero en la fachada.
 - Las ventanas serán de forma cuadrangular con dimensiones no superiores a 80/100 centímetros.
 - Las carpinterías serán preferentemente de madera en su color natural o pintadas en colores ocres suaves. Podrán ser también de aluminio imitación a madera o lacadas en colores ocres suaves.
- Los muros podrán ser de piedra, raseados pintados en colores ocres, suaves y blancos. Podrán construirse con bloques de hormigón que deberán ser lucidos. También se admite la madera
- No podrán disponer de instalación de abastecimiento de agua o evacuación de aguas residuales.
- No podrán tener instalaciones de abastecimiento y saneamiento.
- Para fuerza se podrá instalar sistemas autónomos.
- Para disponer de agua, se permite la instalación de depósitos que deberán estar enterrados.
- Se procurará que los edificios respondan a sólidos regulares y simples, tales como volúmenes, altura, cubierta, composición de huecos y otras.
- Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de estructura o de cubrimiento, y de concretar colores y formas que se adapten mejor al medio.
- Se evitará el emplazamiento de las chabolas en crestas, cimas, miradores naturales, bordes de terrazas u otros lugares prominentes o singulares.
- No se podrán realizar para su ubicación movimientos de tierras y escolleras.
- Se procurarán ocupar suelos residuales, o ambientalmente degradados.
- En todo caso, el Ayuntamiento podrá de forma motivada señalar su ubicación final.

ahal izango du, arrazoiak emanez.

5. Arkoiak eta deposituak. Ezarpenak baldintza hauek bete beharko ditu:

- a) Eraikuntzak hartuko dituen lurzatiaren gutxieneko azalera: 1.000 m².
 - Azalera hori, osorik, nekazaritzako eraikin eta ezarpen horiek ezartzeko baimena ematen den zona globaletan egon beharko da.
- b) Lurzatiaren mugekiko gutxieneko distantziak: 10 m.
- c) Gehieneko neurriak:
 - Zabalera: 1,5 m.
 - Luzera: 1,5 m.
 - Altuera: 1 m.
 - Aurreko parametroak modu justifikatuan birdoitu ahal izango dira, baldin eta ordezkoen ondoriozko kutxaren bolumen edo dimentsio orokorra horien emaitzaren baliokide bada.
 - Partzela bakoitzeko gehienez ere zenbat arkoia edo depositu dauden: unitate bat (1).
- d) Eraikuntza-baldintzak eta baldintza estetikoak:
 - Materialak. Zurezko estaldura.
 - Paisaiari egokitzeko, Udalak eskatu ahal izango du egitura- edo estaldura-material jakin batzuk hartzea, bai eta ingurunera hobeto egokitzen diren koloreak eta formak zehaztea ere.

6. Izapidetzea.

- a) Aipatutako txabolak, kutxatila eta biltegiak ezartzeko, dagokion udal-lizentzia eskuratu beharko da, eta ez da beharrezkoa izango Foru Aldundiaren txostena.
- b) Txabola-, kutxa- edo gordailu-lizentziapean eraikitako eraikuntzak ezin izango dira beste erabilera batzuetarako erabili, eta jarduera bertan behera utziz gero, desmuntatu egin beharko dira.

102. artikulua.- Berotegiak eta antzeko eraikuntzak

1. Berotegiak behin-behineko instalazioak edo instalazio iraunkorrak dira, irisgarriak eta material mugikor eta desmuntagarriak estaliak.

2. Zehaztapen orokorrak:

- a) Balio agrologiko handiko lurzoruetan ezartzen badira, ahal dela lurzoruan landatuko dira, nekazaritza-balio erreala edo potentziala mantentzen eta babesten dela ziurtatzeko.

3. Kokatzeko baldintzak:

- a) A motako berotegia:
 - Lurzoru urbanizaezinaren muga: 20,00 m.
 - Ustiategiarekin zerikusirik ez duten beste finka batzuetan dauden landa-erabilerrako eraikinei: 20,00 m.
 - Ustiategi berari lotutako beste negutegi batzuei: 5,00 m.
 - Ustiategi berari lotutako beste eraikin eta instalazio

5. Arcones y depósitos. Su implantación se sujetarán a las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima de la parcela receptora de las construcciones: 1.000 m².
 - Dicha superficie deberá estar situada en su totalidad en zonas globales en las que se autorice la implantación de las citadas construcciones e implantaciones agrarias.
- b) Distancias mínima a los lineros de la parcela: 10 m.
- c) Dimensiones máximas:
 - Ancho: 1,5 m.
 - Largo: 1,5 m.
 - Alto: 1 m.
 - Los parámetros anteriores podrán ser justificadamente reajustados siempre que el volumen o dimensión general del arcón resultante de los sustitutorios sea globalmente equivalente al resultante de aquellos.
 - Número máximo de arcones o depósitos por parcela: una (1) unidad.
- d) Condiciones constructivas y estéticas:
 - Materiales. Revestimiento de madera.
 - Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de estructura o de cubrimiento, y de concretar colores y formas que se adapten mejor al medio.

6. Tramitación.

- a) La implantación de las citadas chabolas, arcones y depósitos requerirá la obtención de la correspondiente licencia municipal, sin que resulte necesario el informe de la Diputación Foral.
- b) Las construcciones edificadas bajo licencia de chabolas, arcones o depósitos no podrá dedicarse a otros usos, debiendo desmontarse en caso de cese de la actividad.

Artículo 102.- Invernaderos y construcciones similares

1. Los invernaderos constituyen instalaciones de carácter provisional o permanente, accesibles y cubiertas con materiales móviles y desmontables.

2. Determinaciones generales:

- a) Siempre que se implanten en suelos de alto valor agrologico, el cultivo se realizará preferentemente en el suelo, con el fin de asegurar el mantenimiento y la preservación de su valor agrícola real o potencial.

3. Condiciones para su ubicación:

- a) Invernadero Tipo A:
 - Al límite del suelo no urbanizable: 20,00 m.
 - A edificaciones destinadas a usos no rurales existentes en otras fincas ajenas a la explotación: 20,00 m.
 - A otros invernaderos vinculados a la misma explotación: 5,00 m.
 - A otras edificaciones e instalaciones vinculadas a la

batzuei: 10,00 m.

b) B motako berotegia:

- Lurzoru urbanizaezinaren muga: 50,00 m.
- Ustiategiarekin zerikusirik ez duten beste finka batzuetan dauden landa-erabilerarako eraikinei: 30,00 m.
- Ustiategi berari lotutako beste negutegi batzuei: 15,00 m.
- Ustiategi berari lotutako beste eraikin eta instalazio batzuei: 15,00 m.

4. Forma eta bolumena arautzeko baldintzak:

a) Nekazaritzako ustiategi profesionalizatuetan:

- Ustiategi bakoitzeko gehieneko okupazioa: 3.000 m².
- Gehieneko luzera eraikuntza edo instalazio bakoitzeko: 60,00 m.
- Gehieneko altuera:
 - A motako berotegia: 3,50 m.
 - B motako berotegia: 5,00 m. Gailurrera: 7 m.

b) Nekazaritza ustiategi ez-profesionalizatuetan:

- 1.000 m²tik gorako lurzatietan bakarrik ezarri ahal izango dira.
- Ustiategi bakoitzeko gehieneko okupazioa: lursailaren % 20, eta gehienez 500 m².
- Gehieneko luzera eraikin edo instalazio bakoitzeko: 20,00 m.
- A motako berotegiko gehieneko altuera: 3,50 m.
- B motako berotegiak ez dira onartzen.

5. Hiri-lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian B motako berotegien kasuan, horien bolumetria erreferentziako eremuan ezarritako eraikigarritasunean zenbatuko da.

103. artikulua.- Nekazaritzako produktuak eraldatzeko eta merkaturatzeko eraikuntzak eta instalazioak

1. Baimena ematen da ustiategian bertan jatorria duten nekazaritza-produktuak lehen aldiz eraldatzeko jarduerak ezartzeko, bai eta produktu horiek merkaturatzeko eta zuzenean saltzeko jarduerak ezartzeko ere.

2. Artisau-produktuak eta produktu autoktonoak egiteko eta merkaturatzeko jarduerak ere baimentzen dira.

- a) Nekazaritza-ustiategien jarduera osagarriek berezko duten izaera izango dute.

3. Lehendik dauden eraikinetan zein jarduera horietara osorik edo zati batean bideratutako eraikin berrietan ezarri ahal izango dira.

4. Horretarako eraikin edo instalazio berriak baldintza hauetara egokituko dira:

- a) Gehieneko eraikigarritasun fisikoa: 300 m²s.

b) Gailurretik gehieneko altuera: 6 m.

c) Gainerako baldintzei dagokienez, ustiategiei lotutako eraikuntza eta instalazioetarako ezarritakoa aplikatuko da.

misma explotación: 10,00 m.

b) Invernadero Tipo B:

- Al límite del suelo no urbanizable: 50,00 m.
- A edificaciones destinadas a usos no rurales existentes en otras fincas ajenas a la explotación: 30,00 m.
- A otros invernaderos vinculados a la misma explotación: 15,00 m.
- A otras edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma explotación: 15,00 m.

4. Condiciones reguladoras de la forma y del volumen:

a) En explotaciones agrarias profesionalizadas:

- Ocupación máxima total por cada explotación: 3.000 m².
- Longitud máxima por cada construcción o instalación: 60,00 m.
- Altura máxima:
 - invernadero Tipo A: 3,50 m.
 - invernadero Tipo B: 5,00 m. A cumbre: 7 m.

b) En explotaciones agrarias no profesionalizadas:

- Solo podrán implantarse en parcelas mayores de 1.000 m².
- Ocupación máxima total por cada explotación: 20 % de la parcela con un máximo de 500 m².
- Longitud máxima por cada construcción o instalación: 20,00 m.
- Altura máxima en invernadero Tipo A: 3,50 m.
- No se permiten los invernaderos Tipo B.

5. En caso de invernaderos tipo B en suelo urbano o urbanizable, su volumetría computará en la edificabilidad establecida en el ámbito de referencia.

Artículo 103.- Construcciones e instalaciones destinadas a la transformación y comercialización de productos agrarios

1. Se autoriza la implantación de actividades de primera transformación de productos agrarios con origen en la propia explotación, y de comercialización y venta directa de los mismos.

2. También se autorizan actividades de elaboración y comercialización de productos artesanales y autóctonos.

- a) Todas ellas tendrán la naturaleza propia de las actividades complementarias de las explotaciones agrarias.

3. Podrán implantarse tanto en edificaciones existentes como en otras nuevas destinadas total o parcialmente a esas actividades.

4. Las nuevas edificaciones o instalaciones destinadas a ese fin se adecuarán a las siguientes condiciones:

- a) Edificabilidad física máxima: 300 m²t.

b) Altura máxima a cumbre: 6 m.

c) Para el resto de condiciones se aplicará lo establecido para las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones.

104. artikulua.- Nekazaritza-ustategiei lotutako hirugarren sektoreko eraikuntzak eta instalazioak

1. Ustategiari berari lotutako hirugarren sektoreko jarduerak ezartzeko baimena ematen da.

a) Horiek guztiek nekazaritza- eta abeltzaintza-ustategien jarduera osagarrien berezko izaera izango dute.

2. Lehendik dauden eraikinetan zein jarduera horietara osorik edo zati batean bideratutako eraikin berrietan ezarri ahal izango dira.

3. Horretarako eraikin edo instalazio berriak baldintza hauetara egokituko dira:

a) Gehieneko eraikigarritasun fisikoa: 500 m²t.

b) Gailurretik gehieneko altuera: 6 m.

c) Gainerako baldintzei dagokienez, ustategiei lotutako eraikuntza eta instalazioetarako ezarritakoa aplikatuko da.

5. ATALA. ABELTZAINZAKO BALIABIDEEN USTIAPENA

105. artikulua.- Abeltzaintzako ustategietarako eraikuntza eta instalazioen baldintza orokorrak

1. 1. Lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikin eta instalazioetan abeltzaintza-erabilerak ezartzeko baimena ematen da, betiere horiek garatzeko egokiak badira eta dagokion zona globalerako ezarritako hirigintza-araubidearekin bat badatoz.

2. 2. Erabilera horietarako eraikin eta instalazio berriak ezartzeko baimena ematen da, horretarako egokiak ez direla edota daudenak ez direla egokiak justifikatu ondoren.

3. 3. Erabilera hori ahalik eta zatirik ikusgarrietasun handian kokatzea saihestuko da, herritarrek paisaiak hautemateko ekarpen handiena egiten dutenean eta horizontearen ildotik doazenean.

4. Baldintza hauek bete beharko dituzte:

a) Abeltzaintzako ustategi bati lotuta dagoela alde aurretik egiaztatzea.

b) Eraikuntzak hartuko dituen lurzatiaren gutxienezko azalera: 10.000 m².

- Azalera hori, osorik, aipatutako abeltzaintza-eraikuntzak eta -ezarpenak ezartzeko baimena ematen den zona globaletan egon beharko da.

c) Gutxienezko distantziak:

- Gai horretan indarrean dauden xedapenetan ezarritakoa beteko da, zehazki, irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan ezarritakoa, abeltzaintzako ustategien arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituenak.

d) Gehieneko solairu kopurua:

Artículo 104.- Construcciones e instalaciones de naturaleza terciaria vinculadas a las explotaciones agrícolas

1. Se autoriza la implantación de actividades terciarias vinculadas a la propia explotación.

a) Todas ellas tendrán la naturaleza propia de las actividades complementarias de las explotaciones agrarias y ganaderas.

2. Podrán implantarse tanto en edificaciones existentes como en otras nuevas destinadas total o parcialmente a esas actividades.

3. Las nuevas edificaciones o instalaciones destinadas a ese fin se adecuarán a las siguientes condiciones:

a) Edificabilidad física máxima: 500 m²t.

b) Altura máxima a cumbre: 6 m.

c) Para el resto de condiciones se aplicará lo establecido para las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones.

SECCIÓN 5. EXPLOTACIÓN DE RECURSOS GANADEROS

Artículo 105.- Condiciones generales de las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones ganaderas

1. Se autoriza la implantación de usos ganaderos en edificaciones e instalaciones existentes y consolidadas, siempre que sean adecuadas para su desarrollo y acordes con el régimen urbanístico establecido para la correspondiente zona global.

2. Se autoriza, previa justificación de la inexistencia de edificaciones aptas y/o de la inadecuación de las existentes para ello, la implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a los referidos usos.

3. Se evitará localizar este uso en las partes más visibles y que mayor aportación realicen a la percepción de los paisajes por parte de la población y en la línea del horizonte.

4. Se sujetarán a las siguientes condiciones:

a) La previa acreditación de su vinculación a una explotación ganadera.

b) Superficie mínima de la parcela receptora de las construcciones: 10.000 m².

- Dicha superficie deberá estar situada en su totalidad en zonas globales en las que se autorice la implantación de las citadas construcciones e implantaciones ganaderas.

c) Distancias mínimas:

- Se estará a este respecto a lo establecido en las disposiciones vigentes en la materia y en concreto en el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

d) Número de plantas máximo:

- Sobre rasante: 1 planta.

- Sestra gainean: solairu 1.
 - Sestra azpian: Ez da aurreikusten. Hala ere, egin beharreko jardueraren eta justifikatutako beharren arabera, sestra azpiko solairu bat baimendu ahal izango da.
- e) Eraikuntzaren gehieneko altuera: 5 metro teilatu-hegaletik eta 7 metro gailurretik.
- Instalazioaren beharretan justifikatutako goi-altuerak baimendu ahal izango dira.
 - Altuera hori egungo lursailean eraikuntza ezartzeko punturik txarretetik edo baxuenetik neurtuko da.
- f) Eraikuntzaren gehieneko okupazioa. Eraikina hartzen duen lurzatian oinplanoan okupatzeko, irizpide hauek bete beharko dira:
- 10.000 m² edo gutxiagoko lurzatia: lurzatiaren azaleraren % 15.
 - 10.000 m² baino gehiagoko eta 50.000 m² edo gutxiagoko lurzatia: lurzatiaren azaleraren % 10.
 - 50.000 m²tik gorako azalera duen partzela: partzelaren azaleraren % 10, gehienez 10.000 m²-ko okupazioarekin.
 - Oro har, eraikin bakar baten gehieneko okupazioa ez da 2.000 m²tik gorakoa izango. Parametro hori salbuetsi ahal izango da ustiategiaren behar funtzionalengatik.
 - Egungo eraikuntzak gehieneko okupazioaren zenbatespenean zenbatzen dira.
- g) Gehieneko eraikigarritasun fisikoa:
- Sestra gainean: eraikuntzaren gehieneko okupazioaren 1,00 m²/m².
 - Nolanahi ere, eraikin bakarreko gehieneko eraikigarritasuna ezingo da 2.000 m²tik gorakoa izan. Parametro hori salbuetsi ahal izango da ustiategiaren behar funtzionalengatik.
- h) Eraikuntzaren gehieneko luzera: 80 m.
- i) Beste baldintza batzuk:
- Hondakin-urak eta ur beltzak arazteko sistema bat instalatu beharko da nahitaez, eta sistema hori ustiategi berriak eraikitzeke proiektuan jaso beharko da, bai eta HAPO hau idatzi aurretik zeudenetan ezarri ere.
 - Ustiategiari atxikitako instalazioak eta eraikuntzak eraiki ahal izango dira, hala nola toberak, siloak, deposituak eta abar (eraikuntzari atxikiak). Horiek eraikuntza-proiektuetan islatu beharko dira, eta eraikuntzarako baimendutako eraikigarritasunaren barruan zenbatuko dira.
- Bajo rasante: No se prevé. No obstante, en función de la actividad a desarrollar y necesidades justificadas, podrá autorizarse una planta bajo rasante.
- e) Altura máxima de la edificación: 5 metros al alero y 7 a la cumbre.
- Podrá autorizarse alturas superiores justificadas en necesidades de la instalación.
 - Dicha altura será medida desde el punto más desfavorable o bajo de implantación de la edificación en el terreno actual.
- f) Ocupación máxima de la edificación. La ocupación en planta en la parcela receptora de la edificación responderá a los siguientes criterios:
- Parcela con superficie igual o inferior a 10.000 m²: 15 % de la superficie de la parcela.
 - Parcela con superficie superior a 10.000 m² e inferior o igual a 50.000 m²: 10 % de la superficie de la parcela.
 - Parcela con superficie superior a 50.000 m²: 10 % de la superficie de la parcela, con una ocupación máxima de 10.000 m².
 - Con carácter general, la ocupación máxima de un unico edificio no superará los 2.000 m². Podrá ser excepcionado este parámetro por necesidades funcionales de la explotación.
 - Las construcciones existentes computan en la estimación de la ocupación máxima.
- g) Edificabilidad física máxima:
- Sobre rasante: 1,00 m²(t)/m² de la ocupación máxima de la edificación.
 - En todo caso, la edificabilidad máxima en un único edificio no podrá superar los 2.000 m². Podrá ser excepcionado este parámetro por necesidades funcionales de la explotación.
- h) Longitud de edificación máxima: 80 m.
- i) Otras condiciones:
- Será preceptiva la instalación de un sistema de depuración de aguas residuales y fecales que deberá ser recogida en el proyecto de construcción de nuevas explotaciones, así como su implantación en las ya existentes con anterioridad a la redacción de este PGOU.
 - Se permite la construcción de instalaciones y construcciones anejas a la explotación como tolvas, silos, depósitos, etc. (adosados a la edificación), que deberán reflejarse en los proyectos de edificación, computándose dentro de la edificabilidad autorizada para la construcción.

106. artikulua.- Abeltzaintzako ustiategiei lotuta ez dauden eraikuntza eta instalazioen baldintzak

1. Mota horretako ustiategietatik bereizitako abeltzaintza-jarduerak dira, aisialdiko, aisialdiko eta abarreko jarduera gisa egiten direnak.

2. Eraikuntza-motak:

Artículo 106.- Condiciones de las construcciones e instalaciones no vinculadas a explotaciones ganaderas

1. Se corresponden con el desarrollo de actividades ganaderas disociadas de explotaciones de esa naturaleza, ejercidas a modo de actividades de ocio, esparcimiento, etc.

2. Tipos construcciones:

a) Ukuiluak:

b) Merkataritzakoak ez diren animaliak gordetzeko eraikin txikiak..

3. Baimen-araubidea:

a) Honako eremu hauetan baimentzen da:

- Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabala. Trantsizioko landa-paisaia.

4. Ukuiluak.

a) Ezarpenak baldintza hauek bete beharko ditu:

b) Eraikuntzak hartuko dituen lurzatiaren gutxieneko azalera: 2.000 m².

- Azalera hori eraikin horiek ezartzeko baimena ematen den zona globaletan egon beharko da.

c) Gutxieneko distantziak:

- Lurzatiaren ertzetara: 20 m.
- Beste finka batzuetako eraikinetatik dagoen distantzia: 100 m.
- Errepide eta azpiegitura handietarako distantzia: 50 m.
- Errepide eta bide lokaletarako distantzia: 20 m.
- Ubideak eta ureztaketarako hustubideak: 50 metro.
- Hornidurarako putzuak, iturburuak eta urtegiak: 500 metro, horien babes-perimetroari kalterik egin gabe.
- Hornidurarako ura bideratzeko hodiak: 15 metro.

d) Gehieneko solairu kopurua:

- Sestra gainean: solairu 1.
- Sestra azpian: Ez da eraikigarritasunik baimentzen.

e) Eraikuntzaren gehieneko altuera:

- Erlaitzeko eraikuntzaren gehieneko altuera 5 metrokoa izango da, eraikinak lursailarekin duen ukipen-puntu bakoitzean neurtuta. 7 metroko gailurrean.
- Eraikinaren altuera ezin izango da inolako elementurekin gainditu. Berariaz debekatzen dira tximiniak, arnagailuak, argizuloak eta antzeko elementuak.
- Altuera bikoitzeko espazioak sabaian jartzeko aukera dago.

f) Gehieneko eraikigarritasun fisikoa:

- Azalera abelburu kopuruaren araberakoa izango da:
 - Behiak eta zaldiak: 4 m² buruko.
 - Ardiak, ahuntzak eta txerriak: 2 m² buruko.
 - Untxi-hazkuntza: 0,75 m² buruko
 - Hegazti-hazkuntza: 0,50 m² buruko.
- Aurrekoa gorabehera, aplikatzekoa den legeria sektorialean ezarritakoa aplikatuko da.
- Sestra azpian: Ez da eraikigarritasunik baimentzen.
- Ukuiluen gehieneko kopurua lurzati bakoitzeko: unitate bat (1) lurzati bakoitzeko, betiere lursail berean beste eraikinik ez egotearen baldintzapean.

g) Eraikuntza-baldintzak eta baldintza estetikoak:

- Beheko solairua gehienez 0,15 m altza ahal izango da lurraren sestratik.

a) Establos:

b) Pequeñas construcciones para la guarda de animales de carácter no comercial.

3. Régimen de autorización:

a) Se autoriza en las siguientes zonas:

- Agroganadera y campiña. Paisaje rural de transición.

4. Establos.

a) Su implantación se sujetarán a las siguientes condiciones:

b) Superficie mínima de la parcela receptora de las construcciones: 2.000 m².

- Dicha superficie deberá estar situada en su totalidad en zonas globales en las que se autorice la implantación de las citadas construcciones.

c) Distancias mínimas:

- A los lineros de la parcela: 20 m.
- Distancia a edificaciones existentes en otras fincas: 100 m.
- Distancia a carreteras y grandes infraestructuras: 50 m.
- Distancia a carreteras y caminos locales: 20 m.
- Acequias y desagües de riego: 50 metros.
- Pozos, manantiales y embalses de agua para abastecimiento: 500 metros sin perjuicio del perímetro de protección de los mismos.
- Tuberías de conducción de agua para abastecimiento: 15 metros.

d) Número de plantas máximo:

- Sobre rasante: 1 planta.
- Bajo rasante: No se autoriza edificabilidad.

e) Altura máxima de la edificación:

- La altura máxima de la edificación a cornisa será de 5 metros medidos en cada punto de contacto del edificio con el terreno. A cumbre 7 metros.
- La altura de la edificación no se podrá sobrepasar con ningún elemento. Se prohíben específicamente elementos como chimeneas, respiradores, lucernarios y otros similares.
- Se permite la posibilidad de techar espacios con dobles alturas.

f) Edificabilidad física máxima sobre rasante:

- La superficie dependerá del número de cabezas de ganado:
 - Bovino y equino: 4 m² por cabeza.
 - Ovino, caprino y porcino: 2 m² por cabeza.
 - Cunicultura: 0,75 m² por cabeza
 - Avicultura: 0,50 m² por cabeza.
- No obstante lo anterior, regirá lo que se establezca desde la legislación sectorial aplicable.
- Bajo rasante: No se autoriza edificabilidad.
- Número máximo de establos por parcela: una (1) unidad por parcela y siempre condicionado a que no exista ya en la misma parcela otra edificación.

- Gutxieneko zimenduz eraikiko dira, lurrean finkatuta eta erraz desmunta daitezkeen materialekin.
- Estalkiak bat, bi isurialdekoak izan daitezke, eta gehieneko malda % 35ekoa izango da. Estalki lauak ere onartzen dira.
- Material ez-iraunkorrekin eraikiko dira, erraz desmunta daitezkeenak eta gutxieneko zimenduak dituztenak. Ahal dela, ohiko erara egingo dira, okre eta harea koloreko zeramikazko teilekin.
- Hutsuneak:
 - Behar izanez gero, modu harmonikoan jarriko dira fatxadak.
 - Leihoak lau angelukoak izango dira. Leihoaren beheko lerroa 1,70 m-tik gora kokatuko da.
 - Arotzeriak, ahal dela, egurrezkoak izango dira, kolore naturalean, edo kolore okre leunetan margotuak. Zuraren imitaziozko aluminiozkoak edo kolore okre leunetan lakatuak ere izan daitezke.
- Hormak harrizkoak izan daitezke, kolore okre, leun eta zuriz margotuak. Hormigoizko blokeekin eraiki ahal izango dira, eta luzitu egin beharko dira. Zura ere onartzen da.
- Ezingo dute saneamendu-instalaziorik izan. Hornidura-hornidura baimentzen da. Indarrerako sistema autonomoak instalatu ahal izango dira.
- Ahaleginak egingo dira eraikinek solido erregular eta sinpleak izan ditzaten, hala nola bolumenak, altuera, estalkia, baoen osaera eta beste batzuk.
- Paisaiari egokitzeko, Udalak eskatu ahal izango du egitura- edo estaldura-material jakin batzuk hartzea, bai eta ingurunera hobeto egokitzen diren koloreak eta formak zehaztea ere.
- Erabiltzen diren eraikuntzak, ekipoak eta materialak ez dira kaltegarriak izango animalientzat, eta espezie bakoitzaren behar fisiologiko eta etologikoetara egokituko dira.
- Animalien ongizateari buruz indarrean dagoen araudian ezarritako baldintzak bete beharko dira.

h) Izapidetzea.

- Ukuiluak ezartzeko, udal-lizentzia eskuratu beharko da, eta ez da beharrezkoa izango Foru Aldundiaren txostena.
- Ukuilu-lizentziapean eraikitako eraikuntzak ezin izango dira beste erabilera batzuetarako erabili, eta lurra eta izaera naturalak desmuntatu eta lehengoratu beharko dira animaliak edukitzeari uzten bazaio.

5. Izaera komertziala ez duten animaliak gordetzeko eraikin txikiak.

- a) Helburu ekonomikorik edo enpresarialik ez duten animaliak hazteko eta edukitzeko jardueri dagokie.
- b) Abeltzaintzako instalazio horien gehieneko edukierak ezin izango du gainditu, kasu bakoitzean, animalia-espeziearentzat indarrean dagoen legeria sektorialak jarduera horietarako ezartzen duena, edo kopuru hauek, erregulatzen duen araudirik ez dagoenean:
 - Haragia ekoizteko hegaztiak, 100 kg-ko pisu biziko

g) Condiciones constructivas y estéticas:

- La planta baja podrá levantarse como máximo 0,15 m desde la rasante del terreno.
- Se construirán con cimentación mínima, asentada en el terreno y con materiales fácilmente desmontables.
- Las cubiertas podrán ser a una, dos aguas y la pendiente máxima será del 35 %. También se admiten cubiertas planas.
- Se construirán con materiales no permanentes, que resulten fácilmente desmontables y cuenten con una cimentación mínima. Serán preferentemente a la manera tradicional con teja cerámica color ocre y arena.
- Huecos:
 - En el caso de que se precisen se dispondrán de forma armónica en la fachada.
 - Las ventanas serán de forma cuadrangular. La línea inferior de la ventana se situará a más de 1,70 m.
 - Las carpinterías serán preferentemente de madera en su color natural o pintadas en colores ocres suaves. Podrán ser también de aluminio imitación a madera o lacadas en colores ocres suaves.
- Los muros podrán ser de piedra, raseados pintados en colores ocres, suaves y blancos. Podrán construirse con bloques de hormigón que deberán ser lucidos. También se admite la madera
- No podrán tener instalaciones de saneamiento. Se permite la dotación de abastecimiento. Para fuerza se podrá instalar sistemas autónomos.
- Se procurará que los edificios respondan a sólidos regulares y simples, tales como volúmenes, altura, cubierta, composición de huecos y otras.
- Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de estructura o de cubrimiento, y de concretar colores y formas que se adapten mejor al medio.
- Las construcciones, equipos y materiales que se utilicen no deberán ser perjudiciales para los animales y se adecuarán a las necesidades fisiológicas y etológicas de cada especie.
- Se deberá observar los requisitos establecidos en la normativa vigente sobre bienestar animal que le sean de aplicación.

h) Tramitación.

- La implantación de los establos requerirá la obtención de la correspondiente licencia municipal, sin que resulte necesario el informe de la Diputación Foral.
- Las construcciones edificadas bajo licencia de establos no podrá dedicarse a otros usos, debiendo desmontarse y reponerse el terreno y las condiciones naturales en caso de cese de tenencia de animales.

5. Pequeñas construcciones para la guarda de animales de carácter no comercial.

- a) Corresponde con actividades de cría y tenencia de animales sin un fin económico o empresarial.
- b) La capacidad máxima de estas instalaciones pecuarias

ekoizpeneraino aldi berean.

- Txerriak: gizentzeko bost txerri ere bai.
- Untxiak: gehienez sei animalia.
- Behiak: bi animalia ere bai.
- Ardiak eta ahuntzak: 4 animalia arte.
- Arrautzak ekoizteko hegaztiak: gehienez hogeit hamar animalia.
- Txakurrak: bost animalia ere bai.

c) Eraikuntza-baldintzak:

- Gehienezko azalera eraikia:
 - 20 m² hiri-lurzoruan.
 - 80 m² lurzoru urbanizaezinean.
- Solairu kopurua: solairu 1.
- Lurzatiaren gutxieneko azalera:
 - 500 m² hiri-lurzoruan.
 - 2.000 m² lurzoru urbanizaezinean.
- Gailurretik gehieneko altuera:
 - 3,5 m hiri-lurzoruan.
 - 7 m lurzoru urbanizaezinean.
- Gutxieneko distantziak:
 - mugak eta bideak: 10 m.
 - Hornidurarako putzuak, iturburuak eta urtegiak: 100 metro, betiere horien babes-perimetroa errespetatuz.
 - Putzuak, iturburuak eta ur-urtegiak, horniduraz bestelako erabileretarako: 25 metro
 - Hornidura publikorako ura bideratzeko hodiak: 15 metro.

no deberá superar la que, para este tipo de actividades, en cada caso, establezca la legislación sectorial vigente para la especie animal o las siguientes cantidades cuando no exista normativa que lo regule:

- Aves para la producción de carne hasta una producción de 100 kg de peso vivo a la vez.
- Porcino: hasta cinco cerdos de cebo.
- Conejos: hasta seis animales.
- Vacuno: hasta dos animales.
- Ovino y caprino: hasta 4 animales.
- Aves para producción de huevos: hasta veinte animales.
- Perros: hasta cinco animales.

c) Condiciones constructivas:

- Superficie construida máxima:
 - 20 m² en suelo urbano.
 - 80 m² en suelo no urbanizable.
- Nº de plantas: 1 planta.
- Superficie mínima de parcela:
 - 500 m² en suelo urbano.
 - 2.000 m² en suelo no urbanizable.
- Altura máxima a cumbre:
 - 3,5 m en suelo urbano.
 - 7 m en suelo no urbanizable.
- Distancias mínimas a:
 - linderos y caminos: 10 m.
 - Pozos, manantiales y embalses de agua para abastecimiento: 100 metros siempre respetando el perímetro de protección de los mismos.
 - Pozos, manantiales y embalses de agua para usos distintos del abastecimiento: 25 metros
 - Tuberías de conducción de agua para abastecimiento público: 15 metros.

107. artikulua.- Abeltzaintzako produktuak eraldatzeko eta merkaturatzeko eraikuntzak eta instalazioak

1. 1. Baimena ematen da ustiatzean bertan jatorria duten abeltzaintzako produktuak lehen aldiz eraldatzeko jarduerak ezartzeko, bai eta produktu horiek merkaturatzeko eta zuzenean saltzeko jarduerak ezartzeko ere.

2. Artisanu-produktuak eta produktu autoktonoak egiteko eta merkaturatzeko jarduerak ere baimentzen dira.

a) Horiek guztiek abeltzaintzako ustiatzearen jardueraren osagarrien berezko izatera izango dute.

3. Lehendik dauden eraikinetan zein jardueraren horietara osorik edo zati batean bideratutako eraikin berrietan ezarri ahal izango dira.

4. Horretarako eraikin edo instalazio berriak baldintza hauetara egokituko dira:

a) Gehienezko eraikigarritasun fisikoa: 300 m²s.

b) Gailurretik gehieneko altuera: 6 m.

c) Gainerako baldintzei dagokienez, ustiatzei lotutako eraikuntza eta instalazioetarako ezarritakoa aplikatuko

Artículo 107.- Construcciones e instalaciones destinadas a la transformación y comercialización de productos ganaderos

1. Se autoriza la implantación de actividades de primera transformación de productos ganaderos con origen en la propia explotación, y de comercialización y venta directa de los mismos.

2. También se autorizan actividades de elaboración y comercialización de productos artesanales y autóctonos.

a) Todas ellas tendrán la naturaleza propia de las actividades complementarias de las explotaciones ganaderas.

3. Podrán implantarse tanto en edificaciones existentes como en otras nuevas destinadas total o parcialmente a esas actividades.

4. Las nuevas edificaciones o instalaciones destinadas a ese fin se adecuarán a las siguientes condiciones:

a) Edificabilidad física máxima: 300 m²t.

b) Altura máxima a cumbre: 6 m.

c) Para el resto de condiciones se aplicará lo establecido para las construcciones e instalaciones vinculadas a las

da.

108. artikulua.- Abeltzaintzako ustiategiei lotutako hirugarren sektoreko eraikuntzak eta instalazioak

1. Ustiategiari berari lotutako hirugarren sektoreko jarduerak ezartzeko baimena ematen da.

a) Horiek guztiek abeltzaintzako ustiategien jarduera osagarrien berezko izaera izango dute.

2. Lehendik dauden eraikinetan zein jarduera horietara osorik edo zati batean bideratutako eraikin berrietan ezarri ahal izango dira.

3. Horretarako eraikin edo instalazio berriak baldintza hauetara egokituko dira:

a) Gehieneko eraikigarritasun fisikoa: 500 m²s.

b) Gailurretik gehieneko altuera: 6 m.

c) Gainerako baldintzei dagokienez, ustiategiei lotutako eraikuntza eta instalazioetarako ezarritakoa aplikatuko da.

6. ATALA. BASO-BALIABIDEEN USTIAPENA

109. artikulua.- Baso-ustiapenarako eraikuntza eta instalazioen baldintza orokorrak

1. Lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikin eta instalazioetan baso-erabilerak ezartzeko baimena ematen da, betiere horiek garatzeko egokiak badira eta dagokion zona globalerako ezarritako hirigintza-araubidearekin bat badatoz.

2. Erabilera horietarako eraikin eta instalazio berriak ezartzeko baimena ematen da, horretarako egokiak ez direla edota daudenak ez direla egokiak justifikatu ondoren.

3. Erabilera hori ahalik eta zatirik ikusgarrietasunetik kokatzea saihestuko da, herritarrek paisaiak hautemateko ekarpen handiena egiten dutenean eta horizontearen ildotik doazenean.

4. Baldintza hauek bete beharko dituzte:

a) Eraikuntzak hartuko dituen lurzatiaren gutxienezko azalera: 10.000 m².

b) Gutxienezko distantziak:

- Lurzoru urbanizaezinenaren mugan: 100 m.
- Beste finka edo lurzati batzuetan dauden landaz kanpoko eraikinei: 50 m.
- Lurzatiaren mugan: 10 m.
- Lehendik dauden bideetara: 5 m.
- Indarrean dagoen foru-araudiak bide horietatik gorako distantziak ezartzen baditu, bertan ezarritakoa aplikatuko da lehenetsuz.

c) Gehieneko solairu kopurua:

- Sestra gainean: solairu 1.

explotaciones.

Artículo 108.- Construcciones e instalaciones de naturaleza terciaria vinculadas a las explotaciones ganaderas

1. Se autoriza la implantación de actividades terciarias vinculadas a la propia explotación.

a) Todas ellas tendrán la naturaleza propia de las actividades complementarias de las explotaciones ganaderas.

2. Podrán implantarse tanto en edificaciones existentes como en otras nuevas destinadas total o parcialmente a esas actividades.

3. Las nuevas edificaciones o instalaciones destinadas a ese fin se adecuarán a las siguientes condiciones:

a) Edificabilidad física máxima: 500 m²t.

b) Altura máxima a cumbre: 6 m.

c) Para el resto de condiciones se aplicará lo establecido para las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones.

SECCIÓN 6. EXPLOTACIÓN DE RECURSOS FORESTALES

Artículo 109.- Condiciones generales de las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones forestales

1. Se autoriza la implantación de usos forestales en edificaciones e instalaciones existentes y consolidadas, siempre que sean adecuadas para su desarrollo y acordes con el régimen urbanístico establecido para la correspondiente zona global.

2. Se autoriza, previa justificación de la inexistencia de edificaciones aptas y/o de la inadecuación de las existentes para ello, la implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a los referidos usos.

3. Se evitará localizar este uso en las partes más visibles y que mayor aportación realicen a la percepción de los paisajes por parte de la población y en la línea del horizonte.

4. Se sujetarán a las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima de la parcela receptora de las construcciones: 10.000 m².

b) Distancias mínimas:

- Al límite del Suelo No Urbanizable: 100 m.
- A edificaciones no rurales existentes en otras fincas o parcelas: 50 m.
- Al límite de la parcela: 10 m.
- A caminos existentes: 5 m.
- En el supuesto de que la normativa foral vigente establezca distancias superiores a los citados caminos, será de aplicación preferente lo establecido en ella.

c) Número de plantas máximo:

- Sobre rasante: 1 planta.
- Bajo rasante: No se prevé. No obstante, en función de la

- Sestra azpian: Ez da aurreikusten. Hala ere, egin beharreko jardueraren eta justifikatutako beharren arabera, sestra azpiko solairu bat baimendu ahal izango da.
 - d) Eraikuntzaren gehieneko altuera: 6 metro teilatu-hegaletik eta 8 metro gailurretik.
 - Instalazioaren beharretan justifikatutako goi-altuerak baimendu ahal izango dira.
 - Altuera hori egungo lursailean eraikuntza ezartzeko punturik txarrenetik edo baxuenetik neurtuko da.
 - e) Eraikuntzaren gehieneko okupazioa. Eraikina hartzen duen lurzatian oinplanoan okupatzeko, irizpide hauek bete beharko dira:
 - 10.000 m² edo gutxiagoko lurzattia: lurzatiaren azaleraren % 15.
 - 10.000 m² baino gehiagoko eta 50.000 m² edo gutxiagoko lurzattia: lurzatiaren azaleraren % 10.
 - 50.000 m²tik gorako azalera duen partzela: partzelaren azaleraren % 10, gehienez 10.000 m²ko okupazioarekin.
 - Oro har, eraikin bakar baten gehieneko okupazioa ez da 2.000 m²tik gorakoa izango. Parametro hori salbuetsi ahal izango da jardueraren behar funtzionalengatik.
 - Eraikuntza existenteak gehieneko okupazioaren zenbatespenean zenbatzen dira.
 - f) Gehieneko eraikigarritasun fisikoa:
 - Sestra gainean: eraikuntzaren gehieneko okupazioaren 0,5 m² (s)/m².
 - Nolanahi ere, eraikin bakarreko gehieneko eraikigarritasuna ezingo da 1.000 m²tik gorakoa izan. Parametro hori salbuetsi ahal izango da ustiategiaren behar funtzionalengatik.
 - g) Eraikuntzaren gehieneko luzera: 50 m.
 - h) Beste baldintza batzuk:
 - Ustiategiari atxikitako instalazioak eta eraikuntzak eraiki ahal izango dira, hala nola toberak, siloak, deposituak eta abar (eraikuntzari atxikiak). Horiek eraikuntza-proiektuetan islatu beharko dira, eta eraikuntzarako baimendutako eraikigarritasunaren barruan zenbatuko dira.
- actividad a desarrollar y necesidades justificadas, podrá autorizarse una planta bajo rasante.
- d) Altura máxima de la edificación: 6 metros al alero y 8 a la cumbre.
- Podrá autorizarse alturas superiores justificadas en necesidades de la instalación.
 - Dicha altura será medida desde el punto más desfavorable o bajo de implantación de la edificación en el terreno actual.
- e) Ocupación máxima de la edificación. La ocupación en planta en la parcela receptora de la edificación responderá a los siguientes criterios:
- Parcela con superficie igual o inferior a 10.000 m²: 15 % de la superficie de la parcela.
 - Parcela con superficie superior a 10.000 m² e inferior o igual a 50.000 m²: 10 % de la superficie de la parcela.
 - Parcela con superficie superior a 50.000 m²: 10 % de la superficie de la parcela, con una ocupación máxima de 10.000 m².
 - Con carácter general, la ocupación máxima de un unico edificio no superará los 2.000 m². Podrá ser excepcionado este parámetro por necesidades funcionales de la actividad.
 - Las construcciones existentes computan en la estimación de la ocupación máxima.
- f) Edificabilidad física máxima:
- Sobre rasante: 0,5 m²(t)/m² de la ocupación máxima de la edificación.
 - En todo caso, la edificabilidad máxima en un único edificio no podrá superar los 1.000 m². Podrá ser excepcionado este parámetro por necesidades funcionales de la explotación.
- g) Longitud de edificación máxima: 50 m.
- h) Otras condiciones:
- Se permite la construcción de instalaciones y construcciones anejas a la explotación como tolvas, silos, depósitos, etc. (adosados a la edificación), que deberán reflejarse en los proyectos de edificación, computándose dentro de la edificabilidad autorizada para la construcción.

7. ATALA. ERAUZKETA ERABILERAK ETA JARDUERAK

110. artikulua.- Erauzketa-jarduerak

1. Egun dauden eta jardunean dauden erauzketa-jarduerak, arlo horretan indarrean dauden legezadapenetan ezarritako baimenen arabera garatutakoak, kasu bakoitzean ezarritako moduan finkatuko dira (materialak, denborazkoak, ingurumenekoak, dimentsionamendukoak, ingurumena eta paisaia berreskuratzekoak, etab.). Zabaldu ahal izango dira, hala badagokio, xedapen horietan ezarritako baldintzen arabera.

SECCIÓN 7. USOS Y ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

Artículo 110.- Actividades extractivas existentes

1. Las actividades extractivas existentes y en activo, desarrolladas de conformidad con las autorizaciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, se consolidan en los términos (materiales, temporales, ambientales, de dimensionamiento, de recuperación ambiental y paisajística, etc.) fijados en cada caso. Podrán ser ampliadas, en su caso, de conformidad y en las condiciones establecidas en dichas disposiciones.

2. Las actividades extractivas ya finalizadas serán objeto de

2. Erauzketa-jarduerak amaituta badaude, kasu bakoitzean zehaztutako integrazio- eta lehengoratzte-jardueren xede izango dira.

111. artikulua.- Erauzketa-jarduera berriak

1. Erauzketa-jarduera berriak irekitzeko, kasuan kasuko baimen sektorialak lortzeaz gain, plangintza orokorra aldatzeko espediente bat egin beharko da. Espediente horretan, irekitzearen egokitasuna ebaluatuko da, eta eremua identifikatu eta mugatuko da.

2. Nolanahi ere, debekatuta daude hormigoizko plantak.

3. Nolanahi ere, baimena honako hauei egokituko zaie:

a) Aldez aurretik ustiapen-plan bat egitea eta onartzea, jarduera hori garatzeko eta gauatzeko baldintzak arautzeko, jarduera horren xede den eremuaren mugaketa barne.

b) Leheneratze-proiektua eta ingurumena eta paisaia integrazteko eta lehengoratzeko neurriak. Lehengoratztea ustiategia aldi berean egitea lehengoratztea lehenetsiko da, ahal denean, bai eta eremu hori eta ingurunea lehengoratzeko irizpideak zehaztea ere.

8. ATALA. AZPIEGITURAK

112. artikulua.- Obra publikoei lotutako erabilerak eta instalazioak

1. Definizioa.

a) Halakotzat hartuko dira komunikazio-azpiegiturak (errepideak), ibilgu publikoak edo zerbitzuak (ur-hornidura, saneamendua eta hondakin-uren arazketa, gasaren eta energia elektrikoaren hornidura, irratitelebista, telekomunikazioak eta beste batzuk) eraiki, zerbitzatu eta mantentzeko erabilera eta eraikuntza lagungarriak, baldin eta horien ezarpen-eremua ez bada berariaz definitu plangintzan sistema orokor gisa.

2. Distantziak.

a) Erreketara eta ur-ibilguetara: 25 metro.

b) Errepide eta bideetara: 18 eta 15 metro.

c) Udalak, kasu bakoitzean, egoki iriztitako eraikuntza-betekizun espezifikokoak ezarriko ditu, ebazpen arrazoitu baten bidez. Nolanahi ere, arau hauetan ezarritako arau orokorrak bete beharko dira.

3. Eraikuntza-baldintzak.

a) a) Udalak, kasuan-kasuan, egoki iriztitako eraikuntza-betekizun espezifikokoak ezarriko ditu, ebazpen arrazoitu baten bidez. Nolanahi ere, araudi honetan ezarritako arau orokorrak bete beharko dira.

4. Azpiegitura eta urbanizazioa.

a) Sarbide-arazoak, ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura, komunikazioak, kanpoko argiteria eta gainerako zerbitzuak konpondu

las actuaciones de integración y restauración ambiental y paisajística determinadas en cada caso.

Artículo 111.- Nuevas actividades extractivas

1. La apertura de nuevas actividades extractivas requerirá, además de la obtención de las correspondientes autorizaciones sectoriales, la formulación de un expediente de modificación del planeamiento general en el que se evaluará la idoneidad de su apertura, se identificará y delimitará el ámbito.

2. En todo caso, se prohíben las plantas de hormigón.

3. En todo caso, su autorización se ajustará a lo siguiente:

a) La previa formulación y aprobación de un plan de explotación que regule las condiciones de desarrollo y ejercicio de dicha actividad incluida la delimitación del ámbito objeto de la misma.

b) Un proyecto de restauración y medidas de integración y recuperación medioambiental y paisajística en el que primará la restauración simultánea a la explotación cuando esto sea posible, así como la determinación de los criterios de recuperación de ese ámbito y de su entorno.

SECCIÓN 8. INFRAESTRUCTURAS

Artículo 112.- Usos e instalaciones vinculados a las obras públicas

1. Definición.

a) Tendrán esta consideración los usos y construcciones auxiliares para la construcción, servicio y mantenimiento de las infraestructuras de comunicaciones (carreteras), cauces públicos, o servicios (abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, suministro de gas y energía eléctrica, radio-televisión, telecomunicaciones y otros) cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como sistema general en el planeamiento.

2. Distancias.

a) A arroyos y cursos de agua: 25 metros.

b) A carreteras y caminos: 18 y 15 metros.

c) El Ayuntamiento dispondrá en cada caso los requisitos específicos de edificación que considere oportunos, mediante resolución motivada. En cualquier caso, deberán cumplirse las normas de carácter general establecidas en estas normas.

3. Condiciones de edificación.

a) El Ayuntamiento dispondrá en cada caso los requisitos específicos de edificación que considere oportunos, mediante resolución motivada. En cualquier caso, deberán cumplirse las normas de carácter general establecidas de esta normativa.

4. Infraestructura y urbanización.

beharko dira, eta urbanizazio egokia bermatuko da, zoladurak eta lorezaintza barne, oro har ezarritako landa-ingurunean integrazteko arau eta gomendioen barruan.

113. artikulua.- Errepideak eta landa-bideak

1. Halakotzat hartuko dira lurzoru urbanizaezinean dauden edo proiektatuta dauden udal-titulartasuneko bideak.
2. Udalak lehendik dauden landa-bide publikoen sarea hobetu eta handitu ahal izango du, aldez aurretik dagozkion obra arrunten proiektuak formulatu eta izapidetzea eta ukitutako lurak desjabetzea beste baldintzarik gabe.
3. Eraikuntza-elementuen baldintzak:
 - a) Lurzatiaren itxitura-elementuak, 7 metro baino gutxiagoko sekzioa duten bide-zatietan, lurzatiaren ertzetik 1,5 metrora atzeraemanda kokatuko dira.
 - b) Baimendutako eraikin, eraikuntza eta instalazioen multzoa dagokien tokian kokatuko da, eraikuntza-erabilera bakoitzerako ezarritako distantziaren arabera. Zehaztapenik ezean, lurzatiaren ertzetatik 3 metrora kokatuko dira.
4. Artikulu honetan ezarritakoa kasuan kasuko Udal Ordenantzan ezarritakoarekin osatuko da.

114. artikulua.- 1. artikulua.- Azpiegiturak eta zerbitzu-sareak ezartzea

1. Dagokion proiektuarekin ezarriko dira, eta proiektu horrek baterako baimen guztiak izan beharko ditu.
2. Aldez aurretik, arretaz aztertu beharko dira horren beharra eta kokapen-aukerak.

115. artikulua.- A motako zerbitzu ez-linealeko instalazio teknikoak

1. Lurralde-antolamenduko tresnan eta horiek garatuko dituen proiektuan ezarritako irizpideetara egokituko dira. Bestela, plan berezi bat idatziko da.
2. Eraikitze eta urbanizatzeko baldintzak:
 - a) Aipatutako lurralde-plangintzan, proiektuan edo plan berezian zehazten direnak.

116. artikulua.- B motako zerbitzu ez-linealeko instalazio teknikoak

1. Lurralde-antolamenduko tresnan eta horiek garatuko dituen proiektuan ezarritako irizpideetara egokituko dira. Bestela, plan berezi bat idatziko da.

a) Deberán resolverse los problemas de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, comunicaciones, alumbrado exterior y demás servicios, y se garantizará una adecuada urbanización, incluidos pavimentos y jardinería, dentro de las normas y recomendaciones de integración en el ambiente rural establecidas con carácter general.

Artículo 113.- Carreteras y caminos rurales

1. Tendrán esta consideración los viales de titularidad municipal existentes o proyectados en el suelo no urbanizable.
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. Condiciones de elementos constructivos:
 - a) Los elementos de cierre de parcela, en los tramos de camino de sección menor a 7 metros, se situarán retranqueados del borde de la parcela 1,5 metros.
 - b) El conjunto de las edificaciones, construcciones e instalaciones permitidas se ubicará en su caso, de acuerdo con la distancia establecida con carácter particular para cada uso constructivo. En defecto de determinación concreta, se situarán a 3 metros de los bordes de la parcela.
4. Lo establecido en este artículo será completado con lo establecido, en su caso, en la Ordenanza Municipal correspondiente.

Artículo 114.- Implantación de infraestructuras y redes de servicios

1. Se implantarán con el correspondiente proyecto, que deberá contar con todas las autorizaciones concurrentes.
2. Con carácter previo, deberá estudiarse detenidamente su necesidad y diferentes alternativas de ubicación.

Artículo 115.- Instalaciones técnicas de servicio de carácter no lineal Tipo A

1. Su implantación se adecuará a los criterios establecidos en el correspondiente instrumento de ordenación territorial y proyecto que las desarrolle. En otro caso, se redactará un plan especial.
2. Condiciones de edificación y urbanización:
 - a) Las que se determinen en el citado planeamiento territorial, proyecto o plan especial.

Artículo 116.- Instalaciones técnicas de servicio de carácter no lineal Tipo B

1. Su implantación se adecuará a los criterios establecidos en el correspondiente instrumento de ordenación territorial y proyecto que las desarrolle. En otro caso, se redactará un plan especial.

2. Eraikitzeke eta urbanizatzeko baldintzak:

- a) Aipatutako lurralde-plangintzan, proiektuan edo plan berezian zehazten direnak.

117. artikulua.- Lurra, zaborteziak eta hondakindegia egokitzea

1. Lurzoru urbanizaezinean debekatuta dago lur-mugimenduak egitea eta pista irekitzea, baldin eta ez bada justifikatzen zertarako erabil daitezkeen, edo landa-ingurunea ustiatzeko jardueraren bati erantzuten ez badio, edo obra edo eraikin baten zati bada, baimentzeko modukoak badira.

2. Lurzoru urbanizaezinean egiten diren era guztietako indusketetan, obren titularrak landaredi naturala birjarri beharko du, baita beharrezko landare-lurrezko geruza ere, obren ondorioz landaredia suntsitu den lur-azaleretan.

3. Neurri berberak hartuko dira trazadura zuzentzean erabilerarik gabe geratzen diren errepide eta bide zatietan; horretarako, aurretik, oraindik kontserbatzen den zorua altxatuko da.

4. Era berean, debekatuta dago lurzorua urbanizaezinen kategorizazioak eta araudi sektorialak baimendutako kasuetatik kanpo zaborteziak eta hondakindegia sortzea.

5. Oro har, zaborrak eta obra-hondakinak eskualdeko zaborteziak isuriko dira. Salbuespen gisa, Udalak baimena eman ahal izango du baimendutako obren zati gisa egindako indusketetatik datozen lurrak isurtzeko, lurren jabeak hala eskatzen duenean nekazaritza, abeltzaintza edo basogintza erabiltzeko aukerak hobetzeko, lurzorua urbanizaezinean kokatzen badira; edo bere jabetzako lursailaren sestrak arau hauetan edo baimendutako plan edo proiektu batean aurreikusitakora egokitzeko. Kasu horretan, proiektu tekniko baten bidez ere ziurtatu beharko da, Udalak beharrezkotzat jotzen badu, egin beharreko betelana behar bezala drainatuko dela, eragindako elementu naturalak edo eraikiak behar bezala babestuko direla, ateratzen diren profilak ingurunean integratuko direla, hiri-ingurunean edo landa-ingurunean, eta eragindako lursailaren azalera berreskuratuko dela. Helburu horrekin, baldin eta urbanizatzeko ez bada, nahikoa lodierako landare-lurrezko geruza bat jarriko da, eta zuhaitzak eta zuhaixka- eta belar-espezieak landatuko dira, kokatuta dagoen lurraldearen paisaia-ezaugarrietara egokituta.

9. ATALA. BIZITEGI-ERABILERA

118. artikulua.- Erabilera publikoko eta interes sozialeko eraikinak eta instalazioak

1. Lehendik dagoen eraikuntza:

- a) Baimena ematen da erabilera horiek Plan Orokor hau onartu aurretik zeuden eta antolamenduz kanpokotzat

2. Condiciones de edificación y urbanización:

- a) Las que se determinen en el citado planeamiento territorial, proyecto o plan especial.

Artículo 117.- Acondicionamientos del terreno, vertederos y escombreras

1. Se prohíben los movimientos de tierras y la apertura de pistas en Suelo No Urbanizable, cuando no se justifique el fin a que se 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.

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

3. 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 firme que aún se conserve.

4. Se prohíbe asimismo la generación de vertederos y escombreras fuera de los supuestos permitidos por la categorización del suelo no urbanizable y la normativa sectorial.

5. Con carácter general, el vertido de basuras y escombros se realizará en el vertedero comarcal. 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 éste 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.

SECCIÓN 9. USOS EDIFICATORIOS

Artículo 118.- Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social

1. Edificación existente:

- a) Se autoriza la implantación de dichos usos en edificaciones e instalaciones existentes con anterioridad a

jo ez diren eraikin eta instalazioetan ezartzeko, honako baldintza hauetan:

- Eraikin horiek finkatu egingo dira, Plan hau onartu eta indarrean jartzean dituzten eraikuntza- eta eraikigarritasun-ezaugarriekin, edozein dela ere kokatuta dauden zona globala.
- Halaber, lehendik dauden eraikin eta instalazio horietan garatzen diren erabilerak eta jarduerak finkatuko dira, eta onura publikokoak eta interes sozialekoak direla ulertuko da.
- Indarrean dauden lege-xedapenetan xedatutakoari eta horien ondorioei kalterik egin gabe, eraikin horiek handitzeko baimena ematen da, gehienez ere egungo eraikigarritasunaren % 20ra arte.
- Ahal dela, handitze horiek lehendik dagoen eraikin nagusiari atxikiko zaizkio.

2. Eraikuntza berria:

a) Salbuespen gisa, eta proposatutako helburua lehendik dauden eraikinetan ezarri ezin bada, eraikin eta instalazio berriak eraikitze baimena eman ahal izango da, honako baldintza hauetan:

- Jarduerari lotutako lurzatiaren gutxieneko azalera: 20.000 m².
- Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa:
 - 10.000 m² edo gutxiagoko lurzatia: 2.000 m²s
 - 10.000 m² tik gorako lursaila: 3.000 m²s.

3. Aisialdiko baratzeak:

a) Erabilera-baldintzak:

- Aisialdiko baratze batean baimentzen diren eraikuntza guztiak kokatuta dauden ingurune naturalera egokitu beharko dira, eta baimena ukatu ahal izango da, edo, hala badagokio, neurri osagarriak eskatu, eraikuntzaren paisaia-desegokitasunagatik.
- Eraikuntza edo itxitura orok errespetatu beharko ditu lehendik dauden distantziak edo zortasunak, bide, errepide, ubide, azpiegitura eta lurraldeko gainerako elementuei dagokienez.
- Baratze bakoitzean aisialdirako etxola bakarra baimenduko da.
 - Aisiako baratze izan daitekeen finka bat baino gehiago duten jabeek aisialdiko etxola baterako baimena baino ezin izango dute lortu beren finken multzoan.
- Aisialdiko baratze batean baimendutako eraikuntzak ezin izango dira inola ere erabili ohiko etxebizitza iraunkor edo aldi baterako etxebizitza gisa, eta ezin izango dute etxebizitza gisa inolako eskubiderik eskuratu.
- Ezartzeko baldintzak:
 - Gutxieneko azalera: 1.500 m².
 - Gainerako zehaztapenetan, txaboletarako zehaztutakoa aplikatuko da.

4. Plan Orokorrak baimentzen dituen eraikinak eta instalazioak dagoeneko interes publikokotzat jotzen dira.

la aprobación de este Plan General y no declaradas fuera de ordenación, en las condiciones siguientes:

- Se consolidan dichas edificaciones, con las características de edificación y edificabilidad que presentan en el momento de aprobación y entrada en vigor de este Plan, cualquiera que sea la zona global en la que estén situadas.
- Se consolidan, asimismo, los usos y actividades que se desarrollan en dichas edificaciones e instalaciones existentes, considerándose que son de utilidad pública e interés social.
- Sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes, y de los efectos derivados de ellas, se autoriza la ampliación de dichas edificaciones hasta un máximo del 20 % de la edificabilidad actual.
- Preferentemente dichas ampliaciones se adosarán al edificio principal existente.

2. Nueva edificación:

a) Excepcionalmente, y siempre que el objetivo propuesto no sea susceptible de implantación en las edificaciones preexistentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones en las condiciones siguientes:

- Superficie mínima de la parcela vinculada a la actividad: 20.000 m².
- Edificabilidad física sobre rasante:
 - Parcela menor o igual a 10.000 m²: 2.000 m²t.
 - Parcela superior a 10.000 m²: 3.000 m²t.

3. Huertas de ocio:

a) Condiciones de uso:

- Todas las construcciones que se autoricen en una huerta de ocio habrán de adaptarse al medio natural en que estuvieren situadas, pudiendo denegarse motivadamente la autorización o, en su caso, exigirse medidas complementarias por inadecuación paisajística de la construcción.
- Toda construcción o cierre deberá respetar las distancias o servidumbres preexistentes en relación con caminos, carreteras, acequias, infraestructuras, y demás elementos del territorio.
- Se autorizará exclusivamente una Caseta de ocio en cada huerta.
 - Los propietarios que tengan más de una finca susceptible de ser Huerta de ocio solo podrán obtener autorización para una Caseta de ocio en el conjunto de sus fincas.
- En ningún caso las construcciones que se autoricen en una Huerta de ocio podrán destinarse a vivienda habitual, permanente o temporal, ni podrán adquirir derecho alguno como vivienda.
- Condiciones para su implantación:
 - Superficie mínima: 1.500 m².
 - El resto de determinaciones se aplicará lo establecido para las chabolas.

4. Los edificios e instalaciones permitidos por el Plan General se entienden ya declarados de interés público.

119. artikulua.- Baserriak

1. Baserriak indarreko legerian ezarritako berreraikitze-erregimenari lotuko zaizkio.
2. Baserrien erabilera eta xedea:
 - a) Indarrean dagoen legediaren arabera, baserrien erabilera nagusia bizitegitarakoa da.
3. Baserrien banaketa horizontala:
 - a) Lehendik dauden baserriak jabetza horizontaleko erregimenean zatitu ahal izango dira, gehienez ere lau etxebizitzatan, baldin eta ateratzen diren etxebizitzek HAPON, zatiketa eskatzen den unean indarrean dagoen bizigarritasun-araudian, ezarritako baldintza orokorrak betetzen badituzte. Ondoren adierazten diren baldintzak bete beharko dira beti.
 - Baserriari lotutako lursailaren eta haren jabetzen baldintza unitario eta zatiezina mantenduko da, gutxienez 10.000 m²ko (1 Ha) lurzati-azalerarekin etxebizitza bakoitzeko, eta egungo lurzattia sendotuko da dimentsio hori baino txikiagoa bada.
 - Jatorrizko eraikinaren morfologia, izaera eta bolumetria errespetatuko dira.
 - Ez da inola ere onartuko etxebizitza kolektiboaren tipologia.
 - Azpiegitura nahikoak egongo dira biztanleentzako zerbitzuaren kalitate-baldintza berberetan mantentzeko, berririk sortu beharrik gabe, hala nola ur-zikloaren zerbitzu-azpiegituren sareak (hornidura, saneamendua eta arazketa), hala nola komunikazio- eta garraio-sareak. Halakorik ez badago, baserriaren titularraren kontura izango dira, eta Udalak ezarritako baldintza teknikoetan eta trazadura-baldintzetan egongo dira.
 - Aparkalekuak jartzeko, landaretza eta zoladura iragazkorrek konbinatzen dituzten teknikak erabili beharko dira. Aparkaleku-plataformak edo antzekoak gaitzeko, ez da onartuko lurra aldatzea, baldin eta hondeaketak, betelanak edo 2 metrotik gorako altuerako ezpondak eratzea badakarte.
 - Ezin izango da ibilgailuak gordetzeko eraikuntzarik egin.
 - Etxebizitzaren batez besteko azalera eraikia 150 m²koa izango da. Ondorio horietarako, eremu komunak, aparkalekuak, etxebizitzaren erabilera osagarrien eta bestelako zati proportzionala zenbatuko da.
 - b) Kultura-ondarea babesteko figuraren batean sartutako eraikinen kasuan, balizko banaketak babes horretatik eratorritako araudia ere bete beharko du, eraikinaren ondare-balioei eustearren.
4. Nolanahi ere, baserriak ezin dira handitu, ezta nekazaritzako eta abeltzaintzako jardueri lotuta badaude ere. Aurrekoa kontuan hartu gabe, lehendik eraikita dauden eraikin-gorputzetan, hala nola ukuluetan, bordetan eta antzekoetan, oinplanoarena baino garaiera handiagoa badute, espazio hori aprobetxatzea baimenduta dago, bi solairurainoko antolamendurekin.

Artículo 119.- Caseríos

1. Los caseríos se sujetarán al régimen de reedificación establecido en la legislación vigente.
2. Uso y destino de los Caseríos:
 - a) De acuerdo con la legislación vigente, el uso principal de los Caseríos es el residencial.
3. División horizontal de caseríos:
 - a) Podrán dividirse en régimen de propiedad horizontal los caseríos preexistentes en un máximo de cuatro viviendas, siempre que las viviendas resultantes cumplan con las condiciones generales fijadas en el PGOU, en la normativa de habitabilidad vigente en el momento de solicitarse la división, debiendo cumplirse siempre las condiciones que se indican a continuación:
 - Se mantendrá la condición unitaria e indivisible de la parcela asociada al caserío, y sus pertenecidos, con una superficie mínima de parcela de 10.000 m² (1 Ha) por vivienda, consolidándose la parcela actual si es menor de esa dimensión.
 - Se respetará la morfología, el carácter y la volumetría del edificio original.
 - No se admitirá en ningún caso la tipología de vivienda colectiva.
 - Existirán infraestructuras suficientes para el mantenimiento en las mismas condiciones de calidad de servicio a la población residente, sin necesidad de creación de nuevas, ya sean redes de infraestructuras de servicio del ciclo del agua (abastecimiento, saneamiento y depuración), como redes de comunicaciones y transportes. De no existir éstas correrán a cargo del titular del caserío y se ejecutarán en las condiciones técnicas y de trazado establecidas por el Ayuntamiento.
 - La habilitación de zonas de aparcamiento se supeditarán a la utilización de técnicas que combinen vegetación y pavimentos permeables. Con el fin de habilitar plataformas de aparcamiento o similares, no se permitirán alteraciones del terreno que impliquen excavaciones, rellenos o formación de taludes de altura superior a 2 metros.
 - No se permitirá la ejecución de construcciones para guarda de vehículos.
 - La superficie construida media mínima de las viviendas resultantes será de 150 m². Computarán a estos efectos la parte proporcional de zonas comunes, zonas de aparcamiento, usos auxiliares de las viviendas y otros.
 - b) En el caso de edificios incluidos en alguna figura de protección de patrimonio cultural, la posible división deberá además cumplir la correspondiente regulación derivada de dicha protección en aras del mantenimiento de los valores patrimoniales de la edificación.
4. Con carácter general, no se permite la ampliación de caseríos incluso en el caso de que están vinculados a actividades agropecuarias. No obstante lo anterior, sí se

120. artikulua.- Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiari lotutako etxebizitza isolatua

1. Ustiategia ezartzeko, 2/2006 Legean eta indarrean dagoen Nekazaritza eta Basogintzaren Lurraldeko Arlo Planean ezarritako baldintzak bete beharko dira, bai eta ustiategiak titularrari edo titularrei estaldura ekonomikoa emateko kasu bakoitzean eskatzen diren ekoizpen-dimentsioko eta -bideragarritasuneko baldintzak betetzen dituela justifikatu ere.

2. Ezarpena:

a) Lehentasunez, lehendik dauden bizitegi-erabileretarako eraikinetan ezarriko dira.

b) Ezaugarri horiek dituen eraikinik ez badago, bizitegi-erabilerarako ez diren lehendik dauden beste eraikin batzuetan ezartzeko baimena emango da, beharrezko egokitze-obrak egin ondoren.

c) Aurreko irtenbideetako bat ere posible ez bada, edo bizitegi-erabilerak egun dagoen eraikina okupatzen duten ukuilu, etxalde eta antzeko instalazioetatik bereiztea komenigarritzat jotzen bada, eraikin berri batean ezartzea baimenduko da.

3. Ezarpenak baldintza hauek bete beharko ditu:

a) Aldez aurretik nekazaritzako ustiategi batekin lotura duela egiaztatzea.

b) Eraikuntza jarraitu edo etenen lurzati hartzailearen gutxieneko azalera: 10.000 m².

c) Baimena ematen da nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiari lotutako hainbat etxebizitza kokatzeko, titularren artean bigarren mailarainoko odol-lotura dagoenean.

d) Gutxieneko distantziak:

- Hiri-lurzoruaren mugan: 100 m.
- Beste finka edo lurzati batzuetan dauden landaz kanpoko eraikinei: 50 m.
- Lurzatiaren mugan: 10 m.
- Lehendik dauden bideetara: 5 m.
- Indarrean dagoen foru-araudiak bide horietatik gorako distantziak ezartzen baditu, bertan ezarritakoa aplikatuko da lehentasunez.

e) Gehieneko solairu kopurua:

- Sestra gainean: bi solairu gehiago teilatupean.
- Dagoeneko eraikita dauden eraikin-gorputzetan, hala nola ukuiluetan, bordetan eta antzekoetan, bi solairu ere jar daitezke, baldin eta gaur egun oinplanokoa baino garaiera handiagoa badute. Nolanahi ere, ateratzen den solairuaren altuera libre ez da 2,20 metrotik beherakoa izango.
- Sestra azpian: solairu 1.

f) Eraikuntzaren gehieneko altuera:

permite en los cuerpos de edificación ya construidos como establos, bordas y similares que presentan altura superior a la de planta, aprovechar este espacio con la disposición de hasta dos plantas.

Artículo 120.- Vivienda aislada vinculada a explotación agropecuaria

1. Su implantación deberá ajustarse a los requisitos establecidos en la Ley 2/2006 y en el vigente PTS Agroforestal, así como a la previa justificación de que la explotación reúne las condiciones de dimensión y viabilidad productiva exigidas en cada caso para dar cobertura económica a su titular o titulares.

2. Implantación:

a) Con carácter preferente se implantarán en edificaciones destinadas a usos residenciales preexistentes.

b) En el supuesto de inexistencia de edificaciones de esas características se autoriza su implantación, tras las obras de acondicionamiento necesarias, en otras edificaciones preexistentes destinadas a usos no residenciales.

c) Si no resulta posible ninguna de las soluciones anteriores, o se considera conveniente la disociación de los usos residenciales respecto de los establos, granjas y otras instalaciones similares que ocupan la edificación existente, se autorizará su implantación en una nueva construcción.

3. Su implantación se sujetarán a las siguientes condiciones:

a) La previa acreditación de su vinculación a una explotación agraria.

b) Superficie mínima de la parcela receptora de las construcciones continua o discontinua: 10.000 m².

c) Se autoriza la posibilidad de ubicar varias viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria cuando exista vínculo consanguíneo entre sus titulares hasta segundo grado.

d) Distancias mínimas:

- Al límite del Suelo urbano: 100 m.
- A edificaciones no rurales existentes en otras fincas o parcelas: 50 m.
- Al límite de la parcela: 10 m.
- A caminos existentes: 5 m.
- En el supuesto de que la normativa foral vigente establezca distancias superiores a los citados caminos, será de aplicación preferente lo establecido en ella.

e) Número de plantas máximo:

- Sobre rasante: 2 plantas más bajo cubierta.
- Se permite ubicar hasta dos plantas en los cuerpos de edificación ya construidos como establos, bordas y similares que presenten actualmente una altura superior a la de planta. En todo caso, la altura libre de las plantas resultante no podrá ser menor de 2,20 metros.
- Bajo rasante: 1 planta.

f) Altura máxima de la edificación:

- Teilatu-hegalera: 7 m.
 - Gailurrera: 9 metro
- g) Eraikinaren gehieneko okupazioa: 150 m²ko solairua.
- h) Gehieneko eraikigarritasun fisikoa:
- Sestra gainean: 300 m²s.
 - Sestra azpian: 100 m²s.
4. Oro har, ez da baimentzen lehendik dauden etxebizitzak handitzea. Hala ere, justifikatuta, salbuespenezko kasuak planteatu ahal izango dira, eta haien baldintzak eta inguruabarrak kontuan hartuta baloratu eta ebatziko dira.
- a) Aukera ematen da elementu berriak sartzeko, eraikuntzako instalazioak berritzeko eta hobetzeko, baina betiere bolumena aldatu gabe.
5. Aurreko paragrafoetan aipatutako etxebizitzak Jabetza Erregistroan lotuta egon beharko dira, bai dagokion nekazaritza-ustiategi erkidearekin, bai bertan sartutako lurrekin.

121. artikulua.- Etxebizitza isolatua lurzoru urbanizaezinean

1. Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik zeuden bizitegi-eraikinetan soilik baimentzen dira, baldin eta honako baldintza hauek betetzen badituzte:
- a) Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik bizitegi-erabilerarako izatea.
- b) Legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzea, lurralde-antolamenduko planak, indarrean daudenak (urak, etab.) barne.
- c) Eraikuntzarekin edota bizitegi-erabilerarekin lotutako diziplina-espedienteen eraginpean ez egotea.
2. Baimendu daitezkeen etxebizitzaren gehieneko kopurua:
- a) Gehienez ere 3 bizitegitan zatitu ahal izango da eraikuntza bakoitzeko.
- b) Nolanahi ere, gaur egun dagoena baino etxebizitza-kopuru handiagoa baimentzeko, eragindako eraikinek eta etxebizitzek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:
- Plan Orokor honetan ezarritako betekizunekin bat datorren ibilgailu-sarbidea izatea.
 - Etxebizitzetarako Plan Orokor honetan ezarritako bizigarritasun-baldintzak betetzen badituzte.
- c) Aurrekoa gorabehera, lehendik dauden bizitegi-eraikinak finkatuko dira, aurretik baimendutakoak baino etxebizitza-kopuru handiagoa badute, eta egoera hori ez da plangintzaren aurkakoa.
3. Etxebizitzak Jabetza Erregistroan lotuta geratu beharko dira ukitutako eraikuntzari lotutako erregistro-finketan integratutako lursailekin.
4. Eraikin osagarriak:
- a) Gehienez ere 6 m²ko txabolak eraiki ahal izango dira.
- Lurzatiaren mugatik gutxienez 10 metrora kokatuko

- Al alero: 7 m.
 - A la cumbre: 9 metros
- g) Ocupación máxima de la edificación: 150 m² de planta.
- h) Edificabilidad física máxima:
- Sobre rasante: 300 m²t.
 - Bajo rasante: 100 m²t.
4. Con carácter general, no se contempla como obras permitidas la ampliación de las viviendas existentes. No obstante, de forma justificada se podrán plantear casos excepcionales que serán valorados y resueltos en atención a sus condiciones y circunstancias.
- a) Se permite incorporar nuevos elementos, renovar y mejorar las instalaciones de la edificación pero siempre sin variar el volumen.
5. Las viviendas mencionadas en los apartados anteriores deberán quedar vinculadas en el Registro de la Propiedad tanto a la correspondiente explotación agraria común, como a los terrenos integrados en ésta.

Artículo 121.- Vivienda aislada en suelo no urbanizable

1. Se autorizan, exclusivamente, en las edificaciones residenciales existentes con anterioridad a la entrada en vigor a este Plan General y que cumplan las siguientes condiciones:
- a) Estar destinadas a usos residenciales con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.
- b) Adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales, incluidos planes de ordenación territorial, vigentes (aguas, etc.).
- c) No estar afectadas por expedientes disciplinarios relacionados con la edificación y/o su destino residencial.
2. Número máximo de viviendas autorizable:
- a) Podrá subdividirse hasta en 3 viviendas por edificación.
- b) En todo caso, la autorización de un número de viviendas superior al actualmente existente requerirá que las edificaciones y viviendas afectadas:
- Cuenten con acceso rodado acorde con los requisitos establecidos en este Plan General.
 - Reúnan las condiciones de habitabilidad establecidas en este Plan General para las viviendas.
- c) No obstante lo anterior, se consolidan las edificaciones residenciales existentes que cuenten con un número mayor de viviendas a las anteriormente autorizadas, situación que no se considera disconforme con el planeamiento.
3. Las viviendas deberán quedar en todo caso vinculadas en el Registro de la Propiedad a los terrenos integrados en la o las fincas registrales a las que esté asociada la edificación afectada.
4. Edificaciones auxiliares:
- a) Se permite la construcción de chabolas con un máximo de 6 m²t.

da.

- Eraikuntza- eta estetika-baldintzak txaboletakoak bezalakoak izango dira.

b) Dagoeneko eraikita dauden eraikin-gorputzetan, hala nola ukuiluetan, bordetan eta antzekoetan, bi solairu ere jar daitezke, baldin eta gaur egun oinplanokoa baino garaiera handiagoa badute. Nolanahi ere, ateratzen den solairuaren altuera librea ez da 2,20 metrotik beherakoa izango.

122. artikulua.- Biztanlegunea eratzeko arriskua saihesteko baldintzak

1. Debekatuta dago bizitegi-eraikuntza egitea, baldin eta bizitegi-erabilera duten gutxienez lau eraikin aldi berean egotea eragiten badu, nahiz eta eraikin horien zati bat baino ez izan, 100 metroko erradioa duen zirkulu batean.

- Se situará a una distancia mínima de 10 m. al límite de parcela.
- Las condiciones constructivas y estéticas serán iguales que en las chabolas.

b) Se permite ubicar hasta dos plantas en los cuerpos de edificación ya construidos como establos, bordas y similares que presenten actualmente una altura superior a la de planta. En todo caso, la altura libre de las plantas resultante no podrá ser menor de 2,20 metros.

Artículo 122.- Condiciones para evitar el riesgo de formación de núcleo de población

1. Se prohíbe la edificación residencial en aquellas situaciones en las que esta vaya a dar lugar, de realizarse, a la coexistencia de al menos cuatro edificaciones con uso residencial que puedan integrarse, aunque tan sólo sea en parte, en un círculo de 100 metros de radio.

V. TITULUA IRIGINTZA ANTOLAMENDUA GAUZATZEA

TÍTULO V. EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

I. KAPITULUA. BALDINTZA OROKORRAK

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES

1. ATALA. BALDINTZA OROKORRAK

SECCIÓN 1. CONDICIONES GENERALES

123. artikulua.- Hirigintza-jarduerak eta egikaritze- arabidea

Artículo 123.- Actuaciones urbanísticas y régimen de ejecución

1. Jarduketa isolatuak:

a) Hirigintza-betebeharrak edo -kargak bete behar ez dituen hiri-lurzoru finkatua eraikitze zuzeneko jarduketaren modalitatea.

b) Jarduketa horiek berariaz mugatuta egon daitezke Plan Orokorrean edo garapen-plangintzan, edo plangintzak ezarritako zehaztapenak edo antolamendua gauzatzetik ondoriozta daitezke.

c) Hori gauzatzeko, lurzati-sailaren doikuntza puntualak egin beharko dira, antolamendu xehatura egokitzeko, edo urbanizazio-obra osagarriak, ezarritako legedian eta antolamenduan ezarritako moduan eta irismenarekin.

d) Plan Orokorrean aurreikusita egon edo ez, jarduketa isolatuek baldintza hauek bete beharko dituzte:

- Orubeak edo lurzatiak zuzenean eraiki edo birpartzelatu ahal izango dira, 2/2006 Legearen 136.a artikuluan aurreikusitakoaren arabera.
- Plan Orokor honetan zehaztuta egon edo ez, eraikuntza-lizentziaren unean jarduketatik kanpoko espazio publikoak urbanizatzeko obra osagarriak adierazi ahal izango dira, lizentzian baimendutako eraikuntza-obraen kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5eko edo gutxiagoko zenbatekoarekin. Obra horiek urbanizazio-lanak edo lehendik dagoen urbanizazioa berritzeko lanak baino ezin izango dituzte egin.
- Eraikuntza-/birgaitze-proiektuarekin batera urbanizazio-proiektua aurkeztu beharko da, egin beharreko obraren arabera hala behar denean.
- Udalak abalako edo urbanizazio-obra horiek egikaritzea bermatuko duten beste neurri batzuk eskatu ahal izango ditu.
- Eraikuntza-jarduketa osatzeko, Udalarik lurzorua laga behar zaionean, lagapen hori une hauetan formalizatuko da:
 - Birpartzelazio-proiektua idazten bada, horren

1. Actuaciones aisladas:

a) Modalidad de actuación directa edificatoria en suelo urbano consolidado no sujeta al cumplimiento de obligaciones o cargas urbanísticas.

b) Estas actuaciones podrán estar delimitadas expresamente en el Plan General o planeamiento de desarrollo, o deducirse de la ejecución de las determinaciones u ordenación establecida por el planeamiento.

c) Su ejecución podrá requerir la realización de reajustes puntuales del parcelario para su adaptación a la ordenación pormenorizada, o de obras complementarias de urbanización en los términos y con el alcance establecidos en la legislación y la ordenación establecida.

d) Tanto si están o no previstas en el Plan General, las actuaciones aisladas se sujetan a las siguientes condiciones:

- Los solares o parcelas podrán edificarse directamente o someterse a reparcelación de acuerdo con lo previsto en el artículo 136.a de la Ley 2/2006.
- Estén o no determinadas por este Plan General, en el momento de la licencia de edificación podrán ser señaladas obras complementarias de urbanización del espacio público exterior a la actuación, por importe igual o inferior al 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación autorizada en la licencia. Estas obras solo podrán atender a trabajos de urbanización o de reposición de la urbanización existente.
- El proyecto de edificación/rehabilitación deberá acompañarse de proyecto de urbanización cuando así se precise de acuerdo con la naturaleza de las obras a ejecutar.
- Podrán exigirse por parte del Ayuntamiento avales u otras medidas que garanticen la ejecución de las citadas obras de urbanización.
- Cuando la actuación edificatoria deba complementarse

esparruan eta betiere eraikitzeke udal-lizentzia eman aurretik.

- Eraikuntza-proiektua bakarrik behar denean, lehen erabilerako lizentzia eman aurretik eta hura lortzeko baldintza gisa.

2. Zuzkidura-jarduerak:

a) Hiri-lurzoru finkatugabeen eraikitzeke eta, hala badagokio, urbanizatzeko zuzeneko jarduketa-modalitatea, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik (2/2006 Legearen 137. artikulua) edo eraikigarritasun haztatua handitzeagatik (123/2012 Dekretuaren 2. artikulua).

b) Jarduketa horiek berariaz mugatuta egon daitezke Plan Orokorrean edo garapen-plangintzan, edo plangintzak ezarritako zehaztapenak edo antolamendua gauzatzetik ondoriozta daitezke.

c) Plan Orokorrean edo garapen-plangintzan aurreikusita egon edo ez, zuzkidura-jarduketek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

- Eraikigarritasun-gehikuntzaren zenbatekoa zehazteko, aurrez gauzatutako eraikigarritasunaren errealitate fisikoa hartuko da kontuan. Plan Orokorrean aurreikusitako jarduketek kasuan, Katastroan adierazitako informaziotik ondorioztatzen da. Aurrekoa gorabehera, parametro horiek egikaritzeko unean berrikusi ahal izango dira, eta jarduketan ondorioztatutako kalkuluak doitu.
- Plan Orokor honetan edo hori garatzen duen plangintzan ezarritako erabileren bateragarritasun-araubidea garatuz sortzen diren zuzkidura-jarduerak, baldin eta azken instantzia batek Plan Orokor honetan ezarritako kalifikazio xehatua aldatzea badakarte, Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren bidez gauzatu beharko dira.
- Doitzeko eta antolamendu xehatua hobeto zehazteko arrazoi objektiboak direla-eta, bere eskumeneko gaitan beharrezkoa bada, xehetasun-azterketak idatzi ahal izango dira.
- Zuzkidura-jarduketek sortutako betebeharrak obra-lizentzia emateko prozesuan eta, azken batean, lizentzia hori eman aurretik eta lehen erabilerarako lizentzia emateko baldintza gisa beteko dira.
 - Ondorio horietarako, eraikuntza-proiektuaren memoriak atal espezifiko batean garatuko du zuzkidura-estandarrek, lagapenak eta sortutako betebeharrak betetzen direla justifikatzea, eta berariaz adieraziko ditu jarduketaren barruko edo kanpoko azalerak, zenbateko ekonomikoak eta beharrezkoak diren gainerako aginduak, bai eta horiek betetzeko unea, modua eta modua ere.
 - Hala badagokio, eraikuntza-proiektuarekin batera urbanizazio-obren eranskin bat aurkeztu beharko da, urbanizatu beharreko lagapen-azalerak identifikatzeko, eta urbanizazio-baldintzak HAPO honetako ordenantzen arabera ezarriko dira.

d) Zuzkidura-jarduketaren garapenetik ondorioztatzen diren betebeharrak honela bete beharko dira:

con la cesión de suelo a favor del Ayuntamiento, dicha cesión será formalizada en los siguientes momentos:

- En el caso de que se redacte proyecto de reparcelación, en el marco de éste y siempre previamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción.

- Cuando sea preciso sólo proyecto de edificación, antes de la concesión de la licencia de primera utilización y como requisito para su obtención.

2. Actuaciones de Dotación:

a) Modalidad de actuación directa de edificación y en su caso urbanización, en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística (artículo 137 de la Ley 2/2006) o incremento de edificabilidad ponderada (artículo 2 del Decreto 123/2012).

b) Estas actuaciones podrán estar delimitadas expresamente en el Plan General o planeamiento de desarrollo, o deducirse de la ejecución de las determinaciones u ordenación establecida por el planeamiento.

c) Tanto si están o no previstas en el Plan General o planeamiento de desarrollo, las actuaciones de dotación se sujetan a las siguientes condiciones:

- La determinación de la cuantía del aumento de edificabilidad atenderá a la realidad física de la edificabilidad previamente materializada. En el caso de las actuaciones previstas en el Plan General, esta resulta de la información indicada en Catastro. No obstante lo anterior, estos parámetros podrán ser revisados en el momento de la ejecución y ajustados los cálculos deducidos en la actuación.
- Las actuaciones de dotación surgidas en desarrollo del régimen de compatibilidad de usos establecido en este Plan General o planeamiento que lo desarrolle, y supongan un última instancia una modificación de la calificación pormenorizada establecida por este Plan General, deberán sustanciarse mediante Plan Especial de Ordenación Urbana.
- De ser necesario por motivos objetivos de ajuste y mejor determinación de la ordenación pormenorizada en aquellas materias de su competencia, podrán redactarse estudios de detalle.
- El cumplimiento de las obligaciones devengadas por la actuación de dotación se hará efectivo en el proceso de concesión de la licencia de obras y en última instancia, con carácter previo y como requisito para la misma en la concesión de la licencia de primera utilización.
 - A estos efectos, la memoria del proyecto de edificación desarrollará en apartado específico la justificación del cumplimiento de estándares dotacionales, cesiones y obligaciones devengadas, con señalamiento expresa de superficies interiores o exteriores a la actuación, cuantías económicas y resto de prescripciones que sean necesarias, así como el momento, forma y manera de cumplimentarlas.
 - En su caso, el proyecto de edificación deberá acompañarse de un anexo de obras de urbanización

- Lizentzia eman aurretik haztatutako eraikigarritasunaren gehikuntzaren zenbatekoa lagatzea, edo, lizentzia geroratu edo benetako eraikigarritasunean lagatuz gero, hasieran aintzat hartutako lagapenaren zenbatekoaren balioaren abala, bete arte mantendu beharko dena.
- Antolamenduan aurreikusitako zuzkidura guztiak lagatzea, dagokion modalitatean, urbanizatuta edo konpentsatuta, lehen okupazioko eta/edo erabilerako lizentziaren aurretik betiere, zuzkidura-jarduketan emandako eraikigarritasuna agortzen den ala ez kontuan hartu gabe.

3. Jarduketa integratua.

- a) Hiri-lurzoru finkatugabeen jarduteko modalitatea, urbanizazio finkaturik ez dagoelako edo nahikoa ez dagoelako, eta lurzoru urbanizagarri sektorizatua.
- b) Jarduketa horiek berariaz mugatu behar ditu plangintza orokorrak edo garapen-plangintzak.
- c) c) Jarduketa integratuek baldintza hauek bete beharko dituzte:
 - Osorik diseinatu eta programatu behar dira.
 - Hartutako jarduketa-sistemaren arabera garatuko da, eta indarrean dagoen legerian ezarritako prozeduren arabera.
 - Plangintza orokorrean edo garapen-plangintzan ezarritakoa gorabehera, egikaritze-unitateak dagokion urbanizatzeko jarduketa-programan ezarri ahal izango dira.
 - Oro har, jarduketa-sistema itun-sistema izango da, araudi partikularrean edo garapen-plangintzan besterik adierazi ezean. Nolanahi ere, Urbanizatzeko Jarduketa Programak jarduketa-sistema aldatu ahal izango du, arrazoituta.

4. Zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketak.

- a) Zuzkidura publikoak zuzenean eta modu independentean gauzatzeko modalitatea, edozein lurzoru-motatan, aurreko jarduketa-motetako bati ere lotu edo atxiki gabe.

5. Zuzkidura publikoetarako lurrak eskuratzeko desjabetze-jarduketak:

- a) Beharrezkotzat eta komenigarritzat jotzen den kasu guztietan, zuzkidura publikoetarako lursailak desjabetu ahal izango dira, arrazoi hauengatik:
 - Zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketei lotutako jarduerak izatea.
 - Jarduketa integratuek edo zuzkidura-jarduketek eragindako lursailak lortzea aurreratzeko planteatutako jarduketak izatea (2/2006 Legearen 187. artikulua),
 - Plangintzan inongo jardueratan sartuta edo atxikita ez dauden sistema orokor edo lokal gisa kalifikatutako lurzoruen tratrsea.

que identifique las superficies de cesión a urbanizar estableciendo las condiciones de urbanización conforme a las ordenanzas de este PGOU.

d) Los deberes que se deriven del desarrollo de la actuación de dotación deberán ser cumplidos mediante:

- Cesión de la cuantía del incremento de edificabilidad ponderada con carácter previo a la licencia, o en caso de diferirlo o cederlo en edificabilidad real, aval por importe del valor de la cuantía de la cesión inicialmente considerada, que deberá mantenerse hasta su cumplimiento.
- Cesión efectiva en la modalidad que corresponda de todas las dotaciones previstas en la ordenación, urbanizadas o compensadas en todo caso previo a la licencia de primera ocupación y/o utilización, y ello con independencia de que se agote o no la edificabilidad otorgada en la Actuación de Dotación.

3. Actuación integrada.

- a) Modalidad de actuación en suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización consolidada y suelo urbanizable sectorizado.
- b) Estas actuaciones deben ser específicamente delimitadas por el planeamiento general o de desarrollo.
- c) Las actuaciones integradas se sujetan a las siguientes condiciones
 - Deben ser objeto de diseño y programación completa.
 - Su desarrollo dependerá del sistema de actuación adoptado y se sujetará a los procedimientos establecidos en la legislación vigente.
 - Con independencia de lo que se establezca en el planeamiento general o de desarrollo, las unidades de ejecución podrán ser establecidas por el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
 - Con carácter general, el sistema de actuación será el de Concertación salvo que se indique otra cosa en la normativa particular o el planeamiento de desarrollo. En todo caso, el Programa de Actuación Urbanizadora podrá variar el sistema de actuación de forma motivada.

4. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas.

- a) Modalidad de ejecución directa e independiente de dotaciones públicas en cualquier clase de suelo, no vinculadas o adscritas a ninguno de los anteriores tipos de actuación.

5. Actuaciones expropiatorias para la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas:

- a) En todos aquellos casos en que se estime necesario y conveniente podrá procederse a la expropiación de terrenos destinados a dotaciones públicas sea por:
 - Tratarse de actuaciones asociadas a las denominadas actuaciones de ejecución de dotaciones públicas.
 - Tratarse de actuaciones planteadas con el fin de anticipar la obtención de los terrenos afectados por actuaciones integradas o de dotación (artículo 187 de la Ley 2/2006),

- Trátrese de suelos calificados como sistemas generales o locales no incluidos ni adscritos a ninguna actuación por el planeamiento.

124. artikulua.- Plangintza garatzeko eta gauzatzeko epe orokorrak

1. Garapen-plangintzaren formulazioa:

a) Plan Orokorrak honek plan berezira edo plan partzialera bidalitako hirigintza-antolamenduko eremuetako plangintza onartzeko izapidea hasteko epeak, hasiera batean, araudi partikularrean ezartzen dira. Halakorik ezean, epea 8 urtekoa izango da, araudia aldizkari ofizialean argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

2. Urbanizatzeko jarduketa-programak idaztea:

a) Urbanizatzeko jarduketa-programa Plan Orokorrak programatutako jarduketa integratuetan onartzeko izapidea hasteko epeak, hasiera batean, araudi partikularrean ezartzen dira. Halakorik ezean, epea 6 urtekoa izango da, araudia aldizkari ofizialean argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

b) Garapen-plangintzak mugatutako jarduketa integratuen kasuan, plangintza horrek ezarriko du. Halakorik ezean, urbanizatzeko jarduketa-programa izapidetzeko aurkezteko 18 hilabeteko epea ezartzen da, araudi hori aldizkari ofizialean argitaratu eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita.

3. Zuzkidura-jarduketak gauzatzea:

a) Eraikuntza-proiektua eta, hala badagokio, urbanizazio-obra osagarrien proiektua aurkezteko epea eta Plan Orokorrak mugatutako jarduketetan eraikuntza-lizentziaren eskaera, hasiera batean, araudi partikularrean ezartzen dira. Halakorik ezean, epea 8 urtekoa izango da, araudia aldizkari ofizialean argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

b) Plan Orokorrak mugatu gabeko jarduketetan kasuan, epea Plan Orokorraren indarraldia izango da.

c) Garapen-plangintzak mugatutako jarduketetan kasuan, plangintza horrek ezarriko du. Halakorik ezean, 4 urteko epea ezartzen da, araudi hori aldizkari ofizialean argitaratu eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita.

4. Zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketak gauzatzea:

a) Zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketak hasteko epea, hasiera batean, araudi partikularrean ezartzen da. Halakorik ezean, epea 8 urtekoa izango da, araudia aldizkari ofizialean argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

5. Jarduketa isolatuak eta eraikuntzakoak:

a) Araudi partikularrean ezartzen duenari kalterik egin gabe, Plan Orokorrak honek mugatutako jarduketa isolatuetan eraikuntza-proiektua, eraikuntza-lizentzia eta, hala badagokio, urbanizazio-obra osagarrien proiektua aurkezteko epe orokorra urtebetekoa izango da, araudia aldizkari ofizialean argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

b) Garapen-plangintzak mugatutako jarduketetan kasuan,

Artículo 124.- Plazos generales de desarrollo y ejecución del planeamiento

1. Formulación del planeamiento de desarrollo:

a) Los plazos para el inicio del trámite de aprobación del planeamiento en ámbitos de ordenación urbanística remitidos por este Plan General a plan especial o plan parcial, se establece en principio en la normativa particular. En su defecto, el plazo será de 8 años a contar desde el día siguiente a la publicación de la normativa en el boletín oficial.

2. Redacción de Programas de Actuación Urbanizadora:

a) Los plazos para el inicio del trámite de aprobación del programa de actuación urbanizadora en actuación integradas programadas por el Plan General se establecen en principio en la normativa particular. En su defecto, el plazo será de 6 años a contar desde el día siguiente a la publicación de su normativa en el boletín oficial.

b) Para el caso de las actuaciones integradas delimitadas por el planeamiento de desarrollo, será éste quien lo establezca. En su defecto se señala el plazo de 18 meses a contar desde el día siguiente a la publicación de la normativa de aquel en el boletín oficial para presentar a trámite el programa de actuación urbanizadora.

3. Ejecución de actuaciones de dotación:

a) El plazo para la presentación del proyecto de edificación y en su caso, del proyecto de obras complementarias de urbanización y la solicitud de la licencia de construcción en las actuaciones delimitadas por el Plan General se establece en principio en la normativa particular. En su defecto, el plazo será de 8 años a contar desde el día siguiente a la publicación de su normativa en el boletín oficial.

b) Para el caso de las actuaciones no delimitadas por el Plan General, el plazo será el tiempo de vigencia del Plan General.

c) Para el caso de las actuaciones delimitadas por el planeamiento de desarrollo, será éste quien lo establezca. En su defecto se señala el plazo de 4 años a contar desde el día siguiente a la publicación de la normativa de aquel en el boletín oficial.

4. Ejecución de actuaciones de ejecución de dotaciones públicas:

a) El plazo para el inicio de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas se establece en principio en la normativa particular. En su defecto, el plazo será de 8 años a contar desde el día siguiente a la publicación de la normativa en el boletín oficial.

5. Actuaciones aisladas y de edificación:

a) Sin perjuicio de lo que establezca la normativa particular, el plazo general para la presentación de proyecto de edificación, solicitud de licencia de

plangintza horrek ezarriko du. Halakorik ezean, urtebeteko epea ezartzen da, araudi hori aldizkari ofizialean argitaratu eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita.

6. Urbanizazio- eta eraikuntza-obrak gauzatzea eta amaitzea:

a) Urbanizazio- eta eraikuntza-obrak hasteko epe orokorra sei hilabetekoa izango da, urbanizazio-proiektua onartu edo obra-lizentzia eman eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita. Amaitzeko epea, oro har, 24 hilabetekoa izango da, salbu eta, obra bakoitzaren berezitasunak kontuan hartuta, lizentzian edo baimenean bertan beste batzuk adierazten badira.

- Urbanizazio-obrak hasita daudela ulertuko da, eskatutako antolamendu- eta egikaritze-tresna guztiak onartu eta eraginkorrak izan ondoren, horien exekuzio materiala hasten denean. Obren hasieraren fede ematen duen administrazio- edo notario-akta dagoenean joko da hasiera.

7. Urbanizazio- eta eraikuntza-obrak amaitzea:

a) Urbanizazio-obrak gauzatuta daudela ulertuko da, baldin eta sustatzaileak udalari jakinarazten badiu urbanizazioa entregatzeko edo eskura jartzeko aurreikusitako lekua eta ordua, dagokion harrera-akta izenpetuta, 2/2006 Legearen 198. artikuluan aurreikusitako baldintzetan, zuzendaritza fakultatiboak obra-amaierako ziurtagiria eman ondoren.

b) Era berean, eraikuntza-obrak osatutzat edo bukatutzat joko dira zuzendaritza teknikoak obra-amaierako ziurtagiria eman eta udalari lehen erabilerarako lizentzia eskatzen zaionean.

125. artikulua.- Plangintzarekin eta beste egoera batzuekin bat ez datozen eraikinak, instalazioak eta erabilerak

1. Egungo eraikuntzaren araubidea definitzen duten irizpide orokorrak.

a) Artikulu honetan, oro har, hiri-lurzoruan, lurzoru urbanizagarrian eta lurzoru urbanizaezinean dauden eta Ondarearen Katalogoan sartuta ez dauden eraikinen araubidea ezartzen da, bai plangintzarekin bat ez datozenenak, bai plangintzarekin bat ez datozenak, 2/2006 Legearen 101. artikuluan ezarritakoaren arabera, eta Araudi Partikularrean araututako egoerei kalterik egin gabe.

b) Ondarearen Katalogoan jasotako ondasunak babesteko eta kontserbatzeko araubidea Plan Orokor

construcción y en su caso, proyecto de obras complementarias de urbanización en las actuaciones aisladas delimitadas por este Plan General, y solares existentes a su entrada en vigor, será de 1 año a contar desde el día siguiente a la publicación de su normativa en el boletín oficial.

b) Para el caso de actuaciones delimitadas por el planeamiento de desarrollo, será éste quien lo establezca. En su defecto se señala el plazo de 1 año a contar desde el día siguiente a la publicación de la normativa de aquel en el boletín oficial.

6. Ejecución y finalización de las obras de urbanización y edificación:

a) El plazo general de inicio de las obras tanto de urbanización como de edificación será de seis meses, contados a partir del día siguiente a la aprobación del proyecto de urbanización o de concesión de la licencia de obras. El plazo de finalización general será de 24 meses salvo que, en atención a las particularidades de cada obra, se señalen otros distintos en la propia licencia o autorización.

- Las obras de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución requeridos, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras.

7. Finalización de las obras de urbanización y edificación:

a) Se entenderá que las obras de urbanización están ejecutadas, cuando el promotor notifique al Ayuntamiento el lugar y la hora prevista para proceder a la entrega de la urbanización o a su puesta a disposición, con la suscripción de la correspondiente acta de recepción, en los términos previstos en el artículo 198 de la Ley 2/2006. previa emisión del certificado final de obra por la dirección facultativa.

b) De igual forma, las obras de edificación se entenderán completas o finalizadas una vez emitido el certificado final de obra por la Dirección facultativa, se solicite al Ayuntamiento la correspondiente licencia de primera utilización.

Artículo 125.- Edificios, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento y otras situaciones

1. Criterios generales que definen el régimen de la edificación existente.

a) Este artículo se establece con carácter general el régimen de los edificios no incluidos en el Catálogo de Patrimonio existentes en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, tanto conformes como disconformes con el planeamiento y ello, de acuerdo con lo establecido en el artículo 101 de la Ley 2/2006 y sin perjuicio de las situaciones reguladas en la Normativa Particular.

b) El régimen de protección y conservación de los bienes incluidos en el Catálogo de Patrimonio queda regulado en la normativa de protección del patrimonio de este Plan

honetako ondarea babesteko araudian eta Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legean dago araututa.

2. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpoko eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak:

a) Antolamenduz kanpokotzat jotzen dira antolamendu xehatuko planoetan horrela identifikatutako eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak.

b) Aurrekoa gorabehera, eta aldi baterako, lehendik dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioek, urbanizatzeko jarduketa-programa bat izapidetzea eskatzen duten eremuetan antolamenduz kanpokotzat jotzen direnek, eta programa hori hasieran onartu arte, bat ez datozenen araubideari heldu ahal izango diote, betiere esku-hartzearen ondoriozko balio-gehikuntzari uko egiten diotela jasota badago.

c) Era berean, antolamenduz kanpoko araubidearen mende geratuko dira eraisteko neurririk eman ezin zaien eraikin, eraikuntza eta instalazioak, 2/2006 Legearen 224.4 eta 5. artikuluetan aurreikusitako moduan.

d) Antolamenduz kanpoko eraikin, eraikuntza eta instalazioetan baimendu daitezkeen jarduketei eta erabilerei dagokienez, honako araubide hau ezartzen da:

- Ez da baimentzen bolumena edo egungo azalera eraikia handitzeko obrarik. Ezta ezaugarri orokorrak finkatzea, modernizatzea edo hobetzea ere.
- Sendotze-obratzat hartuko dira eraikuntzaren egonkortasunean jardutera bideratutakoak, egiturazko elementu nagusiak berrituz, ordezkatzuz edo sendotuz, hala nola arkupeen, habeen, zutabeen eta karga-horma elektrikoek egitura, elementu horien guztien % 30 baino gehiagoko berriztapen-, ordezte- edo indartze-mailarekin.
- Modernizazio-obratzat hartuko dira eraikuntza-elementuak sartu edo ordezteko edo eraikuntza-teknika eta/edo -teknologiak erabiltzeko obrak, baldin eta oinarrituak/justifikatuak ez badaude edo bizigarritasun-baldintzak, irisgarritasuna edo jasangarritasun energetikoa gainditzen badituzte.
- Hobekuntza-obratzat hartuko dira eraikuntzaren edozein alderditan jardutekoak, baldin eta obra horiek oinarrituak/justifikatuak ez badira edo bizigarritasun-baldintzak, irisgarritasuna edo jasangarritasuna gainditzen badituzte.
- Eraikinaren edo instalazioaren mantentze-lanak soilik baimentzen dira, gutxienezko bizigarritasun-, irisgarritasun- eta osangarritasun-baldintzak lortzeko eta/edo hirugarrenei kalterik ez egiteko.
- Ondorio horietarako, eraikuntzari edo instalazioari gutxienezko bizigarritasun-, irisgarritasun- eta osangarritasun-baldintzetan eusteko obratzat hartuko dira DB-HS Osangarritasuna, DB-HE Energia Aurrezkoa eta DB-SUA Erabilera eta Irisgarritasun Segurtasuna ataletako Eraikuntzako Kode Teknikoa, hiri-inguruneen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen

General y en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

2. Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable:

a) Tienen la consideración de fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones así identificados en los planos de ordenación pormenorizada.

b) No obstante lo anterior, y con carácter transitorio, los edificios, construcciones e instalaciones existentes identificados como fuera de ordenación en ámbitos que requieran la tramitación de un Programa de Actuación Urbanizadora y hasta la aprobación inicial del mismo, podrán acogerse al régimen propio de los disconformes, siempre y cuando conste renuncia al incremento de valor resultante de la intervención.

c) Quedan igualmente sujetos al régimen de fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones para los que no quepa dictar medidas dirigidas a su demolición, en los términos previstos en el artículo 224.4 y 5 de la Ley 2/2006.

d) En cuanto a las actuaciones y usos autorizables en edificios, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación, se establece el siguiente régimen:

- No se autorizan obras de aumento de volumen o de la superficie edificada actual. Tampoco la consolidación, modernización o mejora de sus características generales.
- Se considerarán obras de consolidación las dirigidas a actuar en la estabilidad de la construcción por medio de la renovación, sustitución o refuerzo de elementos estructurales principales como estructura de pórticos, vigas, pilares, muros de carga..., con un nivel de renovación, sustitución o refuerzo de más de un 30% del total de dichos elementos.
- Se considerarán obras de modernización las dirigidas a incorporar o sustituir elementos constructivos o utilizar técnicas y/o tecnologías de construcción que no estén basadas/justificadas o excedan de las condiciones de habitabilidad, la accesibilidad o la sostenibilidad energética.
- Tendrán la consideración de obras de mejora las dirigidas a actuar en cualquier faceta de la edificación que no estén basadas/justificadas o excedan de las condiciones de habitabilidad, la accesibilidad o la sostenibilidad.
- Se autorizan exclusivamente obras de mantenimiento de la edificación o instalación para conseguir condiciones mínimas de habitabilidad, accesibilidad y salubridad y/o para evitar daños a terceros.
- A estos efectos, se considerarán obras de mantenimiento de la edificación o instalación en unas condiciones mínimas de habitabilidad, accesibilidad y salubridad, las dirigidas al cumplimiento del Código Técnico de Edificación en los partados DB-HS Salubridad, DB-HE Ahorro de Energía y DB-SUA Seguridad de Uso y Accesibilidad, el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los

apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauek arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretua, eta gai horiek arautzen dituzten gainerako arauak.

- Ez da baimentzen eraginpeko lurzatiak eta/edo eraikinak zatitzea.
- Lehendik dauden erabilerak mantentzea baimentzen da, baina ez haren titulartasuna eskualdatuz jarraitzea. Ezta beste batzuekin ordezkatzeko eta erabilera berriak ezartzea ere.
- Eraikin, eraikin edo instalazio batean antolamenduz kanpokotzat kalifikatutako zatitik ohiko baliabide teknikoaren bidez bereiz daitezkeen eraikin-zatiren bat edo eraikin-kidegoren bat dagoenean, antolamenduz kanpoko araubidetik salbuetsita geratuko da, eta dagokion araubideari lotuta, proposatutako antolamenduaren arabera.
- Proiektuan dagoen Sistema Orokorreko zona batean kokatuta egoteagatik antolamenduz kanpokotzat kalifikatuta dauden eraikin, eraikuntza edo instalazioek antolamenduz kanpoko kalifikazioa galduko dute, behin hori eginda, jabari publikoa eratzeko desjabetutako lurretan sartuta ez badaude, eta dagokien egoerara igaroko dira, proposatutako antolamenduaren arabera.

3. Hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko plangintzarekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak

a) Plangintzarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza edo instalaziotzat hartzen dira eragiten dien hirigintza-antolamenduko zehaztapenak betetzen ez dituztenak eta antolamenduz kanpoko gisa identifikatu ez direnak.

b) Plangintzarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan baimendu daitezkeen jarduketei eta erabilerei dagokienez, araudi partikularrean ezarritakoari kalterik egin gabe, honako hau bete beharko da:

- Oro har, eraikuntzaren eta instalazioen sendotze-, eraberritze-, handitze-, kontserbazio- eta apainketa-obra baimentzen dira, bai eta horien baldintzak hobetzeko obra ere, betiere antolamenduarekin bat ez etortzearen arrazoiak areagotzen ez badira.
- Ez dira baimentzen lehendik dagoen bolumena edo azalera eraikia handitzeko obra. Berreraikuntzakoak ere ez, antolamendu xehatu berrira egokitzen ez badira behintzat, eta hori ziurtatuta geratu beharko da aldez aurretik izapidetzen den xehetasun-azterlanean.
- Ez da baimenik ematen lurzatiak zatitzeko.
- Baimenduta dago lehendik dauden erabilerak mantentzea, horien jarraipena, eskualdatzea eta beste batzuekin ordezkatzeko, edo erabilera berriak ezartzea, betiere erabilera aplikagarrien bateragarritasun-araubidearekin bat badatoz.

4. Antolamenduan dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak:

entornos urbanos, el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco y resto de normativa reguladora de estas materias.

- No se autoriza la división de las parcelas y/o de las edificaciones afectadas.
- Se autoriza el mantenimiento de los usos existentes, pero no su continuidad a través del traspaso de la titularidad del mismo. Tampoco su sustitución por otros, ni la implantación de nuevos usos.
- Cuando en un edificio, construcción o instalación exista alguna parte del mismo o cuerpo edificatorio que sea separable de la parte calificada como fuera de ordenación por medios técnicos normales, quedará exenta del régimen de fuera de ordenación y sujeta al que le corresponda, de acuerdo con la ordenación propuesta.
- Los edificios, construcciones o instalaciones que estén calificados como fuera de ordenación por estar situados en una zona de Sistema General en proyecto, perderán su calificación de fuera de ordenación si, una vez realizado aquél, no se encuentran incluidos en los terrenos expropiados para constituir el dominio público, pasando a la situación que les corresponda, de acuerdo con la ordenación propuesta.

3. Edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento en suelo urbano y urbanizable

a) Se definen como edificios, construcciones o instalaciones disconformes con el planeamiento aquéllos que incumplen las determinaciones de la ordenación urbanística que les afecta y no han sido identificados como fuera de ordenación.

b) En cuanto a las actuaciones y usos autorizables en edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento, sin perjuicio de lo establecido en la Normativa Particular se estará a lo siguiente:

- Se autorizan con carácter general las obras de consolidación, reforma sin ampliación, conservación y ornato y mejora de las condiciones de la edificación y sus instalaciones, siempre que no se acentúen las causas de inadecuación a la ordenación.
- No se autorizan las obras de aumento del volumen o de la superficie edificada existente. Tampoco las de reedificación, a menos que se ajusten a la nueva ordenación pormenorizada, lo que deberá quedar asegurado en el Estudio de Detalle que con carácter previo se tramite.
- No se autoriza la división de las parcelas.
- Se autoriza el mantenimiento de los usos existentes, su continuidad, traspaso y sustitución por otros, o la implantación de nuevos, siempre que sean acordes con el régimen de compatibilidad de usos aplicable.

4. Edificios, construcciones e instalaciones en ordenación:

a) Se consideran edificios, construcciones e instalaciones en ordenación los destinados, en cada caso, a los usos

a) Antolamenduko eraikin, eraikuntza eta instalaziotzat hartzen dira, kasu bakoitzean, plan honetan ezarritako hirigintza-araubidearekin bat datozen erabilera nagusietara, parekatuetara, bateragarrietara, osagarrietara eta osagarrietara bideratutakoak, egungo eraikuntza-parametroekin finkatzen baitira.

5. Antolamendu xehatuaren zain dauden area eta sektoreetan lehendik dauden eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak:

a) Egoera horretan daude hiri-lurzoruko eremuetan lehendik zeuden eraikin, eraikuntza eta instalazioak eta Plan Orokor honetan mugatutako lurzoru urbanizagarriko sektoreak, plan berezi eta partzialen xede izan behar dutenak antolamendu xehatua zehazteko.

b) Aldi baterako, eta plangintza xehatua hasieran onartu arte, lehendik dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioek bat ez datozenen araubideari heldu ahal izango diote, betiere esku-hartzearen ondoriozko balio-gehikuntzari uko egiten diotela jasota badago.

c) Plangintza xehekatua behin betiko onartu ondoren, dagokien araubidearen mende geratuko dira, onartutako antolamendu xehatuari egokitzen zaion kontuan hartuta.

d) Eraikin, eraikuntza eta instalazio horietan baimendu daitezkeen jarduketei eta erabilerei dagokienez, eta garapen-plangintza onartzen ez den bitartean:

- Ez da baimentzen bolumena edo egungo azalera eraikia handitzeko obrarik. Ez eta haren ezaugarri orokorrak finkatzea, modernizatzea edo hobetzea ere, artikulua honetan lehen garatutako definizioen arabera.
- Eraikuntza edo instalazioa mantentzeko obrak soilik baimentzen dira, gutxienezko bizigarritasun-, irisgarritasun- eta osasungarritasun-baldintzetan eta/edo hirugarrenei kalterik ez egiteko, artikulua honetan aurretik garatutako definizioen arabera.
- Ez da baimentzen eraginpeko lurzatiak eta/edo eraikinak zatitzea.
- Lehendik dauden erabilera mantentzea baimentzen da, baita behin-behineko erabilera ere, 2/2006 Legearen 36. eta 37. artikuluetan aurreikusitako baldintzetan.

6. Egoera bereziak hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian

a) Lehendik dauden eta zuzkidura-jarduketetan sartuta dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioak, jasotze-proposamenen edo antzeko jarduketan eraginpean daudenak:

- Plan Orokor honetan planteatutako hirigintza-antolamenduekin bat datozen guztietan finkatuko dira, jasotzeak edo antzeko jarduerak egiteko aukera alde batera utzi gabe.
- Ezaugarri orokorrak sendotzeko, modernizatze edo hobetzeko obrak baimentzen dira.
- Altxatzeko jarduketak edo antzekoak egin ahal izango dira, bai egungo eraikina mantenduz, bai eraitsiz, salbu

principales, asimilados, compatibles, auxiliares y complementarios acordes con el régimen urbanístico establecido para ellos en este Plan, al consolidarse con sus parámetros edificatorios actuales.

5. Edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en áreas y sectores pendientes de ordenación pormenorizada:

a) Están en esta situación los edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en las áreas de suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable delimitados en este Plan General que deben ser objeto de planes especiales y parciales para la determinación de su ordenación pormenorizada.

b) Transitoriamente, y hasta la aprobación inicial del planeamiento pormenorizado, los edificios, construcciones e instalaciones existentes podrán acogerse al régimen propio de los disconformes, siempre y cuando conste renuncia al incremento de valor resultante de la intervención.

c) Una vez aprobado definitivamente el planeamiento pormenorizado, quedarán sometidos al régimen que les corresponda según cuál sea su adecuación a la ordenación pormenorizada aprobada.

d) En cuanto a las actuaciones y usos autorizables en estos edificios, construcciones e instalaciones y en tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo:

- No se autorizan obras de aumento de volumen o de la superficie edificada actual. Tampoco la consolidación, modernización o mejora de sus características generales, de acuerdo con las definiciones antes desarrolladas en este artículo.
- Se autorizan exclusivamente obras de mantenimiento de la edificación o instalación en unas condiciones mínimas de habitabilidad, accesibilidad y salubridad y/o para evitar daños a terceros, de acuerdo con las definiciones antes desarrolladas en este artículo.
- No se autoriza la división de las parcelas y/o de las edificaciones afectadas.
- Se autoriza el mantenimiento de los usos existentes, así como los usos provisionales en los términos previstos en los artículos 36 y 37 de la Ley 2/2006.

6. Situaciones especiales en suelo urbano y urbanizable

a) Los edificios, construcciones e instalaciones preexistentes incluidos en actuaciones de dotación, afectados por propuestas de levante o actuaciones similares:

- Se consolidan siempre que sean acordes con la ordenación urbanística planteada en este Plan General, sin perjuicio de que puedan ser objeto de levantes o actuaciones similares.
- Se autorizan las obras de consolidación, modernización o mejora de sus características generales.
- Las actuaciones de levante o similares podrán acometerse bien mediante el mantenimiento de la edificación actual, bien mediante su derribo, salvo que la edificación actual deba mantenerse por estar protegida.

eta egungo eraikuntzari eutsi behar bazaio, babestuta dagoelako.

- Dauden erabilerei eusteko baimena ematen da, bai eta antolamendu xehatuan baimendutako beste erabilera batzuekin ordezkatzeko ere.

7. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian dauden erabilerak.

a) Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian dauden erabilerak, baldin eta Plan Orokor honek debekutzen baditu edo ingurumenaren babesaren, segurtasunaren eta osasungarritasunaren arloan indarrean dauden xedapenekin bateraezinak badira, eta horien gabeziak neurri zuzentzaileen bidez konpondu ezin badira, antolamenduz kanpoko erabileratzat hartuko dira.

b) Eraikin, eraikuntza eta instalazioetan, araudi orokor honetan hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpoko eraikin, eraikuntza eta instalazioetarako xedatutakoa aplikatuko da, ingurumenean, segurtasunean eta osasungarritasunean duten eragina murrizten duten obrak egiteko aukerari kalterik egin gabe.

8. Lurzoru urbanizaezinean antolamenduz kanpo dauden eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak.

a) Halakotzat hartzen dira:

- 2/2006 Legearen 101.3.a) artikuluan adierazitako baldintzak betetzen dituzten eraikin, eraikuntza eta instalazioak.
- Plan Orokor honen kalifikazio orokorrak baimentzen ez dituen erabilerak dituzten eraikin, eraikuntza eta instalazioak.

b) Araubidea:

- Eraikina, eraikuntza edo instalazioa gutxieneko bizigarritasun-, irisgarritasun- eta osasungarritasun-baldintzetan mantentzeko eta/edo hirugarrenei kalteak saihesteko obrak soilik baimentzen dira, artikulua honetan aurretik garatutako definizioen arabera.
- Antolamenduz kanpoko gisa kalifikatutako eraikinetan kokatutako erabilerek beren jarduera garatzen jarraitu ahal izango dute jarduera bertan behera utzi arte.

9. Lurzoru urbanizaezinean plangintzarekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak:

a) Halakotzat hartuko dira Plan Orokor honen kalifikazio orokorraren arabera baimendu gabeko erabilerak dituztenak, baldin eta aldeaz aurretik udal-lizentzia badute.

b) Araubidea:

- Eraikinaren ezaugarri orokorrak sendotzeko, modernizatzeko edo hobetzeko obrak baimentzen dira, eraikinaren instalazioak barne.
- Gaur egungo azalera eraikia ezin da handitu, ezta egungo bolumena hustu ere, berreraikitzeko.
- Eraitsiz gero, ez da ordezkapenik baimentzen.
- Eraikin horietan dagoen erabilera baimenduko da bertan behera utzi arte, jardueren arloan indarrean

- Se autoriza el mantenimiento de los usos existentes, así como su sustitución por otros autorizados en la correspondiente ordenación pormenorizada.

7. Usos existentes en suelo urbano y urbanizable.

a) Los usos existentes en suelo urbano y urbanizable que estén prohibidos por este Plan General o resulten incompatibles con las disposiciones vigentes en materia de protección del medio ambiente, seguridad y salubridad cuyas deficiencias no puedan resolverse con medidas correctoras, tendrán la consideración de usos fuera de ordenación.

b) En los edificios, construcciones e instalaciones que los alberguen se aplicará lo dispuesto para los edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable en esta Normativa General, sin perjuicio de la posibilidad de realizar aquellas obras que reduzcan sus afecciones al medio ambiente, a la seguridad y la salubridad.

8. Edificios, construcciones, instalaciones y usos fuera de ordenación en suelo no urbanizable.

a) Se consideran como tales:

- Los edificios, construcciones e instalaciones en los que concurren las circunstancias señaladas en el artículo 101.3.a) de la Ley 2/2006.
- Los edificios, construcciones e instalaciones que alberguen usos no autorizados por la calificación global de este Plan General.

b) Régimen:

- Se autorizan exclusivamente las obras para el mantenimiento del edificio, construcción o instalación en condiciones mínimas de habitabilidad, accesibilidad y salubridad y/o las dirigidas a evitar daños a terceros de acuerdo con las definiciones antes desarrolladas en este artículo.
- Los usos situados en edificios calificados como fuera de ordenación podrán seguir desarrollando su actividad hasta que se produzca el cese de la misma.

9. Edificios, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento en suelo no urbanizable:

a) Se consideran como tales los que alberguen usos no autorizados por la calificación global de este Plan General pero que cuenten con licencia municipal previa.

b) Régimen:

- Se autorizan las obras de consolidación, modernización o mejora de sus características generales incluidas las instalaciones del edificio.
- No se permite el aumento de la superficie edificada actual, ni vaciar el volumen actual para reconstruirlo.
- En caso de derribo, no se autoriza su sustitución.
- En estos edificios se permite el uso existente hasta que se produzca su cese, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de actividades.
- También se permite la implantación de cualquier uso que esté dentro de los autorizados por la calificación global y que cumpla las condiciones de compatibilidad

dagoen araudia aplikatzeari kalterik egin gabe.

establecidas.

- Era berean, kalifikazio orokorrak baimendutako erabileren artean dagoen eta ezarritako bateragarritasun-baldintzak betetzen dituen edozein erabilera ezarri ahal izango da.

VI. TITULUA ERANTSITAKO ARAUAK

TÍTULO VI. NORMAS AGREGADAS

I. KAPITULUA. BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK

CAPÍTULO I. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

1. ATALA. ZEHAZTAPEN OROKORRAK

SECCIÓN 1. DETERMINACIONES GENERALES

126. artikulua.- Gainjarritako baldintzatzailen arau-eragina

Artículo 126.- Afección normativa de los condicionantes superpuestos

1. Lurralde-plangintzan ezarritako irizpideen arabera, baldintzatzaille gainjarrien helburua da hirigintza-antolamenduan aurreikusitako erabilerak eta jarduerak (eraikuntzakoak nahiz eraikuntzakoak ez direnak) aplikatzeko modua mugatzea edo baldintzatzea, jarduera horiek eragin ditzaketen arriskuak edo eraginak saihesteko.

1. De acuerdo con los criterios establecidos en el planeamiento territorial, los condicionantes superpuestos tienen por objeto limitar o condicionar el modo en que se aplican los usos y actividades (tanto constructivos como no constructivos) previstos en la ordenación urbanística, con el fin evitar los riesgos o afecciones que pudieran ocasionar dichas actividades.

2. Arau-maila:

2. Rango normativo:

a) Oro har, gainjarritako baldintzatzailen ondoriozko zehaztapan eta baldintzek egiturazko arau-maila dute, lurralde-plangintzak berariaz besterik ezartzen ez badu.

a) Con carácter general, las determinaciones y condiciones derivadas de los condicionantes superpuestos tienen rango normativo de carácter estructural, salvo que desde el planeamiento territorial se establezca específicamente otra cosa.

b) Aurrekoa gorabehera, eta gainjarritako baldintzek ezartzen duten araubidea gorabehera, edozein jarduera edo erabilera ezartzeko, dagokion zonaren kalifikazioaren zehaztapanetan ezarritakoa bete beharko da.

b) No obstante lo anterior, y con independiente del régimen que establezcan los condicionantes superpuestos, la implantación de cualquier actividad o uso está subordinado a lo establecido en las determinaciones de la calificación de la zona correspondiente.

c) Lurralde-antolamenduko araudia edo baldintzatzailen oinarri duten sektoreko araudia ordeztan edo aldatzen bada, zehaztapanek lege ezartzen den lotura-maila izango dute, eta udal-plangintza haren xedapenek xedatzen dutenera egokituko da.

c) En caso de que se sustituyera o modificara la normativa de ordenación territorial o la normativa sectorial en la que tienen sustento los condicionantes, las determinaciones tendrán el grado de vinculación que legalmente se determine, quedando la adaptación del planeamiento municipal a lo que dispongan sus disposiciones.

2. ATALA. ARRISKU NATURALEI ETA KLIMA- ALDAKETARI BURUZKO BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK

SECCIÓN 2. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS RELATIVOS A RIESGOS NATURALES Y CAMBIO CLIMÁTICO

127. artikulua.- Akuiferoen kutsadurarekiko kalteberak diren eremuak

Artículo 127.- Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos

1. Lurpeko akuiferoak kargatzeko eremuak dira, baliabide horiek kutsatzeko arrisku handia dutenak.

1. Corresponde con las áreas de recarga de los acuíferos subterráneos que presentan un alto grado de vulnerabilidad a la contaminación de estos recursos.

2. Mugaketa dagozkion antolamendu-planoetan grafiatuta

dago.

3. Baldintza honen eraginpeko eremuetan kontuan hartu beharreko irizpideak:

- a) Irizpide orokor gisa, erasandako guneetan lurzorura kutsatzaileak isur ditzaketen jarduerak ez kokatzea ezartzen da.
- b) Ezinbesteko arrazoiak direla-eta horrelako jarduerak kokatu behar badira, lurpeko urentzat kaltegarria ez dela bermatzea eskatuko da.
- c) Zona horietan gara daitezkeen eta lurpeko uren kalitaterako arriskutsuak izan daitezkeen jardueren kasuan, garapen-plangintzaren kasuan, plangintza horrek eremu kalteberak mugatuko ditu eta beharrezko zehaztapenak ezarriko ditu, baldintzatzaile horretarako orain ezarritako irizpideekin bat etorritz.
- d) Kontuan hartu beharko dira abenduaren 22ko 390/98 Dekretuan jasotako Nekazaritzako Jardunbide Egokien Kodetik eratorritako irizpideak. Dekretu horren bidez, nekazaritzatik eratorritako nitratoek ura kutsatzeko arriskuan dauden eremuak izendatzeko arauak eman ziren, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritzako Jardunbide Egokien Kodea onartu zen, bai eta kode hori garatzeko onartutako aldaketak eta aginduak ere.

4. Eraikuntza- eta erabilera-araubidea:

- a) Oro har, baldintza honen eraginpeko lurzoruen eraikuntza- eta erabilera-araubidea HAPO honetako antolamendu-eremu orokorretan ezarritakoa izango da.
- b) Arreta eta zaintza berezia eskainiko zaie lurzorura kutsatzaileak isur ditzaketen jarduerari eta, bereziki, simaurtegiak, minda-hobiak, ehorzketa-hobiak, parasitoak kentzeko bainuontziak, erregaien biltegiak, olioak, lubrifikatzaileak, etxebizitzak saneatzeko hobi septikoak eta kutsatzaileak sor ditzaketen beste elementu eta azpiegitura batzuk eduki behar dituztenei.
 - Akuiferoen kalteberatasun handiko eremuetan ganadua desparasitzeko bainuontzien kasuan, horien iragazgaitasuna eta erabilera bakoitzaren ondoren hondakin-urak jasotzea ziurtatuko da.
 - Erregaien edo lubrifikatzaileen erabilera zaindu behar da, horiek isurtzea eta erabili ondoren ontzi hutsak uztea saihestuz.
 - Baldintza horrek eragindako eremuetan legezko edo legez kanpoko materialen zabortegiak edo gordailuak badaude, horiek berriro kokatu eta lurzoruan duten eragina zuzentzeko neurri egokiak aplikatu beharko dira.
- c) Arrazoi teknikoetan eta bestelako alternatiba eta kokapenik ez dagoenean modu kualifikatuan egiaztatuta, salbuespenez baimendu ahal izango dira kutsagarriak izan daitezkeen erabilerak eta jarduerak. Kasu horietan:
 - Ezartzeko baimena emateko baldintza izango da beharrezko babes-neurriak hartzea eta, lizentzia-eskaerari erantsitako dokumentazio gisa, adierazitako arriskuaren aurrean proposatutako neurrien eraginkortasuna justifikatzen duen azterlan hidrogeologikoa eta ingurumen-eraginari buruzkoa aurkeztea.

2. Su delimitación se grafía en los planos de ordenación correspondientes.

3. Criterios a tener en cuenta en los ámbitos afectados por este condicionante:

- a) Se establece como criterio general el evitar la localización de actividades potencialmente emisoras de contaminantes al suelo en los ámbitos afectados.
- b) Cuando por razones de fuerza mayor se imponga la localización de este tipo de actividades, se exigirá la garantía de su inocuidad para las aguas subterráneas.
- c) Para las actividades susceptibles de desarrollarse en estas zonas y que puedan suponer un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas, en el caso de planeamiento de desarrollo, este delimitará las áreas vulnerables y establecerá las determinaciones necesarias de acuerdo con los criterios ahora establecidos para este condicionante.
- d) Deberán tenerse en cuenta los criterios derivados del Código de Buenas Prácticas Agrarias recogidas en el Decreto 390/98, de 22 de diciembre, por el que se dictan normas para la declaración de Zonas Vulnerables a la contaminación de las aguas por los nitratos procedentes de la actividad agraria y se aprueba el Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como las modificaciones y órdenes aprobadas en su desarrollo.

4. Régimen de edificación y uso:

- a) Con carácter general, el régimen de edificación y uso de los suelos afectados por este condicionante será el establecido en las correspondientes zonas globales de ordenación de este PGOU.
- b) Se tendrá especial consideración y vigilancia respecto de las actividades potencialmente emisoras de contaminantes al suelo y en especial que deban contar con estercoleros, fosas de purines, fosas de enterramientos, bañeras de desparasitación, depósitos de combustibles, aceites, lubricantes, fosas sépticas para el saneamiento de viviendas y otros elementos e infraestructuras susceptibles de producir contaminantes.
 - En el caso de bañeras de desparasitación de ganado en zonas de alta vulnerabilidad de acuíferos, se asegurará la impermeabilidad de las mismas y la recogida de las aguas residuales tras cada utilización.
 - Debe vigilarse el empleo de sustancias como carburantes o lubricantes, evitando su derramamiento y el abandono de los envases vacíos tras su uso.
 - En el caso de existencia de vertederos o depósitos de materiales legales o ilegales en los ámbitos afectados por este condicionante, se establece la obligatoriedad de relocalizarlos y proceder a aplicar las medidas oportunas para la corrección de su afección al suelo.
- c) Acreditado de forma cualificada en razones técnicas y de inexistencia de otras alternativas y emplazamientos, podrán autorizarse excepcionalmente usos y actividades potencialmente contaminantes. En estos casos:
 - La autorización de la implantación se condicionará a la

- Kasu horietan, ingurumen-inpaktuaren azterketa bat egin beharko da nahitaez ezarri aurretik. Azterketa horrek dagozkion prebentzio- eta zuzenketa-neurriak zehaztu eta, hala badagokio, ezarriko ditu. Horrez gain, hondakinak biltzeko proiektu baten azterlanarekin batera, lurpeko uren kalitatea kaltetzeko arriskuak saihesteko behar den deskontaminazioa egingo da.
- Gai horretan eskumena duen administrazioak onartu beharko ditu lan horiek.

5. Urak hartzeko puntuak:

a) Ura hartzeko puntuei eta iturburuei dagokienez, oro har, 50 metroko erradioko zirkuluan dagoen espazioaren pareko babes-eremua ezartzen da. Espazio horretan debekatuta dago jabari publiko hidraulikoa kutsa edo honda dezakeen jarduera oro; zehazki:

- Hobi septikoak, hilerriak, hondakin solidoen edo hondakin-uren biltegiak, garraioa eta tratamendua.
- Ongarriak eta pestizidak uztea eta banatzea.
- Hidrokarbuo likidoak edo gaseosoak, produktu kimikoak, farmazeutikoak eta erradioaktiboak eta elikagaien industriak biltegiak.
- Hiltegiak.
- Bainatzeko eremuak.
- Meatzeak, harrobiak, agregakinen erauzketa.

b) Lurra mugitzea dakarren edozein jarduketa ere saihestuko da. Halakorik gertatuz gero, uretan eskumena duten erakundeek baimena izan beharko du.

128. artikulua.- Arrisku geologikoak. Eremu higagarriak edo higatzeko arriskua dutenak

1. Lurzoruaren higadura-arazoak edo higatzeko arriskua eta hegal ezegonkorrak identifikatutako eremuei dagokie.
2. Mugaketa dagozkion antolamendu-planoetan grafiatuta dago.
3. Baldintza honen eraginpeko eremuetan kontuan hartu beharreko irizpideak:
 - a) Higadura zuzentzeko, lurra finkatzeko, lur-erauzketak egiteko eta lur gaineko eta lurpeko drainatze-sareak aldatzeko jarduketak eta obrak baimendu ahal izango dira.
 - b) Sastrakak kentzea eta soiltzea saihestuko da, eta, oro har, landare-estaldura kentzea.
 - c) Lehentasuna emango zaio lurzoru horiek basoberritzeari, beste erabilera batzuen aurretik. Hazkunde moteleko zuhaitzak jartzea lehenetsiko da. Lehentasuna emango zaio espezie autoktonoak

adopción de las medidas de protección necesarias y, a la presentación, como documentación adjunta a la solicitud de licencia, del correspondiente estudio hidrogeológico y de repercusión ambiental que justifique la efectividad de las medidas propuestas frente al riesgo señalado.

- En estos casos, necesariamente, deberá realizarse previamente a la implantación un estudio de impacto ambiental que determinará y, en su caso, establecerá las correspondientes medidas de prevención y corrección. También se acompañará el estudio de un proyecto de recogida de residuos con la descontaminación precisa para evitar los riesgos de afección a la calidad de las aguas subterráneas.
- Estos trabajos deberán ser aprobado por la administración competente en la materia.

5. Puntos de captación de aguas:

a) Respecto a los puntos de captación de agua y manantiales, se establece con carácter general un ámbito de protección equivalente al espacio comprendido en un círculo de radio de 50 metros. En este espacio se prohíbe toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico y concretamente:

- Las fosas sépticas, cementerios, almacenamiento, transporte y tratamiento de residuos sólidos o aguas residuales.
- El depósito y distribución de fertilizantes y plaguicidas.
- El almacenamiento de hidrocarburos líquidos o gaseosos, productos químicos, farmacéuticos y radiactivos, industrias alimentarias.
- Mataderos.
- Zonas de baño.
- Las minas, canteras, extracción de áridos.

b) Se evitará también cualquier actuación que conlleve movimiento de tierras. De producirse, deberá disponer de autorización de las entidades competentes en agua.

Artículo 128.- Riesgos geológicos. Áreas erosionables o con riesgo de erosión

1. Corresponde con las áreas identificadas con problemas de erosión del suelo o con riesgo de producirse y laderas inestables.
2. Su delimitación se grafía en los planos de ordenación correspondientes.
3. Criterios a tener en cuenta en los ámbitos afectados por este condicionante:
 - a) Podrán autorizarse actuaciones y obras de corrección de la erosión, fijación del terreno, desmontes, modificación de redes de drenaje superficial y subterráneas
 - b) Se evitarán los desbroces y clareos y en general, la eliminación de la cobertura vegetal.
 - c) Se dará prioridad a la reforestación de estos suelos frente a otros usos. Se primará la implantación de

landatzeari.

4. Eraikuntza- eta erabilera-araubidea:

a) Oro har, baldintza honen eraginpeko lurzoruen eraikuntza- eta erabilera-araubidea HAPO honetako antolamendu-eremu orokorretan ezarritakoa izango da.

129. artikulua.- Uholde-arriskua duten eremuak

1. Artikulu honen arabera: Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduaren 14.1 artikulua arabera, urpean gera daitezkeen eremutat hartuko dira bostehun urteko errepikatze-denbora estatistikoa duten uraldietan urek hartuko lituzketen maila teorikoez mugatutakoak.

2. Gainera, uholde-arriskuak ebaluatzeari eta kudeatzeari buruzko uztailaren 9ko 903/2010 Errege Dekretuaren arabera (2007/60/EE Zuzentarauan aurreikusitako uholde-arriskua ebaluatze eta kudeatzeko prozedurak arautzen ditu), aurreko definizioa osatzen da, laku, aintzira, urtegi, ibai edo erreketako uraldien serieak, kostaldeko eremuetako uholdeak eta baterako ekintzak eragindako ibaiak ere aintzat hartuta.

3. Urpean gera daitezkeen eremuaren zonifikazioa:

a) Uren Legeak eta Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduak ibaien ibilguari lotutako eremuak definitzen dituzte:

- Jabari publiko hidraulikoa
- Polizia-eremua:
 - 100 metroko zabalerako alboko zerrenda, ibilguaren alde banatan. Lehentasunezko fluxu-eremua jaso arte zabal daiteke.
- Zortasun-eremua:
 - 5 metroko zabalerako zerrenda, ibilguaren alde banatan. Ibai-ekosistema eta oinezkoen pasabide publikoa babesteko erabiltzen da, ingurumen- edo segurtasun-arrazoiengatik hura mugatzea komeni dela uste denean izan ezik.
- Lehentasunezko fluxu-eremua:
 - Uholdeetan fluxua pilatzen den zonaren edo zonen, edo hustubide biziko bidearen, eta, 100 urteko errepikatze-denborako uraldirako, pertsonen eta ondasunen kalte larriak eragin dakizkiekeen zonaren arteko loturak osatzen du zona hori, eta bi zonen inguratzailearen bidez mugatzen da haren kanpoko muga.
 - Aurreko definizioa aplikatzearen ondorioetarako, pertsonen eta ondasunen kalte larriak eragin ahal zaizkiela ulertuko da, uraldian zehar baldintza hidraulikoez honako irizpide hauekiko bat edo gehiago betetzen dutenean:
 - Sakonera metro batetik gorakoa izatea.
 - Abiadura 1 m/s-tik gorakoa izatea.
 - Bi aldagaien emaitza 0,5 m²/s baino handiagoa izatea.
 - Hustubide bizitzat jotzen da 100 urteko errepikatze-denborako uraldia igozko lituzatekeen eremua, 0,3 m baino gehiagoko gaingoerarik eragin gabe, uraldi horretan bertan sortuko lituzatekeen ur-laminaren

arbolado de crecimiento lento. Se dará prioridad a la plantación de especies autóctonas.

4. Régimen de edificación y uso:

a) Con carácter general, el régimen de edificación y uso de los suelos afectados por este condicionante será el establecido en las correspondientes zonas globales de ordenación de este PGOU.

Artículo 129.- Zona inundable

1. De acuerdo con el art. 14.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se consideran zonas inundables las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años.

2. Además, según el R.D. 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, que regula los procedimientos para llevar a cabo la evaluación y gestión de riesgo de inundación previsto en la Directiva 2007/60/CE, se completa la definición anterior ampliando la consideración a las series de avenidas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos, así como las inundaciones en las zonas costeras y las producidas por la acción conjunta de ríos y mar en las zonas de transición.

3. Zonificación de la Zona inundable:

a) La Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico definen las distintas zonas asociadas al cauce de los ríos:

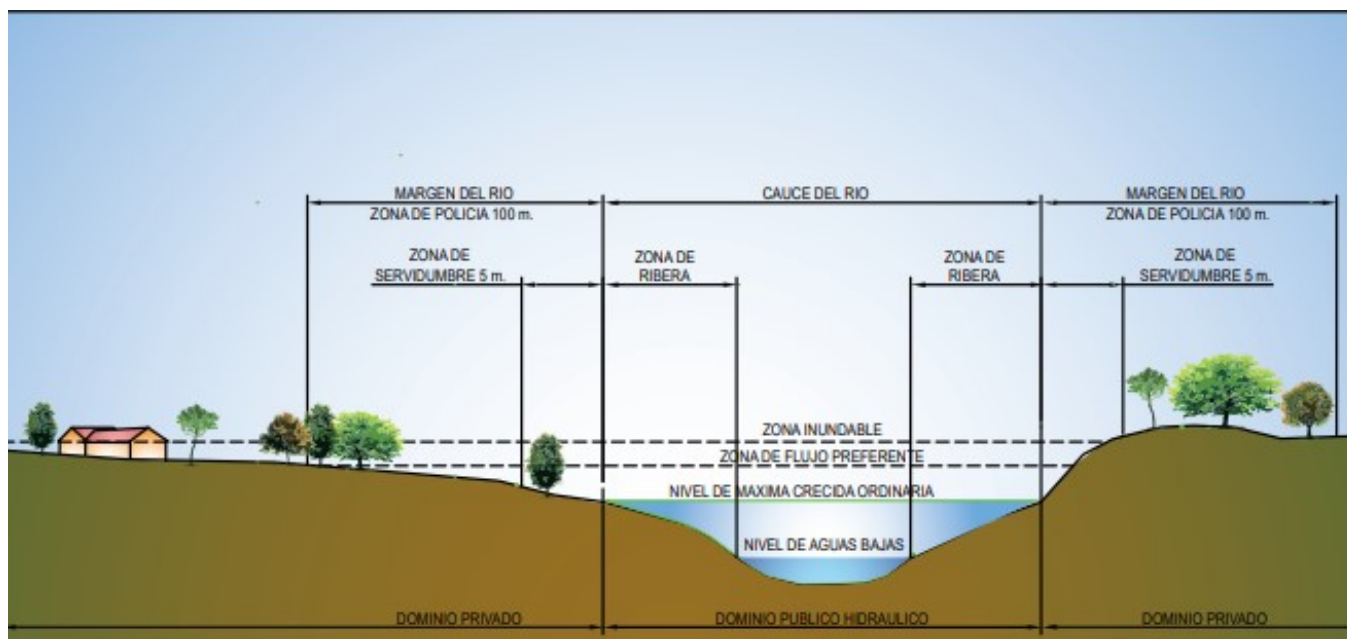
- Dominio Público hidraulico.
- Zona de policía:
 - Franja lateral de 100 metros de anchura a cada lado del cauce. Se puede ampliar hasta recoger la zona de flujo preferente.
- Zona de servidumbre:
 - Franja lateral de 5 metros de anchura a cada lado del cauce. Destinada a protección del ecosistema fluvial y paso público peatonal, salvo que por razones ambientales o de seguridad se considere conveniente su limitación.
- Zona de flujo preferente:
 - Es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.
 - A los efectos de la aplicación de la definición anterior, se considerará que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:
 - Que el calado sea superior a 1 m.
 - Que la velocidad sea superior a 1 m/s.
 - Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m²/s.

kotarekiko, dagoen uholde-lautada osoa kontuan hartuta. Arroko erakundearen irizpidearen arabera, aurreko goragunea 0,1 m-ra murriztu ahal izango da, baldin eta uholdearen hazkundeak kalte larriak eragin baditzake edo 0,5 m-ra igo badaiteke landa-eremuetan edo uholdearen hazkundeak kalte txikiak eragiten baditu.

b) Uholde-arriskua duen eremuaren laburpen-eskema bat sartu da jarraian:

– Se entiende por vía de intenso desagüe la zona por la que pasaría la avenida de 100 años de periodo de retorno sin producir una sobreelevación mayor que 0,3 m, respecto a la cota de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida considerando toda la llanura de inundación existente. La sobreelevación anterior podrá, a criterio del organismo de cuenca, reducirse hasta 0,1 m cuando el incremento de la inundación pueda producir graves perjuicios o aumentarse hasta 0,5 m en zonas rurales o cuando el incremento de la inundación produzca daños reducidos.

b) Se incluye seguido un esquema síntesis de la zona inundable:



Iturria: MITECO / Fuente: MITECO

4. UAPGG gisa definitzen dira uholde-arrisku handia dagoela ondorioztatu den lurraldeko eremuak. Zehazki, udalerrian UAHE hau dago:

- ARPSI ES017-GIP-URO-01

a) Uholde-arriskua duen eremuaren eta UAHEaren zonakatzearen mugaketa dagozkion antolamendu-planoetan grafiatuta dago.

5. Urpean gera daitezkeen eremuen araubide juridikoa:

a) Uholde-arriskuko eremutzat kalifikatzeak ez du aldatzen lursail horien kalifikazio juridikoa eta jabari-titulartasuna.

6. Eraikuntza- eta erabilera-araubidea:

a) Oro har, baldintza honen eraginpeko lurzoruen eraikuntza- eta erabilera-araubidea HAPO honetako antolamendu-eremu orokorretan ezarritakoa izango da. Hala ere, honako hau errespetatu beharko da:

- Oinarrizko izaera dute arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan (Uren Legea) eta indarreko lurralde-plangintzan (Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Plana) ezarritako aurreikuspenek; horien osagai hidraulikoak, hirigintzakoak eta ingurumenekoak dokumentazio

4. Se definen como ARPSI a aquellas zonas del territorio para las cuales se ha llegado a la conclusión de que existe un riesgo potencial de inundación significativo. Concretamente en el Municipio se localiza el ARPSI siguiente:

- ARPSI ES017-GIP-URO-01.

a) La delimitación de la zonificación de la zona inundable y ARPSI se grafía en los planos de ordenación correspondientes.

5. Régimen jurídico de las zonas inundables:

a) La calificación como zonas inundables no altera la calificación jurídica y la titularidad dominical que dichos terrenos tuviesen.

6. Régimen de edificación y uso:

a) Con carácter general, el régimen de edificación y uso de los suelos afectados por este condicionante será el establecido en las correspondientes zonas globales de ordenación de este PGOU. No obstante, deberá respetarse lo siguiente:

- Tienen carácter básico las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley de

grafikoan jasota daude.

- Ur-ibilguetako erabileren mugei dagokienez – Lehenasunezko fluxu-eremua –, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduaren 9/bis/ter artikuluan xedatutakoa beteko da, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua aldatzen duen urtarrilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretuaren arabera (apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretuaren bidez onartua).
- Lehenasunezko fluxu-eremu edo -bide horietan, arroko erakundeak uraldien aurrean kalteberak ez diren jarduerak soilik baimendu ahal izango ditu, baldin eta bide horren hustubide-ahalmena nabarmen murrizten ez badute.
- Ibilguak zaintzeko eremuan edozein obra edo lan egiteko, arroko erakundearen alde aurreko administrazio-baimena beharko da.

3. ATALA. AZPIEGITURA BERDEAREN BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK

130. artikulua.- Beren ingurumen-balioengatik babestutako guneak

1. Honako eremu hauek mugatutako lurzoruei dagokie:

- a) Natura 2000 Sareko naturagune babestutako:
 - Kontserbazio bereziko eremuak (KBE):
 - ES2120004 Urolako itsasadarra. 215/2012 Dekretua, urriaren 16koa, izendapenari buruzkoa.
- b) Natura-gune babestutako:
 - ES212016 biotopoa. Deba-Zumaia itsasertzeko tartea:
 - 33/2009 Dekretua, otsailaren 10ekoa.
- c) Euskal Kostaldeko Geoparkea:
 - Europako Sarearen eta Munduko Geoparkeen Sarearen parte da 2010etik. 2015eko azaroan, UNESCOren Munduko Geoparke izendatu zuten.
 - Zumaia osoa dago Geoparkearen mugaketaren barruan.
 - Dagoeneko aipatutako Urolako itsasadarreko KBEa (ES2120004) Geoparkeko eremuaren barruan dago.

2. Horien mugaketa dagokien antolamendu-planoetan grafikatzeko da.

3. Aplikatu beharreko araubidea:

- a) Oro har, adierazitako eremuetan, Euskadiko natura-ondarea kontserbatzeko buruzko azaroaren 25eko 9/2021 Legean adierazitako babestutako guneen tipologia bakoitzerako ezarritakoak agintzen du.
- b) Kontserbazio bereziko eremuak (KBE):
 - Natura 2000 Sareko Gune Babestuen barruan aurreikusten den edo eragin diezaiekeen edozein jarduketa habitat naturalen eta basa-fauna eta -floraren kontserbazioari buruzko Zuzentarauen xedapenen

Aguas) y planeamiento territorial vigente (Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos) de la CAPV cuyas componentes hidráulica, urbanística y medio ambiental quedan reflejadas en la documentación gráfica.

- En relación a la limitación a los usos en los cursos de agua -zona de flujo preferente-, se atenderá a lo dispuesto en el artículo 9 / bis / ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, según RD 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el RD 849/1986, de 11 de abril.
- En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.
- La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca.

SECCIÓN 3. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

Artículo 130.- Espacios protegidos por sus valores ambientales

1. Corresponde con los suelos delimitados por los siguientes ámbitos:

- a) Espacios naturales protegidos de la Red Natura 2000:
 - Zonas especiales de conservación (ZEC):
 - ES2120004 Ría del Urola. Decreto de designación 215/2012, de 16 de octubre.
- b) Espacios naturales protegidos:
 - Biotopo ES212016. Tramo litoral Deba-Zumaia:
 - Decreto 33/2009, de 10 de febrero.
- c) Geoparque de la Costa Vasca:
 - Forma parte de la Red Europea y la Red Mundial de Geoparques desde el año 2010. En noviembre de 2015, fue declarado Geoparque Mundial de la UNESCO.
 - Todo el municipio de Zumaia se encuentra incluido en la delimitación del Geoparque.
 - Se encuentra dentro del ámbito de Geoparque el ya señalado ZEC de la ría de Urola (ES2120004).

2. Su delimitación se grafía en los planos de ordenación correspondientes.

3. Régimen aplicable:

- a) Con carácter general, en los ámbitos señalados rige lo establecido en la Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de conservación del patrimonio natural de Euskadi para cada una de las tipologías de espacios protegidos indicadas.
- b) Zonas especiales de conservación (ZEC):
 - Cualquier actuación que se prevea dentro de los Espacios Protegidos de la Red Natura 2000 o que

mende egongo da.

- Ingurumen-organo eskudunak bertan egin daitezkeen jardueri buruzko txostena egingo du, 92/43CE Dekretuan eta ingurumen-inpaktuaren bilakaerari buruzko araudian adierazitakoarekin bat etorriz.

c) Natura-gune babestua. Deba-Zumaia itsasertzeko biotopo babestua:

- Deba-Zumaia itsasertzeko tartea Biotopo Babestu deklaratuaren otsailaren 10eko 34/2009 Dekretuan ezarritakoa aplikatuko da. (EHAA, 35. zk., 2009-02-19).
- Halaber, 33/2009 Dekretua, otsailaren 10ekoa, Deba-Zumaia itsasertzeko zatiko Natur Baliabideak Antolatzeko Plana onartzen duena. (EHAA, 58. zk., 2009-03-25).

d) Euskal Kostaldeko Geoparkea:

- Beren jardura antolatzen duten planak, arauak eta tresnak aplikatuko dira.

pueda afectarlos, estará sujeta a las disposiciones de Directivas relativas a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre.

- El órgano competente ambiental emitirá el correspondiente informe en relación a las actuaciones que se puedan desarrollar en ellas, de acuerdo con lo señalado por el Decreto 92/43CE y la normativa de evolución de impacto ambiental.

c) Espacios naturales protegidos. Biotopo protegido tramo litoral Deba-Zumaia:

- Será de aplicación lo establecido en el Decreto 34/2009, de 10 de febrero, por el que se declara Biotopo Protegido el tramo litoral Deba-Zumaia. (BOPV nº 35, 2009-02-19).
- También el Decreto 33/2009, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del tramo litoral Deba-Zumaia. (BOPV nº 58, 2009-03-25).

d) Geoparque de la Costa Vasca:

- Serán de aplicación los planes, normas e instrumentos que ordenan su actividad.

131. artikulua.- Intereseko naturguneak

1. Honako figura hauek eragindako lurzoruei dagokie:

- a) LAGen interes naturalistikoko eremuak.
- b) Naturgune garrantzitsuen katalogo irekia.
 - Honako espazio hauek sartzen dira:
 - Aitzuri lurmuturreko itsasertza (Mendata) -Zumaia.
 - Santiago hondartzako Areatza eta Padura.
 - Urolaren itsasadarra, Bedua-Zumaia tartea.
- c) Interes geologiko eta geomorfologikoko eremuak.
 - Honako espazio hauek sartzen dira:
 - 0604. Kostaldeko zerranda-itsasoratzeak.
 - 0605. Urolaren bokalea.
 - 0615. Danimarkako kareharrizko tolesturak.
 - 0616. Etzandiko tolestura sinsedimentarioak.
 - 0612. Iraetako meandroa.

2. Dagozkion antolamendu-planoetan ezartzen da.

3. Eraikuntza- eta erabilera-araubidea:

- a) Oro har, baldintza honen eraginpeko lurzoru eraikuntza- eta erabilera-erregimena HAPO honetako antolamendu-eremu orokorretan ezarritakoa izango da.
- b) Hala ere, erabilera eta eraikinak ezartzeko, alde aurretik ingurumen-agintaritza eskudunak txostena egin beharko du.

132. artikulua.- Batasunaren intereseko habitatak

1. Honako espazio hauek eragindako lurzoruei dagokie:

- 1130. Estuarioak.

Artículo 131.- Espacios naturales de interés

1. Corresponde con los suelos afectados por las siguientes figuras:

- a) Áreas de Interés naturalístico de las DOT.
- b) Catálogo abierto de espacios naturales relevantes.
 - Se incluyen los siguientes espacios:
 - Franja litoral Punta Aitzuri (Mendata)-Zumaia.
 - Arenal y marisma de la Anteplaya de Santiago.
 - Ría del Urola, tramo Bedua-Zumaia.
- c) Áreas de interés geológico y geomorfológico.
 - Se incluyen los siguientes espacios:
 - 0604. Franja costera-Acantilados.
 - 0605. Desembocadura del Urola.
 - 0615. Pliegues calizas danienses.
 - 0616. Pliegues sinsedimentarios de Etzandi.
 - 0612. Meandro de Iraeta.

2. Se delimitación se establece en los planos de ordenación correspondientes.

3. Régimen de edificación y uso:

- a) Con carácter general, el régimen de edificación y uso de los suelos afectados por este condicionante será el establecido en las correspondientes zonas globales de ordenación de este PGOU.
- b) No obstante, la implantación de usos y edificaciones estará sujeta a previo informe de la autoridad ambiental competente.

Artículo 132.- Hábitats de interés comunitario

1. Corresponde con los suelos afectados por los siguientes espacios:

- 1140. Itsasbeheran urez estalita ez dauden lohi lohitsuak edo hareatsuak.
- 1210. Metatutako itsaso-hondakinen gaineko urteko landaredia.
- 1230. Atlantikoko eta Baltikoko kostaldeetako landaredia duten itsaslabarrak.
- 1310. Urteroko landaredi aitzindaria Salikorniarekin eta zona lohitsueta edo hareatsuetako beste espezie batzuekin.
- 1320. Spartina-larreak (Spartinion maritimae).
- 1330. Atlantikoko larre gaziak (Glauco-Puccinellietalia maritimae).
- 1420. Sastrakadi halofilo mediterraneoak eta termoatlantikoak (Sarcocornetea fruticosi).
- 2110. Enbrioi-duna mugikorak.
- 2120. Ammopholia arenaia duten duna mugikorak.
- 4030. Txilardi lehor europarrak.
- 4090. Txilardi oromediterraneo endemikoak aliagarekin.
- 6210. Larre mesofiloak Brachypodium pinnatumekin
- 6510. Garaiera txikiko segako belardi urriak.
- 9340. Quercus ilex eta Quercus rotundifoliako basoak.

2. Horien mugaketa dagozkien antolamendu-planoetan ezartzen da:

3. Eraikuntza- eta erabilera-araubidea:

- a) Oro har, baldintza honen eraginpeko lurzoruen eraikuntza- eta erabilera-erregimena HAPO honetako antolamendu-eremu orokorretan ezarritakoa izango da.
- b) Hala ere, erabilera eta eraikinak ezartzeko, alde aurretik ingurumen-agintaritzaren eskudunak txostena egin beharko du.

133. artikulua.- Paisaia babesteko eremuak

1. Honako tresna hauetan sartutako esparruei dagokie:

- a) Paisaia Berezien eta Apartekoaren Katalogoa. Aitzuri, Zumaia eta Aizamazabal aldeak.
- b) Natura-intereseko espazio katalogatuak.
- c) Aitzuriko arro bisual katalogatuak.
- d) Aitzuri eta Zumaiako itsas eragineko paisaia.
- e) Paisaiaren Interes Bereziko Eremuak (Zarautz-Azpeitia (Urola-Kosta) Eremu Funtzionaleko Paisaiaren Katalogoko AEIPak): Urolaren itsasadarra, Zumaia-Getaria-Zarautz kostaldea, Deba-Zumaia kostaldea, Artadi eta Zumaiako hiri-ingurua. Antolamendu-planoetan grafiatzen gaituzte.
- f) Paisaia Berezien eta Nabarmenen Inbentarioa, eguneroko eta eguneroko kategorietan.

2. Horien mugaketa dagozkien antolamendu-planoetan ezartzen da:

3. Baldintzatzaile honen eraginpeko eremuetan kontuan hartu beharreko irizpideak:

- 1130. Estuarios.
- 1140. Llanos fangosos o arenosos que no están cubiertos de agua cuando hay marea baja.
- 1210. Vegetación anual sobre desechos marinos acumulados.
- 1230. Acantilados con vegetación de las costas atlánticas y bálticas.
- 1310. Vegetación anual pionera con Salicornia y otras especies de zonas fangosas o arenosas.
- 1320. Pastizales de Spartina (Spartinion maritimae).
- 1330. Pastizales salinos atlánticos (Glauco-Puccinellietalia maritimae).
- 1420. Matorrales halófilos mediterráneos y termoatlánticos (Sarcocornetea fruticosi).
- 2110. Dunas móviles embrionarias.
- 2120. Dunas móviles con Ammopholia arenaia.
- 4030. Brezales secos europeos.
- 4090. Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga.
- 6210. Pastos mesófilos con Brachypodium pinnatum
- 6510. Prados pobres de siega de baja altitud.
- 9340. Bosques de Quercus ilex y Quercus rotundifolia.

2. Su delimitación se establece en los planos de ordenación correspondientes:

3. Régimen de edificación y uso:

- a) Con carácter general, el régimen de edificación y uso de los suelos afectados por este condicionante será el establecido en las correspondientes zonas globales de ordenación de este PGOU.
- b) No obstante, la implantación de usos y edificaciones estará sujeta a previo informe de la autoridad ambiental competente.

Artículo 133.- Ámbitos de protección paisajística

1. Corresponde con los ámbitos incluidos en los siguientes instrumentos:

- a) Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes. Zonas de Aitzuri, Zumaia y Aizamazabal.
- b) Espacios de interés natural Catalogados.
- c) Las cuencas visuales catalogadas de Aitzuri.
- d) Paisaje de Influencia Marina de Aitzuri y Zumaia.
- e) Areas de Especial Interés Paisajístico (AEIPs del Catálogo de Paisaje del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola-Kosta): Ría del Urola, Franja costera Zumaia-Getaria-Zarautz, Tramo litoral Deba- Zumaia, Artadi y Zona periurbana de Zumaia. No se grafian en los planos de ordenación.
- f) Inventario de Paisajes Singulares y Sobresalientes en sus categorías de muy cotidiano y cotidiano.

2. Su delimitación se establece en los planos de ordenación correspondientes:

3. Criterios a tener en cuenta en los ámbitos afectados por

a) Eraikuntzako, azpiegiturak gauzatzeko edo beste edozein obra-eraikuntzetako edozein esku-hartze proiektatu eta gauzatu beharko da, paisaian integra daitezten, eta haren bistako elementuen neurriak, proportzioak, egiturak eta koloreak adierazitako helbururako egokiak izan daitezten.

b) Proiektuak naturalizazio-tekniken bidez landuko dira, eta natura-intereseko zuhaitz-multzoak landatuko dira, sor daitezkeen eraginak murrizteko.

c) Baldintzatzaile horren eraginpean dagoen edozein proiektuk deskribapen- eta justifikazio-memoriaren eranskin bat izan beharko du, paisaian integratuta dagoela deskribatu eta justifikatzen duena, eta ahalik eta eragin txikiena lortzeko egin beharreko zuzenketak ezartzen dituena. Proiektu berberak dagozkien neurriak zehaztu beharko dituzte dagozkion paisaia-kalitatea lortzen dela bermatzeko, eta, aldi berean, dagozkion inpaktuak ezabatzeko eta/edo minimizatzeko.

4. Eraikuntza- eta erabilera-araubidea:

a) Oro har, baldintza honen eraginpean dauden lurzoruen eraikuntza- eta erabilera-erregimena HAPO honetako antolamendu-eremu orokorretan ezarritakoa izango da, ondoren adierazten diren preskripzioen arabera:

b) Lurzoru urbanizaezinari dagokionez:

- Lurzoru urbanizaezineko eraikinek bat etorri beharko dute beren izaera isolatuarekin, inguruko paisaiarekin harmonizatuta.
- Paisaiari lotutako elementu arkitektonikoak birgaitzea edo handitzea, bai eta eraikin berriak ere (baimenduta dauden lekuetan), bat etorri beharko dira eraikuntza tradizionalekin eta inguruko balio etnografiko edo arkitektonikoa duten eraikinekin.
- Eraikin-multzoaren kromatismoa, ehundura eta eraikuntza-soluzioak desitxuratzen dituzten indibidualtasunak saihestuko dira. Gainera, parametro guztiak kanpoan eta estalkiak amaituta izaten saiatuko dira, paisaian hobeto integratzeko forma, material eta koloreak erabiliz; horrek ez du esan nahi arkitektura-hizkuntzari uko egin behar zaionik.

c) Hiri-hazkunde berriei dagokienez:

- Paisaia- eta ikus-irizpideen arabera diseinatuko dira, eta natura-ingurunea eta hiria lotuko dira.
- Diseinuan, nekazaritza-lurzoruaren arrasto nagusiak errespetatzen saiatuko gara, hiri-ertz iragazkorrek sortuz eta lurzatiak desegituratzeko prozesuak saihestuz, nekazaritza-jarduera bertan behera uztea edo bidezidor nagusiak ebakitzea sustatzeko.
- Kalitateko hiri-espazio berriak sortzea lehenetsiko da, sortutako paisaia berriari eta haren kanpo-pertzepzioari balioa emateko.

este condicionante:

a) Cualquier intervención edificatoria, de ejecución de infraestructuras, o de cualquier otro tipo de construcciones de obras, deberá ser proyectada y ejecutada, de forma que se integren en el paisaje, con la utilización de dimensiones, proporciones y texturas y colores de sus elementos visibles adecuadas al objetivo indicado.

b) Los proyectos se tratarán con técnicas de naturalización efectuándose la plantación de conjuntos arbóreos de interés naturalístico que minoren las afecciones que se puedan producir.

c) Cualquier proyecto afectado por este condicionante deberá contener un anexo de la Memoria descriptivo-justificativa en el que se describa y justifique su integración en el paisaje y en el que se establezcan las correcciones precisas de hacer para lograr una mínima afección. Los mismo proyectos deberán determinar las correspondientes medidas para garantizar la consecución de la correspondiente calidad paisajística, al tiempo que para eliminar y/o minimizar los correspondientes impactos.

4. Régimen de edificación y uso:

a) Con carácter general, el régimen de edificación y uso de los suelos afectados por este condicionante será el establecido en las correspondientes zonas globales de ordenación de este PGOU, atendiendo a las prescripciones que se señalan a continuación:

b) Con respecto al suelo no urbanizable:

- Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el paisaje del entorno.
- La rehabilitación o ampliación de los elementos arquitectónicos ligados al paisaje, así como las nuevas edificaciones (allí donde estén autorizadas), deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico de su entorno.
- Se evitarán individualidades que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios del conjunto en el cual se ubiquen. Además, tratarán de tener todos sus parámetros exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística; sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

c) Con respecto a los nuevos crecimientos urbanos:

- Se diseñarán bajo criterios paisajísticos y visuales, ejerciendo de conexión entre el medio natural y la ciudad.
- En su diseño se tratará de ser respetuoso con las trazas principales del suelo agrícola, generando bordes urbanos permeables y evitando procesos de desestructuración parcelaria que fomenten el abandono de la actividad agraria o el seccionamiento de las sendas principales.
- Primará la generación de nuevos espacios urbanos de

calidad, que revaloricen el nuevo paisaje generado y su percepción externa.

134. artikulua.- Kudeaketa-plana duen fauna mehatxatua

1. Bisoi europarrak eragindako eremuei dagokie.
2. Bisoi europarraren interes bereziko eremuei dagokienez, haren xedapen espezifikoa hartuko dira kontuan, eta, zehazki, Gipuzkoako Lurralde Historikoa bisoi europarraren Mustela lutreola (Linnaeus, 1761) Kudeaketa Plana onartzen duen 2004ko maiatzaren 12ko Foru Aginduan xedatutakoa.

4. ATALA. GAINJARRITAKO BESTE BALDINTZATZAILE BATZUK

135. artikulua.- Ibilbide interesgarriak

1. Honako bide eta ibilbide berezi hauek identifikatu dira:
 - a) Donejakue Bidea.
 - b) Oinezkoentzako ibilbideak:
 - GR-121.
 - GR-286.
 - PR-GI 202.
 - c) Bizikletentzako ibilbideak:
 - BTT Euskadi. Bizikleta-ibilbideen sarearen proposamena.
 - Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurraldearen Arloko Planaren zatiak.
2. Eraikuntza- eta erabilera-erregimena:
 - a) Kasu bakoitzean lurralde-komunikazioen sistema orokor edo tokiko kalifikazioan ezarritakoa izango da, foru-mailako eta maila orokorreko araudi aplikagarriari kalterik egin gabe. Zerk eragiten dio baldintza horri:
 - Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Araua. (GAO 117. zk., 2006/06/21).
 - Urtarrilaren 24ko 1/2007 Foru Araua, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Bizikleta Bideei buruzkoa, eta Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurraldearen Arloko Plana.
 - 2/2012 Dekretua, urtarrilaren 10ekoa, Euskal Autonomia Erkidegotik igarotzen den Donejakue Bidea, Monumentu Multzo izendapenez, Sailkatutako Kultura Ondasun gisa kalifikatzen duena.
 - b) Udalak erregulazio osagarriak onartu ahal izango ditu, udalerritik igarotzen diren ibilbide interesgarriak aitortu edo indartzeagatik.
3. Bideak eta ibilbideak hirigintza-garapeneko eremuen eraginpean badaude, elementu berezi gisa tratatuko dira, bai ikuspegi formaletik, bai seinaletikari dagokion guztiari dagokionez.

Artículo 134.- Fauna amenazada con plan de gestión

1. Corresponde con los ámbitos afectados por el visón europeo.
2. En cuanto a las Áreas de Interés Especial del Visón Europeo, se estará a sus disposiciones específicas y concretamente a lo dispuesto en la Orden Foral de 12 de mayo de 2004, por la que se aprueba el Plan de Gestión del Visón Europeo Mustela lutreola (Linnaeus, 1761) en el Territorio Histórico de Gipuzkoa.

SECCIÓN 4. OTROS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Artículo 135.- Caminos e itinerarios singulares

1. Se identifican los siguientes caminos e itinerarios singulares los siguientes:
 - a) Camino de Santiago.
 - b) Rutas peatonales:
 - GR-121.
 - GR-286.
 - PR-GI 202.
 - c) Rutas ciclables:
 - BTT Euskadi. Propuesta de red de itinerarios ciclistas.
 - Tramos del Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.
2. El régimen de edificación y uso:
 - a) Será el establecido en cada caso en la correspondiente calificación como sistema general o local de comunicaciones territoriales, sin perjuicio de la normativa aplicable de rango Foral y general. Este condicionante está afectado por:
 - La Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa. (BOG nº117, 2006/06/21).
 - La Norma Foral 1/2007 de 24 de enero, de Vías Ciclistas del Territorio Histórico de Gipuzkoa y el Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.
 - El Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se califica como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago a su paso por la Comunidad Autónoma del País Vasco.
 - b) El Ayuntamiento podrá aprobar regulaciones complementarias por motivo de la declaración o potenciación de los itinerarios de interés que transcurren por el municipio.
3. En el caso de que los caminos e itinerarios estén afectados por ámbitos de desarrollo urbanístico, estos serán tratados como elementos singulares tanto desde el punto de vista formal como en cuanto a todo lo referente a la señalética.

136. artikulua.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua

1. IHOBEk egindako mota horretako lurzoruen inbentarioan sartutako lurzoruei dagokie. Udalerrian kutsatuta egon daitezkeen 73 leku daude, 70 jardueretarako eta 3 zabortegietarako.

2. Antolamendu-planoek beren mugaketa ezartzen dute:

3. Eraikuntza- eta erabilera-araubidea:

a) Oro har, eraikuntza- eta erabilera-araubidea kasu bakoitzean horiek integratzen diren eremu globalerako edo eremu xehaturako ezarritakoa izango da, eta behar den neurrian osatuko da, Lurzorua eta haren konkurrenteak kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legean ezarritako irizpideekin eta jarraibideekin bat etorritik, hura leheneratu eta saneatu ahal izateko.

b) Lege horretan ezarritakoarekin bat etorritik, lurzoru eta eremu horiek, besteak beste, lurzoruaren kalitatearen deklarazioaren espedientearen xede izango dira.

c) Horren arabera, lurzoruaren kalitatearen adierazpen bat izapidetu beharko da, baldin eta Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 23. artikuluan jasotako egoeraren bat gertatzen bada.

- Horrela, inbentariatutako kokaleku batean edozein esku-hartze egin aurretik, beharrezkoa izango da, lehenik eta behin, lurzoruaren kalitateari buruzko ikerketa bat egitea, lurzoruaren kutsadurari lotutako arriskurik ez dagoela bermatzeko, ez langileentzat, ez lurzoruaren erabilera berriaren erabiltzaileentzat, ezarritako erabilera arabera. Bigarrenik, bertan behera utzitako hondakinak, eraikinak eta hondatu beharreko lurrak behar bezala kudeatzea, hondakinen arloan indarrean dagoen legeriaren arabera.
- Indarrean dagoen legeriaren arabera baimendutako erakundeek egin beharko dituzte lurzoruaren kalitatearen ikerketak eta oneratzeko neurrien diseinua eta betearazpena.

137. artikulua.- Ondare arkeologikoa

1. Honako eremu hauei dagokie:

a) Zumaia Hirigune Historikoko gune arkeologikoa.

- Agindua, 1998ko otsailaren 12koa, Kultura sailburuarena, Zumaia Hirigune Historikoaren Gune Arkeologikoa, Monumentu Multzozko izendapenaz, Euskal Kultura Ondarearen Zerrenda Orokorrean Kultura Ondasun gisa inskribatzeko dena (EHAA, 60 zk., 1998/03/30).

b) Inbentarioan jasotako arkeologia-eremuak.

c) Balizko arkeologia-eremuak.

- Ebazpena, 1997ko irailaren 11koa, Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearena (EHAA, 208. zk., 1997/10/30).
- Gipuzkoako Foru Aldundiaren Katalogotik edo beste iturri batzuetatik eratorritako Plan Orokor honetako ondasun

Artículo 136.- Suelos potencialmente contaminados

1. Corresponde con los suelos incluidos en el inventario de ese tipo de suelos elaborado por IHOBE. En el municipio se encuentran 73 emplazamientos potencialmente contaminados, 70 correspondientes a actividades y 3 a vertederos.

2. Los planos de ordenación establecen su delimitación:

3. Régimen de edificación y uso:

a) Con carácter general, el régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global o ámbito pormenorizada en la que se integran completándose en la medida necesaria para, de conformidad con los criterios y pautas establecidos en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y concurrentes y posibilitar su recuperación y saneamiento.

b) En consonancia con lo establecido en dicha Ley, los citados suelos y ámbitos serán objeto de, entre otros extremos, el correspondiente expediente de declaración de la calidad del suelo.

c) De acuerdo con ello, será necesario la tramitación de una Declaración de la calidad del suelo en el caso de que concurren alguna de las situaciones incluidas en el artículo 23 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

- Así, antes de que se proceda a cualquier intervención sobre un emplazamiento inventariado será necesario exigir, en primer lugar, la realización de una investigación de la calidad del suelo que garantice que no existen riesgos asociados a la contaminación del suelo para las personas tanto trabajadores como usuarios de la nueva utilización del terreno de acuerdo a los usos establecidos. En segundo lugar, la gestión adecuada de los residuos abandonados, edificaciones y posibles tierras a excavar de acuerdo a la legislación vigente en materia de residuos.
- Las investigaciones de la calidad del suelo, el diseño y la ejecución de las medidas de recuperación, deberán de ejecutarse por entidades acreditadas según lo establecido en la legislación vigente.

Artículo 137.- Patrimonio arqueológico

1. Corresponde con los siguientes ámbitos:

a) Zona arqueológica del Casco Histórico de Zumaia.

- Orden de 12 de febrero de 1998, de la Consejera de Cultura, por la que se inscribe la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Zumaia, como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco (BOPV nº 60, 1998/03/30).

b) Zonas arqueológicas inventariadas.

c) Zonas de presunción arqueológica.

- Resolución de 11 de septiembre de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes (BOPV nº 208 de 1997/10/30).

arkeologikoen inbentarioan jasotako beste elementu arkeologiko batzuk.

2. Baldintzatzaile honen eraginpeko lurzoruari aplikatu beharreko araubideari dagokionez, alde batetik, indarrean dagoen legerian ezarritakoa beteko da, eta, bestetik, Plan Orokor honetan katalogatutako ondarea babesteko araudian zehaztutakoa, jarraian zehaztutako jardun-irizpideekin koordinatuta:

3. Kategoría honetako ondasunak ezin dira beren inguruetik bereizi, eta, beraz, ez da baimenduko ondasun horiek desmuntatzea edo lekuz aldatzea, ezinbesteko kasuetan edo gizarte-intereseko kasuetan izan ezik.

4. Eremu horietan ez da baimenduko ondasunaren kontserbazioarekin bateraezinak diren jarduerarik edo begi-inpaktu negatiboa dakartenik.

138. artikulua.- Eragin akustikoko eremuak

1. Plan Orokor honetan mugatutako eremu akustikoen erregulazio-araubidea, dagozkien helburu akustikoak barne, zaratari buruz indarrean dauden legezko xedapenetan eremu akustiko bakoitzarentzat ezarritakoa da.

2. Babes akustiko bereziko eremuak mugatuko dira eta dagozkien zonako planak egingo dira, betiere, aipatutako legezko xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideekin bat etorri, horiek eta haiek beharrezkoak badira. Udalak sustatu eta onartutako izaera horretako eremuak eta planak finkatu dira, egoki irizitako alderdietan osatu behar badira ere.

3. Etorkizuneko hirigintza-garapenek Kalitate akustikoaren Helburuak (KAH) betetzen dituzte.

139. artikulua.- Kostaldeak

1. Eragin mugaketa:

a) Antolamendu-planoek Kostaldee buruzko uztailaren 28ko 22/1988 Legearen ondoriozko afekzioak adierazten dituzte. Irudikapenean bat ez etortzerik izanez gero, mugaketa-planoetako datuak lehenetsiko dira HAPOk datuen gainetik. Zehazki, lerro eta eremu hauek grafiatzen dira:

- Itsaso eta lehorraren arteko Jabari Publikoa (ILJP):
 - Hala badagokio, ILJBren mugaketa-lerroak.
 - Hala badagokio, ILJBren mugaketa-lerro probablea, mugaketa ofizialik ez dagoenean.
- Itsasertzeko lerroa.
 - Eskumena duen administrazioak mugatua.
- Jabari pribatua:
 - Bide-zorra:
 - Igarobide-zortasuna sei metroko zerrenda baten gainekoa izango da, itsasertzaren barruko mugatik

- Otros elementos arqueológicos recogidos en el inventario de bienes arqueológicos de este Plan General derivados del Catalogo de Diputación Foral de Gipuzkoa u otras fuentes.

2. En cuanto al régimen aplicable al suelo afectado por este condicionante, se estará por un lado a lo establecido en la legislación vigente y por otro a lo especificado en el documento de normativa de protección del patrimonio catalogado de este Plan General en coordinación con los criterios de actuación establecidos a continuación:

3. Los bienes integrantes de esta categoría son inseparables de su entorno, por lo que no se autorizará el desmontado o desplazamiento de los mismos, salvo por causa de fuerza mayor o Interés social.

4. En estos ámbitos no se autorizarán actividades incompatibles con la conservación del bien o que supongan un impacto visual negativo.

Artículo 138.- Áreas de incidencia acústica

1. El régimen de regulación de las áreas acústicas delimitadas en este Plan General, incluidos los correspondientes objetivos acústicos, es el establecido para cada una de ellas en las disposiciones legales vigentes en materia de ruido.

2. Se procederá a la delimitación de las correspondientes zonas de protección acústica especial y a la elaboración de los consiguientes planes zonales, siempre que, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en las referidas disposiciones legales, resulten necesarios éstos y aquéllas. Se consolidan las zonas y los planes de esa naturaleza promovidos y aprobados por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que, en su caso, deban ser objeto de complementación en los extremos que se estimen adecuados.

3. Los futuros desarrollos urbanísticos alcanzan los Objetivos de Calidad Acústica (OCA).

Artículo 139.- Costas

1. Delimitación de afecciones:

a) Los planos de ordenación indican las diferentes afecciones derivadas de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. Ante cualquier desajuste en su representación, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los del presente PGOU. Concretamente se grafían las siguientes líneas y zonas:

- Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT):
 - En su caso, las líneas de deslinde del DPMT.
 - En su caso, la línea probable de deslinde del DPMT. para cuando no exista deslinde oficial.
- Línea de ribera del mar.
 - Delimitada por la administración competente.
- Dominio privado:
 - Servidumbre de tránsito:
 - La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de seis metros, medidos tierra adentro a partir del

lehorrerantz neurtuta.

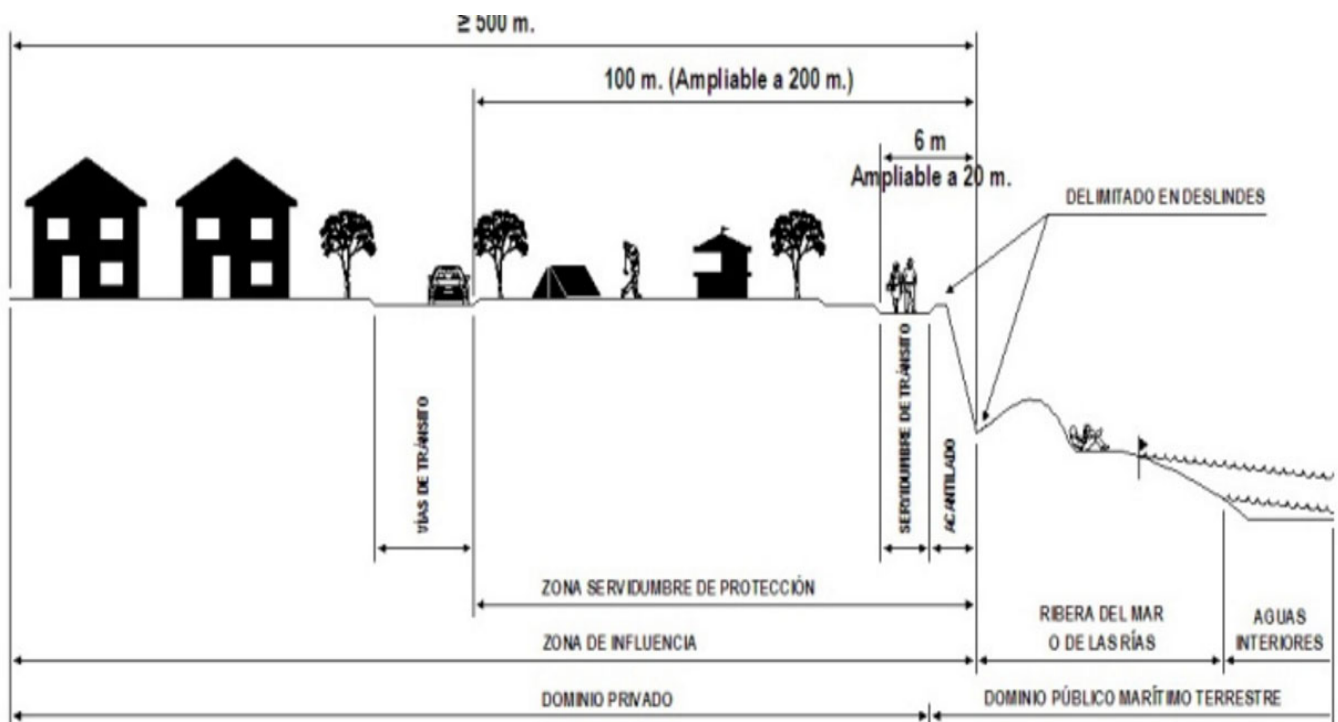
- Igarobide zail edo arriskutsuetan, zabalera hori behar den beste handitu ahal izango da, gehienez ere hogei metro arte.
- Itsasora sartzeko zortasuna:
 - Hiriguneetan eta eremu urbanizagarrietan, ibilgailuen zirkulazioa duten itsasorako sarbide-puntuak, gehienez ere, 500 metrokoak dira, eta oinezkoak, 200 metrokoak.
 - Babes-zortasuneko eremua.
 - 100 metroko eremua, itsasertzaren barruko mugatik lehorrerantz neurtuta.
 - Estatuko Administrazio Orokorrek eremu horren hedadura handitu ahal izango du, Autonomia Erkidegoarekin eta Udalarekin ados jarrita, beste 100 metro arte, zortasunaren eraginkortasuna ziurtatzeko beharrezkoa denean.
 - Eragin-eremua.
 - Zabalera, gutxienez, 500 metrokoa izango da, itsasertzaren barruko muga-lerrotik neurtuta.

b) Jarraian, itsasertzen eraginpeko eremuen eta lineen eskema erantsi da:

límite interior de la ribera del mar.

- En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de veinte metros.
- Servidumbre de acceso al mar:
 - En las zonas urbanas y urbanizables, los puntos de acceso al mar con tráfico rodado están separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros.
 - Zona de servidumbre de protección.
 - Zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.
 - La extensión de esta zona podrá ser ampliada por la Administración General del Estado, de acuerdo con la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento, hasta un máximo de otros 100 metros, cuando sea necesario para asegurar la efectividad de la servidumbre.
 - La zona de influencia.
 - La anchura será como mínimo de 500 metros medidos a partir de la línea límite interior de la ribera del mar.

b) Adjunto a continuación se incluye el esquema de zonas y líneas de las afecciones de Costas:



Iturria: Euskadi.eus / Fuente Euskadi.eus.

2. Araubide aplikagarria:

a) Itsaso eta lehorraren arteko Jabari Publikoa (ILJP):

- Itsaso eta lehorraren arteko Jabari Publikoak eragindako eremuetan, honako hauetan ezarritako zehaztapenak bete beharko dira: Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa (2015-2021), Kostaldeei buruzko uztailaren 28ko 22/1988 Legea, Itsasertzen Erregelamendua onartzen duen urriaren 10eko 876/2014 Errege Dekretua, eta Itsasertzaren Babes eta Antolamendu Jasagarriari buruzko 2013ko

2. Régimen aplicable:

a) Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT):

- En la zonas afectadas por el Dominio Público Marítimo Terrestre, se deberán observar las determinaciones establecidas por el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (2015-2021), la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y en el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Costas, así como en el Plan Territorial Sectorial (PTS) de Protección y Ordenación

maiatzeko Lurralde Plan Sektoriala eta 212013 Legea.

- Itsas-lehorreko jabari publikoaren erabilera Kostaldeei buruzko 28/1988 Legearen III. tituluaren zehaztutakoaren arabera arautuko da.
- Itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoan ezarri beharreko jarduerak bat etorriko dira igarotzen den lurzorua izatearekin (Kostaldeei buruzko Legearen 31. artikulua).
- Beren izaera dela-eta beste kokalekurik izan ezin duten jardueretarako soilik okupatu ahal izango da ILJB, eta beti lortu beharko da gaitzen duen titulua (Kostaldeei buruzko Legearen 32. artikulua).
- Itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoan edozein jarduera egiteko, Kostaldeen arloan eskumena duen administrazioaren baimena (emakida) beharko da.
- Kostaldeei buruzko Legea indarrean jartzean dauden obra eta instalazioak, jabari publikoko edo zortasuneko gunean kokatuta daudenean, Kostaldeei buruzko Legearen laugarren xedapen iragankorrean zehaztutakoaren arabera arautuko dira.
- Itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoan emakidak azkentzen badira, lurrak Kostaldeei buruzko Legearen ezarritako araubide orokorrari lotuta geratuko dira, eta HAPOko zehaztapenek ez dute Estatua lotuko, eremu horretako administrazio eskuduna den aldetik, eraikuntza horien xedari dagokionez (Kostaldeei buruzko Legearen 72. artikulua).
- ILJPn kokatutako kultura-ondasun babestuen kasuan:
 - Kostaldeei buruzko Legearen laugarren xedapen iragankorrean ezarritakoa beteko da, lotutako babes-araubidea gorabehera.
 - Nolanahi ere, babestutako ondasunak ILJPn egoteak ez du esan nahi Estatuko Administrazioak kontserbatu behar dituenik. Betebehar horiek partikularrenak izango dira, emakidaren titularrenak, eta, subsidiarioki, udalarenak edo Eusko Jaurlaritzarenak, bakoitza bere eskumeneko ondasunen katalogazioaren sustatzaile den aldetik.
- HAPOren dokumentuak itsasertzaren lerroa ere jasotzen eta irudikatzen du dokumentazio grafikoan, zortasun-eremuak mugatzeko.

b) Jabari pribatua:

- Bide-zorra:
 - Ezarritako zirkulazio-zortasunak errespetatzen direla bermatu beharko da. HAPOk antolamendua ezartzen du, kontuan hartuta eremu hori beti libre geratzen dela oinezkoen pasabide publikorako eta zaintza- eta salbamendu-ibilgailuetarako, Kostaldeei buruzko Erregelamendu Orokorraren 52. artikuluan ezarritakoaren arabera, eta hori guztia, aukera justifikatua dagoenean, aipatutako erregelamenduaren hamalagarren xedapen iragankorrean ezarritakoa aplikatzearen kalterik gabe.
 - Bide-zortasuneko eremua libre uzteko betebeharrak lurzoruari eta hegalari dagokie, eta zortasunaren eraginkortasuna eragozten duten erabilera guztiei eragiten die. Zerbitzuen lurpeko kanalizazioek ez dute eragozten zortasunaren eraginkortasuna, betiere ezin

del Litoral y la Ley 212013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral.

- La utilización del dominio-público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III, de la Ley 28/1988, de Costas.
- Las actividades a implantar en el DPMT serán acordes a la naturaleza de los suelos por donde discurre (artículo 31 de la Ley de Costas).
- Únicamente se podrá ocupar el DPMT para aquellas actividades que por su naturaleza, no pueden tener otra ubicación, debiendo siempre obtenerse título habilitante (artículo 32 de la Ley de Costas).
- Cualquier actuación en DPMT requerirá de autorización (concesión) de la administración competente en materia de Costas.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.
- En caso de extinción de concesiones en el DPMT, los terrenos quedarán sujetos al régimen general establecido en la Ley de Costas, sin que las determinaciones del PGOU vinculen al Estado como administración competente de este ámbito, en cuanto al destino de estas construcciones (artículo 72 de la Ley de Costas).
- Para el caso de bienes culturales protegidos localizados en el DPMT:
 - Se estará a lo establecido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas, con independencia del régimen de protección vinculado.
 - En todo caso, el hecho de que bienes protegidos se localicen en el DPMT, no implica ningún deber de conservación para la Administración del Estado. Estos deberes corresponderán al particular, al titular de la concesión y subsidiariamente al Ayuntamiento o Gobierno Vasco como promotores de la catalogación de los bienes, cada uno respecto de los bienes de su competencia.
- El documento de PGOU incorpora y representa también en la documentación gráfica la línea de ribera del mar, a los efectos de la delimitación de las zonas de servidumbre.

b) Dominio Privado:

- Servidumbre de tránsito:
 - Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito establecidas. El PGOU establece la ordenación teniendo en cuenta que esta zona queda permanentemente expedita para el paso peatonal público y para los vehículos de vigilancia y salvamento de acuerdo con lo establecido en el artículo 52 del Reglamento General de Costas y ello, sin perjuicio, ante posibilidad justificada, de la aplicación de lo establecido en la Disposición Transitoria Decimocuarta del mencionado Reglamento.
 - La obligación de dejar expedita la zona de servidumbre de tránsito se refiere tanto al suelo

badute beste kokalekurik izan.

- Aurrekoa gorabehera, gunehori salbuesenez okupatu ahal izango da, itsas-lehorreko jabari publikoan egin beharreko obrek. Kasu horretan, zortasun-eremuaren ordeztuz baldintzak dituen beste bat jarriko da, Administrazio eskudunak adierazten duen moduan. Itsas pasealekuak egikaritzeko ere okupatu ahal izango da.
 - Itsasora sartzeko zortasuna:
 - Itsasora heltzeko zortasuna, publikoa eta doakoa, itsas-lehorreko jabari publikoaren aldameneko edo ondoko lurri dagokie, sarbidearen izaerak eta helburuak eskatzen duten luzeran eta zabaleran.
 - Itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoaren erabilera publikoa ziurtatzeko, HAPOK itsasorako sarbideen eta aparkalekuen aurreikuspena ezartzen du, itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikotik kanpo, babespeko espazioetan izan ezik. Ondorio horietarako, hiri-eremuetan eta eremu urbanizagarrietan, ibilgailuen zirkulaziorako sarbideak elkarrengandik 500 metrora daude gehienez, eta oinezkoentzako sarbideak 200 metrora.
 - Sarbide guztiek seinaleztatuta eta erabilera publikorako irekita egon beharko dute amaitzen direnean (Kostaldee buruzko Legearen 28. artikulua).
 - Aurrekoari dagokionez, uztailaren 28ko 22/1988 Legea indarrean jartzean zeuden urbanizazioei dagokionez, lege horren hirugarren xedapen iragankorrean, 5. eta 6. paragrafoetan eta Kostaldee buruzko Erregelamenduaren hamabigarren xedapen iragankorrean xedatutakoa beteko da.
 - Babes-zortasuneko eremua.
 - Babes-zortasuneko zonako erabilerak Kostaldee buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokituko dira, eta zona horretan baimendutako erabilerak autonomia-erkidegoko organo eskudunaren baimena izan beharko dute, Kostaldee buruzko araudi sektorialean araututako nahitaezko txostenen kalterik gabe.
 - Nolanahi ere, debekatuta daude uztailaren 28ko 22/1988 Legearen 25.1 artikuluan adierazitako erabilerak, bai eta horrekin bat datozenak ere, legean bertan ezarritako araubide iragankorrari kalterik egin gabe.
 - Oro har, zona horretan ezin izango da ez eraikinik ez berreraikinik egin. Edozein eraikin babes-zortasunetik kanpo kokatu beharko da.
 - Berariaz debekatzen ez diren jarduketek justifikazio-txosten bat beharko dute, egiaztatzeko jarduketa horiek babes-zortasuneko eremuan duten kokapena baino ezin dutela izan, edo egiaztatzeko jarduketa horren bidez ematen direla "beharrezko edo komenigarri itsas-lehorreko jabari publikoa erabiltzeko" zerbitzuak.
 - Nolanahi ere, babes-zortasuneko eremuan baimendutako erabilerak autonomia-erkidegoaren baimena beharko dute, Kostaldee buruzko araudi sektorialean araututako nahitaezko txostenen kalterik gabe.
 - Eremu horretan baimenak emateko, besteak beste,
- como al vuelo y afecta a todos los usos que impidan la efectividad de la servidumbre. Se entiende que no impiden la efectividad de la servidumbre las canalizaciones subterráneas de servicios, siempre que no puedan tener otra ubicación.
- No obstante lo anterior., esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre por otra nueva en condiciones análogas, en la forma en que se señale por la Administración competente. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.
- Servidumbre de acceso al mar:
 - La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recae sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanda la naturaleza y finalidad del acceso.
 - Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, el PGOU establece salvo en espacios sujetos a protección, la previsión de accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los accesos de tráfico rodado están separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros.
 - Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación (artículo 28 de la Ley de Costas).
 - En relación a lo anterior, las urbanizaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, se estará a lo dispuesto en las disposiciones transitorias tercera, apartados 5 y 6, de dicha Ley y duodécima del Reglamento de Costas.
- Zona de servidumbre de protección.
 - Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de los informes preceptivos regulados en la normativa sectorial de Costas.
 - En todo caso, los usos señalados en el artículo 25.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y concordantes de su Reglamento, están prohibidos sin perjuicio del régimen transitorio establecido en la propia Ley.
 - Con carácter general, en esta zona, no se podrá edificar ni reedificar. Cualquier edificación deberá localizarse fuera de la servidumbre de protección.
 - Las actuaciones no expresamente prohibidas, precisarán informe justificativo de que las mismas no puedan tener otra ubicación que la contemplada en la zona de servidumbre de protección, o acreditar que a través de esa actuación se prestan los servicios "necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo terrestre".
 - En todo caso, los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la Comunidad Autónoma, sin

Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoaren 45. eta 46. artikuluetan (2015-2021) ezarritako zehaztapenak bete beharko dira.

- Eragin-eremua.
 - Itsasertzaren LAPak antolamendu-eremu gisa definitzen du, Kostaldeein buruzko Legean xedatutakoa betez, itsasertzaren barruko mugatik 500 metroko zabalera zona bat (Euskal Autonomia Erkidegoko Itsasertza Babestu eta Antolatze Lurraldearen Arloko Plana behin betiko onartzen duen martxoaren 13ko 43/2007 Dekretuaren bigarren artikulua). Ondorioz, dokumentu honetan aurreikusitako antolamenduak hirigintza-plangintza lotzen du Eragin Eremuari dagokionez, eta azken horrek LAPak igortzen dituen gaiak garatu eta xehatu ahal izango ditu. Nolanahi ere, itsas-lehorreko jabari publikoa babesteko eskakizunak errespetatu dituzte, Kostaldeein buruzko Legean eta Erregelamenduan (58. artikulua) jarduketak mugatzeko ezarritako irizpideen bidez.
 - Eremu horretan, eraikinek ez dute arkitektura-pantailarik edo bolumen-metaketarik sortuko, Kostaldeein buruzko Legearen 30. artikulua. Eremu horretako eraikuntza-dentsitateak ezin izango dituzte gainditu Kostaldeein buruzko Erregelamenduen 59. artikuluan ezarritako irizpideak.
 - Itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoaren isurketak egitea dakarten obra- edo erabilera-lizentziak emateko, aldeaz aurretik dagokion isurketa-baimena lortu beharko da (uztailaren 28ko 22/1988 Legearen 30. artikulua).
- Itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoaren babesteko eremuetan edozein jarduketa egiteko, URA-Uraren Euskal Agentziaren aldeaz aurreko baimena beharko da.

3. Beste zehaztapen batzuk:

a) Dagoen saneamendu-sareari dagokionez, eta proposamena:

- Saneamendu-sareko instalazioek titulu gaitzailea izango dute, eta Kostaldeein buruzko Legearen 44.6 artikuluan eta horren erregelamenduekin bat datozenetan adierazitako baldintzak bete beharko dituzte. Ezarritako mugak kontuan hartu beharko dira edozein lurzoru motatarako, edozein dela ere lurzoru horren sailkapena eta kalifikazio urbanistikoa.

140. artikulua.- Ibaiak eta errekek

1. Ibai-ibilguak eta haien ertzak eraikitze eta erabiltze araubidea arlo horretan indarrean dauden legeko xedapenetan ezarritakoa izango da: uren Legea, 2006ko ekainaren 23koa; Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaiertzak eta Errekaertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Plana.

perjuicio de los informes preceptivos regulados en la normativa sectorial de Costas.

- Para el otorgamiento de autorizaciones en esta zona, deberá cumplirse entre otras, las determinaciones establecidas en los artículos 45 y 46 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (2015-2021).
- La zona de influencia.
 - El PTS del litoral define como ámbito de ordenación, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Costas, una zona con anchura 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar (artículo segundo del Decreto 43/2007, de 13 de marzo, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco). En consecuencia, la ordenación prevista en éste documento vincula al planeamiento urbanístico respecto de la Zona de Influencia pudiendo este último desarrollar y pormenorizar aquellas materias que el PTS remita. En todo caso respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los criterios de limitación de actuaciones establecidos en la propia Ley y Reglamento de Costas (artículo 58).
 - En esta zona las construcciones evitarán la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes de acuerdo con lo regulado en el art. 30 de la Ley de Costas. La densidad de edificación en esta zona no podrá ser superior a los criterios establecidos en el artículo 59 del Reglamento de Costas.
 - Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente (artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).
- Toda actuación en las zonas de protección del DPMT, requerirá de la previa autorización de la Agencia Vasca del Agua-URA.

3. Otras determinaciones:

- a) En relación a la red de saneamiento existente y propuesta:
- Las instalaciones de la red de saneamiento contarán con título habilitante y deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento. Las limitaciones establecidas deberán tenerse en cuenta para cualquier tipo de suelo independientemente de su clasificación y calificación urbanística.

Artículo 140.- Ríos y Arroyos

1. El régimen de edificación y uso de los cauces fluviales y de sus márgenes será el establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia: Ley de Aguas, de 23 de junio de 2006; Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del

País Vasco.

II. KAPITULUA. HAPO-REN AZTERLAN OSAGARRIETATIK ERATORRITAKO ARAUAK

1. ATALA. ENERGIA-ERAGINKORTASUNA ETA IRISGARRITASUNA HOBETZEKO ARAUAK

141. artikulua.- Eraikinen energia-eraginkortasuna eta irisgarritasuna hobetzeko baldintzak

1. Igogailuak edo beste elementu batzuk instalatzeko ezinbestekoak diren espazio libreen edo jabari publikoko espazioen azalera okupatu ahal izango dira, baita erabilera pribatiboko azalera komunak ere, hala nola, atondoak, eskaileraburuak, estalkiak, hegalek eta arkupeak, lurzoruan zein zorupean edo hegalean kokatuta, teknikoki edo ekonomikoki bideragarria ez bada, jabari publikoko gainerako elementu libreen irisgarritasun unibertsala bermatzeko beste irtenbiderik ez badago. Ondorio horietarako, azalera horiek ez dira kontuan hartuko bolumen eraikigarriaren ondorioetarako, ezta mugekiko, beste eraikin batzuekiko edo bide publikoarekiko edo lerrokadurekiko gutxienezko distantzien ondorioetarako ere, eta ez dute ekarriko oinplanoko okupazioaren zenbaketa handiagorik.

2. Aurreko zenbakian xedatutakoa aplikatuko zaie, halaber, eraikinaren berokuntzako edo hozteko urteko energia-eskaria gutxienez ehuneko 30 murriztea lortzen duten obrak egitea eskatzen duten espazioei, baldin eta obra horiek honako hauek badira:

- a) Isolamendu termikoa edo eraikinaren kanpoaldetik aireztatutako fatxadak instalatzea.
- b) Fatxadei edo estalkiei atxikitako gailu bioklimatikoak instalatzea.
- c) Fatxadetan edo estalkietan energia-instalazio komunak eta eguzki-atzitzailak edo beste energia-iturri berriztagarri batzuk zentralizatzeko edo hornitzeko beharrezko diren obrak egitea eta instalazioak ezartzea, baldin eta eraikinaren lehen mailako energia berriztaezinaren urteko kontsumoa gutxienez ehuneko 30 murriztea lortzen badute.
- d) Eremu komunetan edo etxebizitzetan obrak egitea, eraikin osoko ur-kontsumoa gutxienez % 30 murrizteko.

3. Aurreko zenbakietan aipatutako jarduketek kultura-interesekotzat deklaraturako higieziei edo beste edozein babes-araubideren mende dauden higieziei eragiten badiete, konponbide berritzaileak bilatuko dira energia-eraginkortasuna hobetzeko eta irisgarritasuna bermatzeko beharrezkoak diren egokitzapenak egin ahal izateko, betiere babestu beharrekiko balioak babestu behar diren kalterik gabe. Nolanahi ere, aplikatu beharrekiko babes-araubidea kudeatzeko eskumena duen organoak aldeko txostena

CAPÍTULO II. NORMAS DERIVADAS DE LOS ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS AL PGOU

SECCIÓN 1. NORMAS PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ACCESIBILIDAD

Artículo 141.- Condiciones dirigidas a mejorar la eficiencia energética y la accesibilidad en los edificios existentes

1. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. A tales efectos, dichas superficies no computarán a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, a otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, ni supondrán mayor cómputo de la ocupación en planta.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

- a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio.
- b) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
- c) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.
- d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

3. Cuando las actuaciones referidas en los apartados anteriores afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para mejorar la eficiencia energética y garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección. En cualquier caso, deberán ser informadas

eman beharko du, edo, hala badagokio, baimena eman beharko du.

4. Dagokion obra-lizentzia lortzeko, beharrezkoa izango da proiektu teknikoak aukera tekniko posibleak aztertzea eta, arrazoituta, aukera horietako bakoitzaren bideragarritasun tekniko eta ekonomikoa azaltzea, espazio publikoan ahalik eta eragin txikiena izango duena hautatzeko.

a) Gainera, berariaz aztertuko ditu eraginpean egon daitezkeen sare publikoak.

5. Obra egiteko beharrezkoak diren jabari publikoko elementuen eraldaketa udaleko zerbitzu teknikoek ikuskatuko dute, eta horien kostua obraren sustatzailearen kontura izango da.

6. Obra-lizentzia lortzeko ez du salbuesten eragindako espazioak okupatzeko beharrezko baimenetik.

7. Irisgarritasuna hobetzeari dagokionez, sektoreko legeria aplikagarrian aurreikusitako irisgarritasuna gauzatzeko beharrezkoak diren zerbitzuak eta instalazioak eguneratzeko betebeharra betetzen ez bada, desjabetzea ahalbidetzen edota bermatzen duten beharrezko ondasun eta eskubideak desjabetzeko baimena eman ahal izango da.

8. Udalak garatuko du hori gauzatzeko behar den ordenantza. Halakorik ezean, desjabetze-legerian legez aurreikusitako baldintzak aplikatuko dira.

9. Oro har, fatxadaren kanpoaldetik igogailu-zutabeen kokapenak okupatu behar duen jabari publikoko lurzoria desafektatzen da.

2. ATALA. GENEROAREN ARABERAKO ERAGINAREN EBALUAZIOK ERATORRITAKO ARAUAK

142. artikulua.- Bizitegi-eraikuntzarako baldintzak

1. Bizitegi-eraikuntzaren segurtasun-baldintzak:

a) Bizitegi-eraikuntzaren diseinuan, eraikuntza hori genero-irizpide inklusiboetara egokitzea bermatuko duten neurriak kontuan hartu eta abian jarri beharko dira. Zehazki:

- Atarietara sartzeko arotzeriak eta itxiturek gardenak izan behar dute, barrualdea ikusten dela bermatuz.
- Beheko solairuko eskaileraren eta igogailuaren irteera atariaren sarreratik ikusi ahal izango da, sarrerako atearen eta elementu horien arteko birjartze oro saihestuz.
- Eraikina arkupeekin egitea saihestuko da. Elementu hori eraikitzea ezinbestekoa denean, puntu itsurik edo zirkulazioaren segurtasuna kaltetu dezakeen oztoporik ez sortzeko moduan diseinatu eta antolatuko da.
- Eraikinerako sarbideetan, kalearen kotarekiko eskailera-mailak eta mailak saihestuko dira, arrapalak edo bestelako eraikuntza-irtenbideak ezarriz.

favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable.

4. Para la obtención de la correspondiente licencia de obra será preciso que el proyecto técnico analice las diferentes alternativas técnicas posibles y que, razonadamente, exponga la viabilidad técnica y económica de cada una de ellas, para optar por aquella que suponga el menor impacto posible para el espacio público.

a) Analizará, además y de forma expresa, las redes públicas que pudieran verse afectadas.

5. La transformación de los elementos del dominio público necesarios para la realización de la obra, será supervisada por los servicios técnicos municipales y su coste será a cargo del promotor de la obra.

6. La obtención de la licencia de obra no exime de la necesaria autorización por la ocupación de los espacios que puedan resultar afectados.

7. En cuanto a la mejora de la accesibilidad, en el caso de inobservancia del deber de actualizar los servicios e instalaciones precisos para hacer efectiva la accesibilidad prevista en la legislación sectorial aplicable, podrá autorizarse la expropiación de aquellos bienes y derechos necesarios que la permitan y/o garanticen.

8. El Ayuntamiento desarrollará la ordenanza precisa para llevarlo a cabo. En su defecto, serán de aplicación los requisitos legalmente previstos en la legislación expropiatoria.

9. Se desafecta con carácter general el suelo de dominio público que precise ser ocupado por la ubicación de columnas de ascensores por el exterior de la fachada.

SECCIÓN 2. NORMAS DERIVADAS DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO

Artículo 142.- Condiciones para la edificación residencial

1. Condiciones de seguridad de la edificación residencial:

a) En el diseño de la edificación residencial, será necesaria la consideración y puesta en marcha de las medidas que garanticen la adaptación de ésta a criterios inclusivos de género. En concreto:

- Las carpinterías y cerramientos de acceso a los portales serán transparentes garantizando la visibilidad del interior.
- El desembarco de la escalera y el ascensor en planta baja será visible desde la entrada al portal, evitando todo recoveco entre la puerta de acceso y estos elementos.
- Se evitará la disposición de la edificación con soportales. Cuando la construcción de este elemento sea imprescindible, se diseñará y articulará de tal manera que no produzca puntos ciegos ni obturaciones que puedan mermar la seguridad de su tránsito.

2. Etxebizitzetan terrazak jartzea eta etxebizitzetan terrazak ixtea:

a) Balkoiak, terrazak eta eguterak sortzea gomendatzen da, gutxienez 4,00 m² elementu bakoitzeko.

b) Balkoia, terraza edo solana duten etxebizitzetan, azalera horren zati bat sartu ahal izango da etxebizitzan, baldin eta 4 m²-ko gutxienez kanpo-azalera bermatzen bada, energia-eraginkortasuneko irizpideen arabera proposatutako itxiturak izan ezik. Orientazio onena eskaintzen duen balkoia kanpoko gisa mantenduko da, balkoi bat baino gehiago egonez gero. Tratamendu arkitektoniko bateratua eta egokia bermatuko da jarduten den fatxadetan.

143. artikulua.- Oinezkoen segurtasuna aire zabaleko aparkalekuetan

1. Baldintza orokorrak:

a) Oinezkoentzako ibilbideak definituko dira aparkaleku-plaza guztietatik espaloira, oinezkoentzako gunera edo helmugako eraikinera bitarteko ibilbide segurua bermatzeko.

b) Ibilbide horien gutxienezko zabalera aparkalekuaren plaza-kopuruaren eta oinezkoen fluxuaren arabera zehaztuko da, 1,20 m-ko zabalarekin gutxienez.

c) Hirugarren sektoreko jarduerak eta ekipamenduak dituzten eremuetako aparkalekuetan, non espero baita adingabeak, adinekoak edota joan-etorrietan laguntza behar duten pertsonak etorriko direla, oinezkoen ibilbide horiek sare bat osatu beharko dute. Bigarren mailako korridoreetan 1,50 m-ko zabalera izango du gutxienez, eta korridore nagusietan 2,00 m-koa.

d) Oinezkoentzako ibilbidea aparkalekuaz bestelako bide baten ondoan badago, eta ibilgailuek gehieneko abiadura 50 km/h baino gutxiagora mugatuta badute, ibilbidea 0,50 m-ko altuerako hesiekin edo zoladura goratuarekin bereiziko da bide horretatik. Ibilgailuek orduko 50 kilometroko edo gehiagoko abiaduran zirkulatu badezakete, hesiek 0,80 metrokoak izan beharko dute gutxienez, edo zoladura goratuak, gainera, babes fisikoren bat izango du. Kasu horretan, ibilbidearen zabalera 1,50 m-koa edo handiagoa izan beharko da.

e) Oinezkoentzako ibilbide guztiak zoladura bereziaren edo pinturaren bidez identifikatuko dira.

f) Oinezkoen ibilbideak behar bezala argizatuko dira, lurzoruan neurtutako 20 luxeko gutxienezko argiztapen-instalazio batekin, eta batez besteko uniformetasun-faktorea % 40koa izango da hirugarren sektoreko jarduera duten eremuetako eta ekipamenduetako aparkalekuetan. Lurzati industrialetako aparkalekuetan, gutxienezko iluminantzia 15 luxekoa izango da.

2. Zirkulazio-kodean ezarritakoaren arabera seinaleztatu

• Se evitarán los escalones y diferentes niveles respecto de la cota de la calle en los accesos a la edificación, implementando rampas u otras soluciones constructivas.

2. Dotación de terrazas en viviendas y cierre de terrazas en viviendas:

a) Se recomienda la creación de balcones, terrazas y solanas con una dimensión mínima de 4,00 m² por elemento.

b) En viviendas existentes con algún balcón, terraza o solana, se permitirá la incorporación a la vivienda de parte de esa superficie, siempre que se garantice una superficie exterior mínima de 4 m², a excepción de aquellos cierres planteados por criterios de eficiencia energética. Se mantendrá como exterior el balcón que ofrezca una mejor orientación, en el caso de que exista más de uno. Se garantizará un tratamiento arquitectónico unitario y adecuado en las fachadas en las que se actúa.

Artículo 143.- Seguridad de los peatones en los aparcamientos en superficie

1. Condiciones generales:

a) Se definirán itinerarios peatonales desde toda plaza de aparcamiento que garanticen un recorrido seguro hasta la acera, zona peatonal o edificio de destino.

b) La anchura mínima de estos itinerarios se definirá dependiendo del número de plazas del aparcamiento y flujo de peatones estimado, con un mínimo de 1,20 m de anchura.

c) En aparcamientos de zonas con actividad terciaria y equipamientos, donde es de esperar la afluencia de menores, personas mayores y/o personas que necesiten asistencia en el desplazamiento, estos itinerarios peatonales deberán formar una red. Su anchura mínima, en los pasillos secundarios será de 1,50 m y en los pasillos principales de 2,00 m.

d) Si el recorrido peatonal es adyacente a una vía ajena al aparcamiento en la que los vehículos tengan limitada su velocidad máxima a menos de 50 km/h el itinerario se separará de esta vía con barreras de 0,50 m de altura o pavimento elevado. Si los vehículos pueden circular a una velocidad igual o superior a 50 km/h las barreras deberán ser de un mínimo de 0,80 m o el pavimento elevado contará además con algún tipo de protección física. En este caso la anchura del itinerario deberá ser, en todo caso, mayor o igual a 1,50 m.

e) Todos los itinerarios peatonales se identificarán mediante pavimento diferenciado o pintura.

f) Los itinerarios peatonales se iluminarán adecuadamente, con una instalación de alumbrado capaz de proporcionar una iluminancia mínima de 20 luxes medida a nivel del suelo, con un factor de uniformidad media del 40 % en aparcamientos de zonas de actividad terciaria y equipamientos. En aparcamientos de parcelas industriales la iluminancia mínima será de 15 luxes.

2. Deberá señalizarse, conforme a lo establecido en el

beharko dira:

- a) Zirkulazioaren noranzkoa eta irteerak.
- b) Zirkulazioko gehieneko abiadura.
- c) Oinezkoen pasabideak.
- d) Biltegitratzeko, kargatzeko eta deskargatzeko eremuak seinaleztatu beharko dira, bide-markekin edo zoladurako pinturarekin mugatzeaz gain.

144. artikulua.- Oinezkoentzako eta bizikletentzako bideetarako zehaztapenak

1. Bizikletak, pertsonak eta, hala badagokio, animaliak ibiltzeko baino ez dira erabiliko.
2. Ibilgailu motordunak bide horietatik igarotzeko, finketarako sarbide bakar gisa balio duten eta beste sarbide alternatiborik ez duten tartekak baino ez dira erabiliko, polizia-lanak eta -azterketak egiteko.
3. Jabe mugakideek ezin izango dute, inola ere eta inolako arrazoiengatik, trenbidearen egungo sekzioa inbaditu.
4. Aldameneko jabetzak ixten edo hesitzen badira, bidearen ertzetik 3 metrora egongo da, eta beti lur pribatuan. Hesiak metalezko sare eta zutoinezkoak izango dira, eta hormak, hesi opakuak eta sareta zeharrargiak saihestuko dira.
5. Bide horien mugakide diren lurretan baimendutako eraikinak eta eraikuntzak bidearen ertzetik gutxienez 10 metrora kokatu beharko dira, horiek arautzen dituen hirigintza-araudian ezarritakoa alde batera utzita.
6. Ondasun mugakideen jabeak behartuta daude bide-ertzaren eta lursaila ixteko lerroaren arteko lur-zerrendak behar bezalako apaindura- eta higiene-baldintzetan mantentzera.

código de circulación:

- a) El sentido de circulación y las salidas.
- b) La velocidad máxima de circulación.
- c) Las zonas de tránsito y paso de peatones.
- d) Deberán señalizarse las zonas destinadas a almacenamiento, carga y descarga, además de delimitarlas con marcas viales o pintura en el pavimento.

Artículo 144.- Determinaciones para las vías peatonales y ciclables

1. Se destinarán exclusivamente al tránsito de bicicletas, personas y animales en su caso.
2. El tránsito de vehículos motorizados por estas vías se restringe únicamente a aquellos tramos que sirvan como único acceso a fincas y no dispusieran de otro acceso alternativo y para la labor e inspección de policía.
3. La sección existente de las vías no podrá ser invadida en modo alguno y por ninguna causa por los propietarios colindantes.
4. En el supuesto de cierre o vallado de propiedades colindantes, éste se situará a 3 metros del borde del camino y siempre en terreno privado. Las vallas serán de malla metálica con postes, evitándose los muros, las vallas opacas y celosías translúcidas.
5. Las edificaciones y construcciones autorizadas en los predios colindantes a estas vías, con independencia de lo establecido en la normativa urbanística que los regule, deberán situarse a una distancia de 10 metros mínimo del borde de la vía.
6. Los propietarios de bienes colindantes están obligados al mantenimiento en las debidas condiciones de ornato e higiene de las franjas de terreno entre el borde de la vía y la línea de cierre de parcela.