

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

**OIARTZUNGO UDALA**

*Iragarkia*

Udal Osoko bilkurak 2015eko martxoaren 25ean egindako batzarraldian, ondorengo erabakia hartu zuela, beste batzuen artean:

*«Oiartzungo Hiri Antolaketako Plan Orokorraren eta Ingurumenaren Ebaluazio Estrategikoaren Behin Betiko Onarpena.*

Udal honek 2012ko maiatzaren 18ko datarekin Oiartzungo Hiri Antolaketarako Plan Orokorra idazteko lehen urratsak eman eta Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak 90. artikuluan aurreikusitako administrazio sektorialen txostena eskatze-ari ekin zion. Horretaz gain, Ingurumenarekiko Ebaluazio Bateratuaren prozesua abiatu eta Jaurilaritzako Ingurumenaren Plangintza, Ebaluazio eta Kontrolerako Zuzendaritzak erreferentzia-dokumentua eman zuen 2012ko irailaren 17an, planaren ebaluazio bateratuaren azterlana bertan jasoz.

Bitartean, plangintza orokorraren egoera, hirigintzako informazioa eta diagnostia herritarrekin batera idazteko asmoz Aurrerapidea idazteari ekin zitzaion Sabai S.L. arkitekto taldeak eta Araudi S.L.P. ingurumen teknikari taldearen laguntzaz. Udaltzarak, 2013ko martxoaren 20ko bilkuran, Aurrerapidea jendaurrean jartzea erabakitzen du eta emandako epean 13 iradokizun jasotzen dira, eta beste 5 epez kanpo. Fase horri bukaera jartzeko eta dagozkion txostenak idatzi zirelarik, 2013ko utzialaren 24ko udaltzarak «Plan Orokorraren aurrerapidearen aurrean izandako alegazioen erantzuna eta irizpide, helburu eta soluzio bide orokorren inguruko erabakia» hartzen du.

Ondoren, Hiri Antolaketako Plan Orokorraren proiektua idatzia izan zelarik, dokumentuari hasierako onarpena eman zion 2013ko abenduaren 17ko udaltzarak. Jarraian eskumena zuten administrazioei txostena eskatu eta dokumentua jendaurrean jartzeari ekin zitzaion legez ezarritako argitalpenen bitartez. Emandako 45 eguneko alegazio epean 43 alegazio idatzi aurkeztu ziren, eta 2 epez kanpo, eta 2014ko maiatzaren 7ko udaltzarak alegazioei erantzuna eman eta talde idazleari erantzun horretatik sorturiko egokitzapenak egitea agindu zion.

Akordio berean Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 90.5 artikulua xedatutako txosten sektorialen eskaera dela eta iritsitako zehaztapen lotesleak ere dokumentuan sartzea erabaki zen, eta hirugarrenik, 211/2012 Dekretuaren arabera, Ingurumeneko Jasangarritasun Txostena onartu eta Jaurilaritzako Ingurumen organoari Ingurumen memoria eskatzea erabaki zen. Zehaztapen lotesleei dagokionez, «Dirección General de Aviación Civil» Hondarribiko aireportuaren sotasunak zirela eta GUR-1 eta LAN-4ko eremuen antolaketan Plan Bereziaren aipamena sartu behar izan zen aipatu erakundearen aldeko txostena lortze aldera.

**AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN**

*Anuncio*

El Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 25 de marzo de 2015, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

*«Aprobación definitiva del plan general de ordenación urbana de Oiartzun y de la evaluación ambiental estratégica.*

Este Ayuntamiento con fecha 18 de mayo de 2012 inició los trámites para la redacción del Plan General de Ordenación Urbana y procedió a solicitar los informes de las administraciones sectoriales previstos en el artículo 90 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo. Además de ello, puso en marcha el proceso de la evaluación conjunta de impacto ambiental y la Dirección de Planificación, Evaluación y Control Ambiental del Gobierno Vasco emitió el documento de referencia con fecha 17 de septiembre de 2012, recogiendo en el mismo el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental.

Mientras tanto, con el fin de estudiar la situación general del planeamiento, la información urbanística y el diagnóstico, junto con la ciudadanía, el estudio de arquitectos Sabai S.L. con la colaboración del equipo de técnicos medioambientales Araudi S.L.P. procedió a la redacción del Avance. La Corporación, en reunión celebrada el 20 de marzo de 2013, acordó exponer al público el Avance y en el plazo otorgado al efecto se recibieron 13 sugerencias, y 5 más fuera de plazo. Dando fin a esta fase y habiendo sido redactados los informes correspondientes, la Corporación, con fecha 24 de julio de 2013, procedía a aprobar la «contestación a las alegaciones presentadas ante el Avance del Plan General y el acuerdo en relación a los criterios, objetivos y soluciones generales».

Seguidamente, habiéndose redactado el proyecto de Plan General de Ordenación Urbana, la corporación acordó la aprobación inicial del documento con fecha 17 de diciembre de 2013. A continuación se solicitaron los informes a las administraciones competentes y se procedió a la exposición al público del documento, mediante las publicaciones establecidas legalmente. En el periodo de alegaciones de 45 días fueron presentados 43 escritos de alegaciones, y 2 más fuera de plazo. La Corporación el 7 de mayo de 2014 acordó responder a las alegaciones presentadas y se ordenó al equipo redactor incorporar las adaptaciones surgidas como consecuencia de dicho acuerdo.

En el mismo acuerdo se resolvió incluir en el documento las determinaciones vinculantes que se habían recibido en contestación a los informes sectoriales establecidos en el artículo 90.5 de la Ley 2/2007 del Suelo y Urbanismo, y en tercer lugar, de conformidad con el Decreto 211/2013, fue aprobado el Informe de Sostenibilidad Ambiental y se acordó solicitar al órgano ambiental del Gobierno Vasco la Memoria ambiental. En cuanto a las determinaciones vinculantes, en relación a las servidumbres del aeropuerto de Hondarribia mencionadas por la Dirección General de Aviación Civil se incluyó una referencia al Plan Especial en la ordenación de los ámbitos de GUR-1 y LAN-4, a fin de conseguir el informe favorable de dicha institución.

Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Politika Sailak Ingurumen Memoria ematen du 2014ko uztailaren 30eko ebazpenaren bitartez. Ondoren, 211/2012 Dekretuak agindu bezala ingurumen teknikariek Integrazio Txostena idatzi zuten eta udalean aurkeztu behin behingo onarpenaren aurretik.

Aipatu erabakiekin Plan Orokorreko proiektua osatu zen eta, aldeaz aurretik Aholku Kontseiluaren aldeko txostena jaso ondoren, behin behineko onarpena jaso zuen 2014ko urriaren 29an izandako udalbatzan.

Aurrekariaren atalarekin bukatzeko, Planak proposaturiko garapen berrientzako ur hornidura nahikoa dela espresuki adieraztea ezinbestekoa denez, Confederación Hidrográfica del Norteren txostena eskuratu du, Planari aldeko irizpena ematen diona, eta ur hornidura nahikoa dela adierazten duena.

H.A. Plan Orokorren edukari dagokionez:

Egoitzako eremuak:

A) Elizalden 2009an landutako dokumentuek aurreikusitakoa jasotzeaz gain eta onarturiko alegazioen ondorioak ere islatzeaz gain (Mosa, Txoko Txiki), udalaren jabetzakoa den Urkabe Baitako finkan egoitzako eremua jasotzeko aukera ematen da bertan 15 etxebizitza babestua antolatzeko bitartekoak jarriaz.

B) Altzibarren ALT-1ean aurretik indarrean dagoen eraikigarritasuna mantendu bada ere antolaketa berri du, uholdeen aurkako neurriak aplikatzeko garaian erraztasuna izateko. Horrez gain 2007ko plangintzaren 3 eremu txiki mantentzen dira. Bestalde ALT-3 eremuaren inguruan izandako auziaren Epaia lurraren sailkapena deusezten zuenez, lur horien berrantolaketarako bi sendartu gabeko hiri lur eremu sortzen dira, ALT-3 eta ALT-6, bien artean 98 etxebizitza antolatuz, aurreko intentsitatea mantenduz, beraz, baina saihesbidea antolatu gabe. Izan ere, lehen 103 etxebizitza ziren, horietatik 25 babes-  
tuak, eta orain 98 dira, horietatik 40 babes-  
tuak.

C) Iturriotzen, hiri lurraren errematerako ITU 2C antolatzen da VPOko 12 etxebizitza berri proposatuaz.

D) Ugaldetxon, aurreko antolamendua jasotzeaz gain, egungo futbol zelaien eremua kirol gune bezala kontsolidatzen da, lur urbanizagarri ez sektorizatu gisa desagertuz. Hasierako onarpeneko dokumentuak hiri lurraren errematerako proposatzen zuen UGA 5 A eremua, 44 etxebizitza berri antolatzen zituen, desagertu da izandako alegazioen ondorioz eta Aholku Kontseiluaren iritzia aintzat hartuta.

E) Arraguan, ARR1 A eta ARR 1B eremu nagusiek 2009an landutako arautegiarekin jasotzen dira.

F) Gurutzen udal lurretan etxebizitza babestua egin ahal izateko GUR 1E antolatzen da udal jabetzako lursailen 6 etxebizitza aurreikusiz.

G) Ergoien, ERG-1A udal lurretan etxebizitza babestua egin ahal izateko, aurreko plangintzaren eraikigarritasunarekin mantentzen du baina antolaketa aldatuz, 12 proposatzen direlarik, eskolen atzeko lurretan. Eta ERG-1B, lehengo 30 etxebizitzetatik 36 pasatzen da antolaketa berria eginez auzoko sarrera-irteerak eta mobilitatea hobetu asmoz.

Jarduera ekonomikoei dagokionez, Zerradi berri eremua desklassifikatzen da, gainerako poligonoetan beharrei aurre egiteko badelako nahikoa lur sailkatua okupatu gabea. Aurretik sailkaturiko gainerako eremuak sendartzen dira eta, nobedade gisa, autopistako bidesariaren ondoko lurak ARR-3A bezala sailkatzen dira egungo erabilerak edo alternatiboki jarduera ekonomikoentzako erabilera izateko aukerarekin. Horrez gain, Ihurrita Errota hirilur bezala sailkatu eta erabilera komer-

El Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno Vasco otorgó la Memoria Ambiental mediante resolución de 30 de julio de 2014. A continuación, los técnicos de medio ambiente redactaron el Informe de Integración conforme a lo ordenado en el Decreto 211/2012 y fue presentado en el Ayuntamiento previamente a la aprobación provisional.

Con dichos acuerdos se completó el proyecto de Plan General, y, tras recibir previamente el informe favorable del Consejo Asesor del Planeamiento, fue aprobado provisionalmente en pleno celebrado el 29 de octubre de 2014.

Para finalizar con el apartado de antecedentes, dado que resulta necesario manifestar expresamente que existe suficiente suministro de agua para los nuevos desarrollos propuestos en el Plan, se ha obtenido informe de la Confederación Hidrográfica del Norte que informa favorablemente el Plan y señala que existe suficiente suministro de agua.

En cuanto al contenido del Plan General de Ordenación Urbana:

Ámbitos residenciales:

A) En Elizalde además de recoger lo previsto en los documentos elaborados en 2009 y reflejar los resultados de las alegaciones aceptadas (Mosa, Txoko Txiki), se ofrece la posibilidad de recoger un ámbito residencial en la finca Urkabe Baita de propiedad municipal, posibilitando la ordenación de 15 viviendas protegidas en su interior.

B) En el ALT-1 de Altzibar, si bien se ha mantenido la edificabilidad vigente con anterioridad, se ha renovado la ordenación, a fin de favorecer la aplicación de las medidas contra las inundaciones. Además de ello, se mantienen 3 pequeños ámbitos de la planificación de 2007. Por otro lado, dado que la sentencia en relación al ámbito ALT-3 anula la clasificación del suelo, se crean dos nuevas parcelas de suelo urbano no consolidado a fin de reordenar dichos terrenos, ALT-3 y ALT-6, ordenando entre ambos 98 viviendas, manteniendo, por lo tanto, la intensidad anterior, pero sin ordenar la variante. Antes eran 103 viviendas, de las cuales 25 eran protegidas, y ahora son 98, de las cuales 40 son de protección.

C) En Iturriotz se remata el suelo urbano, ordenando ITU 2C donde se proponen 12 viviendas de protección oficial.

D) En Ugaldetxo, además de recoger la ordenación anterior, se consolidan los actuales campos de fútbol como zona deportiva, desapareciendo como suelo urbanizable no sectorizado. El ámbito UGA 5-A que el documento de aprobación inicial proponía como remate del suelo urbano y que ordenaba 44 nuevas viviendas, desaparece como consecuencia de las alegaciones y atendiendo al criterio del Consejo Asesor.

E) En Arragua, se recogen los ámbitos principales, ARR 1-A y ARR-1B con la regulación elaborada en 2009.

F) En Gurutze se ordena GUR-1E a fin de poder construir viviendas protegidas en suelo municipal, previendo 6 viviendas en parcela de propiedad municipal.

G) En Ergoien, a fin de poder construir viviendas protegidas en terrenos municipales, se mantiene la edificabilidad del planeamiento anterior pero modificando la ordenación, proponiéndose 12 viviendas en los terrenos de la parte trasera de las escuelas. Y en ERG-1B, de las 30 viviendas previstas anteriormente se pasan a ordenar 36 en la nueva planificación con el objetivo de mejorar los accesos y la movilidad.

En relación a las actividades económicas se desclasifica el ámbito Zerradi Berri, dado que en el resto de ámbitos ya existen suficientes suelos clasificados para hacer frente a la demanda existente. El resto de ámbitos clasificados anteriormente se consolidan y, como novedad, los terrenos situados junto al peaje de la autopista se clasifican como ARR-3A con el uso actual o alternativamente con la posibilidad de destinarlo a uso de actividades económicas. Además de ello, se califica Ihurrita

tzialak ahalmentzen zaizkio, jabeak egindako alegazio baten ondorioz, beti ere eraikigarritasun berririk gabe.

Lur ez urbanizagarriari dagokionez, sailkapenean sakondu da eta erabilera matriza proposatzen da. Txosten sektorialak horrela eskatuta, sailkapen antropikoa duten lurri erregimen juridikoa ezarri zaie.

Sistema Orokorretan, azpimarratzekoak dira sortzen diren ekipamendu publiko berriak, Cadarso enpresaren instalazioak eta Gaetxeko pabiloia bereziki, Arizmendi enean sortzen den erakustoki berriarentzako aukera, bidegorri sare berria, eta ekipamendu pribatuen artean Bidebitarteko 3. adinekoentzako azpiegitura.

Plan Orokorren dokumentuaren edukari dagokionez, 2/2006 Lurzoru eta Hirigintzari buruzko Legearen 62 artikuluan eta bere garapenean onarturiko 123/2012 Dekretuan jasotako betetzen da: Memoria, planoak, Ingurumenarekiko eraginaren baterako azterketa, Ordenantzak orokorrak eta eremueta-koak, bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterketa, jasangarritasun ekonomikoaren memoria, estandarrak bete izanaren justifikazioa eta memoria exekutiboa.

Lurralde Antolaketako Batzordearen eta administrazio sektorialen txosten lotesleak direla eta Lurralde Antolaketako Batzordeak 2015eko urtarrilaren 28ko bilkuran Plan Orokorreko egitasmoari aldeko oniritzia eman zion bere behin betiko onarpenaren aurretik hainbat zuzenketa/egokitzapenak aginduz.

Bereziki azpimarragarriak dira URA Ur Agentzioaren txostena bereganatzen duenez, aipatu txostenaren baldintza ezarri dela eta ALT-1 eremuan proposaturiko garapenari kontrako irizpena ematen zaiola.

Etxebizitza Sailak etxebizitza babestuen estandarra betetzeko Planak proposaturiko betekizun globala ontzat ematen da eta berau baimenduz 2015eko otsailaren 19 datako Agindua eman da (2015/03/02ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

Donostiako aireportua dela eta legez ezarritako airetiko zortasunak betetzeko «Dirección General de Aviación Civil» bere txostenetan ezarritako baldintza betearazten da eta, beharrezko dokumentazioa aurkeztu ondoren, Planak aipatu erakundearen aldeko txostena jaso du.

Gainera, behin betiko onarpena jasotzeko Plan Orokorren proiektuan egokitzapenak barneratu dira, honako zehaztapenarekin:

– Ingurune fisikoari dagokionez, «lurzoru urbanizaezinean okupazio antropikoaren eremuak» deitutako kategorian sartutako esparruak Lurralde Antolamenduko Artezipidetan ezarritako kategorien arabera sailkatu dira. Ordenantzetako 98. artikulua, baserrien birgaitze, hobekuntza eta handitze obrei eta eraikin berriei buruzkoa egokitu da.

– Ordenantzetako 89.8, 90.2 eta 92 artikulua, azaleko urak babesteko eremuetan eta uholde arriskua dagoen esparruetan erabilpenerako eta ekintzarako araubideari buruzkoa, bateratu da.

– Saltoki Handien Antolaketa dela eta, eragindako eremuen fitxetan barneratu da, Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua sortzeko eta Saltoki handiak antolatzeko Lurraldearen Arloko Plan-gintzak ezarritako mugak ezingo direla gauditu, alegia, plataforma garbiaren 75.000 m<sup>2</sup>(s) eta 25.000 m<sup>2</sup>(t) gehienezko eraikigarritasunaren azalera.

– URA Ur Agentziak era loteslean agindutako honako egokitzapenak jaso dira eragindako eremuen Ordenantza Xehetuan: Ordenantzetako 27. artikulutik eskorrentia txikiak estaltzeko aukera, ERG-1B Etxeberri eremuan bidegorria errekararen ubidetik aldentzea, ARR-1A, Olideneko eremuan, AL-2B, ALT-2D, ALT-

Errota como suelo urbano y se autorizan usos comerciales, como consecuencia de una alegación presentada por el propietario, sin que exista nuevas edificabilidades.

En relación al suelo no urbanizable, se ha profundizado en la clasificación y se propone matriz de uso. A petición de los informes sectoriales, a los terrenos calificados como antrópicos se les ha establecido un régimen jurídico.

En los sistemas generales, son reseñables los nuevos equipamientos públicos que se crean, las instalaciones de la empresa Cadarso, y el pabellón de Gaetxe especialmente, la posibilidad de nueva sala de exposiciones en Arizmendi enea, nueva red de bidegorri, y entre los equipamientos privados la instalación para la 3.ª edad en Bidebitarte.

En relación al contenido del documento del Plan General, se cumple lo establecido en el artículo 62 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y lo recogido en el Decreto 123/2013 aprobado para su desarrollo: Memoria, planos, estudio de evaluación conjunta medioambiental, Ordenanzas generales y de los ámbitos, estudio de viabilidad económico-financiera, memoria de sostenibilidad económica, justificación de cumplimiento de estándares y memoria ejecutiva.

En relación a los informes vinculantes de la Comisión de Ordenación del Territorio y las administraciones sectoriales, la Comisión de Ordenación del Territorio, en sesión celebrada el 28 de enero de 2015, informó favorablemente el proyecto de Plan General ordenando algunos correcciones/adaptaciones previos a la aprobación definitiva.

Resulta especialmente reseñable, dado que integra el informe de URA, Agencia Vasca del Agua, el establecimiento de la condición del citado informe en cuanto a que se informa desfavorablemente el desarrollo propuesto para el ámbito ALT-1.

El Departamento de Vivienda ha dado el visto bueno al cumplimiento global propuesto por el Plan para el cumplimiento del estándar de las viviendas protegidas y se ha emitido Orden de 19 de febrero de 2015 autorizándolo (*Boletín Oficial del País Vasco* de 20/03/2015).

En relación al aeropuerto de Donostia y a fin de cumplir con las servidumbres aéreas se da cumplimiento a la condición establecida por la Dirección General De Aviación Civil y, tras la presentación de la documentación necesaria, el Plan ha sido informado favorablemente por dicha institución.

Además, para la aprobación definitiva se han integrado en el proyecto de Plan General las adecuaciones, con las siguientes determinaciones:

– En relación al entorno físico, las zonas incluidas en la categoría denominada «ámbitos de ocupación antrópica en suelo no urbanizable», se han clasificado siguiendo las categorías establecidas en las Directrices de Ordenación del Territorio. Se ha adecuado el artículo 98 de las Ordenanzas sobre obras de rehabilitación y mejora, ampliación y nueva edificación en los caseríos existentes.

– Se han unificado los artículos 89.8, 90.2 y 92, sobre regulación de usos y actividades en las zonas de protección de aguas superficiales y en los espacios con riesgo de inundabilidad.

– En relación a la Ordenación de las Grandes Superficies, se ha recogido en las fichas de los ámbitos afectados que para crear Suelo para Actividades Económicas y ordenar grandes Superficies no se podrán superar las limitaciones establecidas por el Plan Territorial Sectorial, es decir, 75.000 m<sup>2</sup>(s) y 25.000 m<sup>2</sup>(t) de superficie máxima edificable.

– Se han recogido en las Ordenanzas Pormenorizadas de los ámbitos afectados las adecuaciones requeridas, de manera vinculante, por URA, Agencia Vasca del Agua: la posibilidad de cubrir pequeñas escorrentías que figuran en el mismo artículo 27, alejar el bidegorri del cauce del río en la subárea ERG-1B

2E eta ALT-3 eremuetan Plan Hidrologikoaren 53.4 artikulua erabakimena sartu da.

— Etxebizitza Sailak etxe babestuen estandarren betekiduna dela eta eremuetako fitxetan adierazitako zuzenketa egin dira, aurreko plangintzatik datozen eraikigarritasunak zehaztekoak.

— Nekazaritza eta Abeltzaintza Sailak Ordenantzetako 95 eta 96, 98 eta 90.2.a) artikuluetan ezarritako zehaztapenak sartu dira.

Bukatzeko, Dirección General de Aviación Civil erakundeak Gurutzeko hiri luraren barnean hiru gune hiri lur ez finkatu bezala jartzeko emandako agindua GUR-1F eremua sortuz bete da eta, horrezaz gain, Ordenantzetako 27 artikulua J atalean agindutako azken esaldia sartu da.

Behin betiko onarpeneko fasean, aipatu aurrekariak kontuan izanik, Plan Orokorren talde idazleak 2015eko martxoan data duen behin betiko onarpenerako dokumentua aurkeztu du, Ingurumenaren Jasangarritasunari buruzko Txostenarekin batera.

Beraz, udal teknikariek egindako txostenen arabera, Planeamendu Batzordeak otsailaren 11, 20 eta martxoaren 23an emandako diktamenekin adostasunean eta Plangintzako Aholku Kontseiluak otsailaren 23an aldeko txostena eman zuelarik, 2/2006 Lurzoru eta Hirigintzari buruzko Legearen prozedura bete denez, honako akordioa hartzea egoki da:

**Lehengoa.** Oiartzungo Hiri Antolaketako Plan Orokorren dokumentuari, 2015eko martxokoa, eta Ingurumenaren Jasangarritasun Txostenari, behin betiko onarpena ematea.

**Bigarrena.** URA Ur Agentziak egin eta Lurraldeko Antolamenduko Batzordeak bereganatutako txostenaren aginduz, ALT-1 eremua ez da onartzen.

**Hirugarrena.** Behin betiko onespena erabaki eta gero, ondorengo izapideak egingo dira:

— Akordioa Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako batzordeari jakinaraztea.

— Onartutako dokumentua Foru Aldundiko hirigintzako plangintzaren erregistro administratibora bidaltzea.

— Behin betirako onespeneraren akordioaren testu osoa eta Plan Orokorren arauak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitara emango dira. Halaber, behin betiko onespenerako akordioa lurralde historikoan hedadura gehien duten egunkarietan argitara emango da».

Erabaki hau behin betikoa da eta amaiera ematen dio administrazio bideari. Beraren aurka, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jar daiteke Euskadiko Justizia Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietako Salaren aurrean, honen berri ematen den hurrengo egunetik hasi eta bi hilabeteko epean, bidezkotzat jo litekeen beste edozein errekurtsoz gainera.

Plan Nagusia aurrez Hirigintzako Plangintzaren Administrazio Erregistroa bidali da.

Eta hori ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 89 artikuluan ezarritakoa betetzeko argitaratzen da, lege-testu horren beraren 88 artikuluan ezarritakoaren ondorioetarako.

Era berean ingurumen ebaluazio estrategikoari dagokionez, planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzen duen urriaren 16ko 211/2012 Dekretuaren 15. artikulua xedaturikoa betetzeko, tartean diren administrazio publikoen eta interesa duten herritarren esku, Oiartzungo Udaleko web orrian ([www.oiarztzun.org](http://www.oiarztzun.org)) jarriko direla honako agiri hauek: Onartutako plana, honako alderdien inguruko adierazpena, nola integratu diren

Etxeberri de Ergoien, incluir la referencia al artículo 53.4 del Plan Hidrológico en el ámbito ARR-1A Oñden, ALT-2B, ALT-2D, ALT-2E y ALT-3.

— En relación al cumplimiento de los estándares de vivienda protegida, se han incorporado en las fichas de los ámbitos las correcciones señaladas por el Departamento de Vivienda concretando las edificabilidades que provienen de la planificación anterior.

— Se han incorporado las determinaciones establecidas por el Departamento de Agricultura y Ganadería en los artículos 95 y 96, 98 y 90.2a).

Para finalizar, se ha cumplido la orden de la Dirección General de Aviación Civil de ordenar dentro de suelo urbano de Gurutzeko tres ámbitos como suelo urbano no consolidado, creando el ámbito GUR-1F y, además, se ha incorporado en el apartado J del artículo 27 de las Ordenanzas la última frase prescrita.

En la fase de aprobación definitiva, teniendo en cuenta los antecedentes expuestos, el equipo redactor del Plan General ha presentado el documento de aprobación definitiva de fecha marzo de 2015, junto con el Informe sobre Sostenibilidad Ambiental.

Por lo tanto, de conformidad con los informes redactados por los técnicos municipales, con los dictámenes emitidos por la Comisión de Planeamiento de 11, 20 y 23 de marzo y habiendo sido emitido informe favorable por parte del Consejo Asesor de Planeamiento el 23 de febrero de 2013, habiendo cumplido el procedimiento de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, se adopta el siguiente acuerdo:

**Primero.** Aprobar definitivamente el documento del Plan General de Ordenación Urbana de Oiaztzun de fecha marzo de 2015 y el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

**Segundo.** No se aprueba el ámbito ALT-1, por imperativo del informe de URA, Agencia Vasca del Agua, asumido por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

**Tercero.** Una vez aprobado definitivamente, se realizarán los siguientes trámites:

— Comunicar el acuerdo a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

— Remitir el documento aprobado al Registro de Planeamiento Urbanístico de la Diputación Foral.

— El texto íntegro del acuerdo de aprobación definitiva y las ordenanzas del Plan General serán publicadas en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa. Asimismo, el acuerdo de aprobación definitiva será publicado en los periódicos de mayor difusión del territorio histórico».

El presente acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa. Contra el mismo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la fecha de su última publicación, todo ello con independencia de cualquier otro recurso que considere pertinente.

El Plan General ha sido remitido con carácter previo al Registro Administrativo de Planeamiento Urbanístico.

Lo que se publica en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 88 del mismo texto legal.

Asimismo en relación a la normativa vigente en material de evaluación ambiental estratégica, en relación a lo previsto en el art. 15 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, se pone a disposición de las administraciones públicas afectadas y del público interesado la documentación relativa al plan aprobado, la declaración que resume la manera en que se han integrado en el plan los aspectos

planean ingurumenari dagozkion alderdiak, nola hartu diren kontuan ingurumenaren jasagarritasunari buruzko txostena, kontsulten eta jendaurreko informazioaren emaitzak eta ingurumen-memoria, bai eta, dagokionean, prozesuan sortu diren desadostasunak ere, onartutako plana aukeratzeko izan diren arrazoiak, aztertu diren beste aukerekin alderatuta, Planaren aplikazioak ingurumenean izandako eraginaren jarraipena egiteko hartu diren neurriak eta agirien laburpen ez-teknikoa.

Jarraian, aipatu 211/2012 Dekretuaren 13. artikulua 6. atalean jasotakoa betetzeko Eranskina dago, non harturiko erabakiaren arrazoiak jasotzen diren.

Oiartzunen, 2015eko apirilaren 28a.—Alkatea. (3965)

*Oiartzungo Hiri Antolaketa Plan Orokorren inguruan harturiko erabakiaren arrazoiak jasotzeko Eranskina, 2014ko uztailaren 30eko Ingurumen-Memoriaren edukiarekin bat etortzen ez den aspektuetan.*

Urriaren 16ko 211/2012 Dekretuaren 13. artikuluko 6. puntuak, zeinaren bidez planen eta programen ingurumen-ebaluzio prozedura estrategikoa arautzen den, honela dio:

«Ingurumen-memoria aginduzkoa da. Plana behin betiko onartuko duen administrazio-ebazpenak, edo egoki denean, onarpen hori emango duen akordio edo legezko arauak, hartutako erabakiaren arrazoiak eman beharko ditu hura ingurumen-memoriaren edukiarekin bat ez datorrenean».

Lurzoru Urbanizaezinari dagokionez, Planaren testu bategi-nean eta Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenean, Euskal Herriako Lurralde Antolakuntzaren Batzordeak emandako txostenetik eratorritako alderdiak zuzendu dira (Lurzoru Urbanizaezinaren antolakuntza-kategorien birdefinizioa, okupazio antropikoko arloak Ingurumen Hobekuntzaren azpikategoria gisa sartuz; bizitegirako erabileraren erregulazioa lurzoru urbanizaezin bihurtzeko; «azaleko uren babesgune»-aren testu- eta kartografia-zuzenketa) Euskadiko Autonomia Erkidegoko Ibai eta Erreken ertzak antolatze indarrean dagoen Lurralde Arloko Planeko gidalerroen arabera) Zuzenketa horiek bere garaian egindako ingurumen-memoriaren edukiarekin bat datoz.

Hala ere, aurretik aipatu den 13.6 artikuluari dagokionez, badira arrazoiak beharrezko hainbat aldaketa, irailaren 16ko 177/2014 Dekretuaren arabera, zeinaren bitartez behin betiko onartzen den Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurraldearen Arloko Plana. Aipatu plana 2014ko urriaren 17ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian* argitaratu zen, Ingurumen Memoria argitaratu ondoren; hala ere, egoki iritzi zaio beharrezko diren aldaketa guztiak egiteari, HAPO Planaren azken dokumentuari egokitu ahal izateko.

Egokitzapena beharrezkoa da gaur arte, HAPOren dokumentuak, baita hari dagokion Ingurumen Iraunkortasunaren eta Ingurumen Memoriaren Txostenak ere, aipatu LAPren behin-behineko onarpen-agirian jasotako zehaztapenak hartuak zituen kontuan, eta ugariak dira egin diren aldaketak behin-behineko onarpenerako dokumentuaren eta gaur egun indarrean dagoen behin betiko onarpeneraren artean.

Oiartzungo HAPOren izapidetza-egoerak bideratu eta aholkatu egiten du beharrezkoak diren aldaketa guztiak egitea hura eguneratu dadin Basozaintzako LAPren zehaztapen berriei dagokionez.

Beraz, Oiartzungo HAPOren behin betiko onarpenerako testuak eta Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenak honako aldaketa hauek jasotzen dituzte:

ambientales, cómo se han tomado en consideración el informe de sostenibilidad ambiental, los resultados de las consultas y de la información pública y la memoria ambiental, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso, las razones de la elección del plan aprobados, en relación con las alternativas consideradas, las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos del medio ambiente de la aplicación del plan y un resumen no técnico sobre la documentación, en la hoja web del Ayuntamiento de Oiartzun, [www.oiartzun.org](http://www.oiartzun.org).

A continuación se formula en Anexo la motivación de la decisión adoptada, para el cumplimiento de lo previsto en el apartado 6.º del art. 13 del citado Decreto 211/2012.

Oiartzun, a 28 de abril de 2015.—La alcaldesa. (3965)

*Anexo para la motivación de la decisión adoptada en relación al Plan General de Ordenación urbana de Oiartzun, en relación a los aspectos en los que discrepa del contenido de la Memoria Ambiental de 30 de julio de 2014.*

El artículo 13, punto 6 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas afirma que:

«La memoria ambiental es preceptiva. La resolución administrativa por la que se apruebe definitivamente el plan, o en su caso, el acuerdo o norma legal que dicte dicha aprobación, deberá motivar la decisión adoptada cuando la misma discrepe del contenido de la memoria ambiental».

En lo referente al Suelo No Urbanizable, en el texto refundido del Plan y en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, se han corregido aspectos derivados del informe emitido por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (redefinición de las categorías de ordenación del SNU incluyendo como subcategoría de Mejora Ambiental las áreas de ocupación antrópica; regulación del uso residencial en suelo no urbanizable; corrección textual y cartográfica de la «zona de protección de aguas superficiales» según las directrices del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV) Estas correcciones no discrepan del contenido de la memoria ambiental emitida en su día.

Sin embargo, con respecto al artículo 13.6 anteriormente referido existen unas modificaciones que son necesarias motivar en virtud del Decreto 177/2014, de 16 de septiembre, se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco. El mencionado PTS fue publicado en el *Boletín Oficial del País Vasco* de 17 de octubre de 2014, con posterioridad a la emisión de la Memoria Ambiental, pese a ello, se considera oportuna la realización de cuantos cambios sean necesarios para la adaptación del PGOU al documento final del PTS.

Esta adaptación es necesaria debido a que hasta la fecha en curso, el documento del PGOU, así como su respectivo Informe de Sostenibilidad Ambiental y Memoria Ambiental habían contemplado las determinaciones recogidas en el documento de Aprobación Provisional del mencionado PTS, y son numerosas las modificaciones que se han realizado entre el documento de Aprobación provisional y la Aprobación definitiva vigente en la actualidad.

El estado tramitación del PGOU de Oiartzun permite, y aconseja la realización de las modificaciones necesarias para la actualización del mismo respecto a las nuevas determinaciones del PTS Agroforestal.

Por tanto, el texto para la aprobación definitiva del PGOU de Oiartzun, y el Informe de Sostenibilidad Ambiental recogen las siguientes modificaciones:

1. Oiartzungo HAPOren Txostenaren aldaketa. Testu berrien idazketa barne hartzen du, baita Erabilera eta Jardueren Harrera Ahalmenaren Matrizearen egokitzapena Lurzoru Urbanizaezinean ere.

2. Oiartzungo HAPOren Hirigintza Araudi Orokorren aldaketa, Lurzoru Urbanizaezinari dagokion artikuluetan.

3. Ingurumen Iraunkortasunaren Txosteneko azken testu bateginaren aldaketa eta idazketa berria, Basozaintzako LAPren zehaztapan berriak kontuan hartuko dituenak.

4. Basozaintzako LAPren zehaztapan berrietatik eratorritako aldaketa kartografikoak.

Ingurumen Iraunkortasun Txosteneko testu bateginean bilzen diren erabilera-aldaketek, baita Planaren arauzko agirian daudenek ere, honako atal hauetan dute eragina, onartutako antolakuntza-guneen arabera:

• Babes bereziko guneetan:

Ez da aldaketarik Ingurumen Txostenari dagokionez.

• Ingurumen-hobekuntzarako guneetan. Orokorra:

Lurzoru urbanizaezinaren honako erabilera eta jarduera hauek egokitzen dira LAPren zehaztapan berrien arabera:

- Aisia-gune intentsiboen egokitzapena eta erabilera.
- Aisia intentsiboari lotutako eraikinak eta instalazio handiak.
- Hirigintzako hazkundeak lehendik dauden guneen inguruan.
- Hirigintzako hazkundeak lehendik ez dauden guneen inguruan.
- Erabilera publikoko eta gizarte-intereseko eraikina.
- Industria edo biltegitratze arriskutsuak.
- Hondakin solidoen zaborteziak.

• Ingurumen-hobekuntzarako guneetan. Okupazio antropikoko guneak lurzoru urbanizaezinean:

Lurzoru urbanizaezinaren honako erabilera eta jarduera hauek egokitzen dira LAPren zehaztapan berrien arabera:

- Aisia intentsiboari lotutako eraikinak eta instalazio handiak.

• Basoguneak. Basoak:

Lurzoru urbanizaezinaren honako erabilera eta jarduera hauek egokitzen dira LAPren zehaztapan berrien arabera:

- Aisia-gune intentsiboen egokitzapena eta erabilera.
- Aisia intentsiboari lotutako eraikinak eta instalazio handiak.
- Nekazaritzako ustiapenari lotutako jarduerak.
- Baso-ustiapenari lotutako eraikinak, instalazioak eta azpiegiturak.
- Hirigintzako hazkundeak lehendik dauden guneen inguruan.
- Hirigintzako hazkundeak lehendik ez dauden guneen inguruan.
- Nekazaritza-industriak.
- Industria edo biltegitratze arriskutsuak.
- B motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak.

1. Modificación de la Memoria del PGOU de Oiartzun. Incluye la redacción de nuevos textos y la adaptación de la Matriz de Capacidad de Acogida de Usos y Actividades en Suelo No Urbanizable.

2. Modificación de la Normativa Urbanística General del PGOU de Oiartzun, en el articulado correspondiente al Suelo No Urbanizable.

3. Modificación y nueva redacción de un texto refundido final del ISA (Informe de Sostenibilidad Ambiental) que contemple las nuevas determinaciones del PTS Agroforestal.

4. Modificaciones cartográficas derivadas de las nuevas determinaciones del PTS Agroforestal.

Las modificaciones de usos que se recogen en el texto refundido del ISA, así como en el documento normativo del Plan afectan a los siguientes capítulos, en función de las áreas de ordenación aprobadas:

• En Zonas de Especial Protección:

No existen modificaciones con respecto a la Memoria Ambiental.

• En Zonas de Mejora Ambiental. General:

Se adaptan los siguientes usos y actividades del SNU según las nuevas determinaciones del PTS:

- Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo.
- Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo.
- Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes.
- Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes.
- Edificación de utilidad pública e interés social.
- Industrias o almacenamientos peligrosos.
- Escombreras y vertederos de residuos sólidos.

• En Zonas de Mejora Ambiental. Áreas de ocupación antrópica en S.N.U.:

Se adaptan los siguientes usos y actividades del SNU según las nuevas determinaciones del PTS:

- Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo.

• En Zonas de Monte. Forestal:

Se adaptan los siguientes usos y actividades del SNU según las nuevas determinaciones del PTS:

- Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo.
- Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo.
- Prácticas relacionadas con la explotación agrícola.
- Construcciones e instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal.
- Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes.
- Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes.
- Industrias agrarias.
- Industrias o almacenamientos peligrosos.
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B.

- Hondakin solidoen zabortegiak.
- Basoguneak. Lehengoratzea:
  - Aisia-gune intentsiboen egokitzapena eta erabilera.
  - Aisia intentsiboari lotutako eraikinak eta instalazio handiak.
  - Nekazaritzako ustiapenari lotutako jarduerak.
  - Abeltzaintzako ustiapenari lotutako jarduera kulturalak.
  - Abeltzaintzako ustiapenari lotutako eraikinak.
  - Baso-ustiapenari lotutako eraikinak, instalazioak eta azpiegiturak.
  - Hirigintzako hazkundeak lehendik dauden guneen inguruan.
  - Erabilera publikoko eta gizarte-intereseko eraikina.
  - Etxebizitza isolatua nekazaritzako ustiapenari lotuta.
  - Industria edo biltegitratze arriskutsuak.
  - A motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak.
  - B motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak.
  - Hondakin solidoen zabortegiak.
- Basoguneak. Mendiko larreak:
  - Aisia-gune intentsiboen egokitzapena eta erabilera.
  - Aisia intentsiboari lotutako eraikinak eta instalazio handiak.
  - Hirigintzako hazkundeak lehendik dauden guneen inguruan.
  - Industria edo biltegitratze arriskutsuak.
- Nekazaritzako eta abeltzaintzako guneak eta landazabala. Nekazaritzako erabilera estrategikoa:
  - Aisia-gune intentsiboen egokitzapena eta erabilera.
  - Aisia intentsiboari lotutako eraikinak eta instalazio handiak.
  - Nekazaritzako ustiapenari lotutako eraikinak. Landa-turismoari lotutako eraikinak.
  - Abeltzaintzako ustiapenari lotutako eraikinak.
  - Hirigintzako hazkundeak lehendik dauden guneen inguruan.
  - Hirigintzako hazkundeak lehendik ez dauden guneen inguruan.
- Nekazaritzako eta abeltzaintzako guneak eta landazabala. Trantsizioko landa-paisaia:
  - Aisia-gune intentsiboen egokitzapena eta erabilera.
  - Aisia intentsiboari lotutako eraikinak eta instalazio handiak.
  - Hirigintzako hazkundeak lehendik dauden guneen inguruan.
  - Hirigintzako hazkundeak lehendik ez dauden guneen inguruan.
  - Erabilera publikoko eta gizarte-intereseko eraikina.
  - Industria edo biltegitratze arriskutsuak.
  - Hondakin solidoen zabortegiak.
- Escombreras y vertederos de residuos sólidos.
- En Zonas de Monte. Regeneración:
  - Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo.
  - Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo.
  - Prácticas relacionadas con la explotación agrícola.
  - Prácticas culturales relacionadas con la explotación ganadera.
  - Construcciones ligadas a la explotación ganadera.
  - Construcciones e instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal.
  - Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes.
  - Edificación de utilidad pública e interés social.
  - Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria.
  - Industrias o almacenamientos peligrosos.
  - Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A.
  - Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B.
  - Escombreras y vertederos de residuos sólidos.
- En Zonas de Monte. Pastos Montanos.
  - Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo.
  - Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo.
  - Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes.
  - Industrias o almacenamientos peligrosos.
- En Zonas Agroganadera y Campiña. Uso Agrario estratégico.
  - Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo.
  - Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo.
  - Construcciones ligadas a la explotación agrícola. Edificaciones vinculadas al turismo rural.
  - Construcciones ligadas a la explotación ganadera.
  - Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes.
  - Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes.
- En Zonas Agroganadera y Campiña. Paisaje rural de transición:
  - Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo.
  - Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo.
  - Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes.
  - Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes.
  - Edificación de utilidad pública e interés social.
  - Industrias o almacenamientos peligrosos.
  - Escombreras y vertederos de residuos sólidos.

- Azaleko urak babesteko gunea.  
– Industria edo biltegiatze arriskutsuak.
- Aiako Harria Parke Naturala.  
Ez da aldaketarik Ingurumen Txostenari dagokionez.

#### 4. ARAUDI OROKORRA. AURKIBIDEA

##### 4.1. HIRIGINTZAKO ARAUTEGI OROKORRA

###### I. TITULUA

###### XEDAPEN URBANISTIKO OROKORRAK

1. artikulua. Aplikazio-esparrua.
2. artikulua. Indarrean jartzea eta indarraldi-baldintzak.
3. artikulua. Plan Orokor honetan jaso gabeko suposizioak.
4. artikulua. Plan Orokorraren elementuen aldaketak.
5. artikulua. Plan Orokorraren Berrikusketa.
6. artikulua. Plan Orokorraren dokumentazioa eta araudia-  
ren hedadura

###### II. TITULUA

###### HIRIGINTZA ARAUDI OROKORRA

###### II.1. KAPITULUA. PLAN OROKORRAREN EGITURAZKO HIRIGINTZA ANTOLAMENDUAREN

7. artikulua. Lurraldearen egitura orokorra eta organikoa.
8. artikulua. Lurzoruaren sailkapena.
9. artikulua. Planeamenduko eremuak.
10. artikulua. Hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren egitura orokorra, zonakatze orokorra eta zonakatze akustikoa.
11. artikulua. Lurzoru ez urbanizagarriaren zonakatze orokorra.

###### II.2. KAPITULUA PLAN OROKORRAREN GARAPEN PLANEAMENDUA

12. artikulua. Plan Orokorraren garapena.
13. artikulua. Planeamendurako ekimena.
14. artikulua. Hiri Antokaletako Plan Bereziak (HAPB).
15. artikulua. Xehetasun-azterlanak (XA).
16. artikulua. Plan partzialak.
17. artikulua. Beste Plan Bereziak
18. artikulua. Urbanizazio-proiektuak.

###### II.3. KAPITULUA. LURZORUAREN ERABILERA ARAUBIDEA ETA ARAUZKO KONTZEPTUEN DEFINIZIOA

19. artikulua. Lurzoruaren hirigintza-erabilerei buruzko araubidea.
20. artikulua. Arauzko kontzeptuen definizioa, eta neurketa irizpideak.

- En Zonas de Protección de aguas superficiales.  
– Industrias o almacenamientos peligrosos.
- Parque Natural de Aiako Harria.  
No existen modificaciones con respecto a la Memoria Ambiental.

#### 4. NORMATIVA URBANÍSTICA. ÍNDICE

##### 4.1. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

###### TÍTULO I

###### DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

- Artículo 1. Ámbito de aplicación.
- Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.
- Artículo 3. Supuestos no previstos en el Plan General.
- Artículo 4. Modificaciones de elementos del Plan General.
- Artículo 5. Revisión del Plan General.
- Artículo 6. Documentación del Plan General y alcance normativo.

###### TÍTULO II

###### RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

###### CAPITULO II.1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL

- Artículo 7. Estructura general y orgánica del territorio.
- Artículo 8. Clasificación del suelo.
- Artículo 9. Ámbitos de planeamiento.
- Artículo 10. Estructura general, zonificación global y zonificación acústica del Suelo Urbano y Urbanizable.
- Artículo 11. Zonificación global del Suelo No Urbanizable.

###### CAPITULO II.2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

- Artículo 12. Desarrollo del Plan General.
- Artículo 13. Iniciativa de planeamiento.
- Artículo 14. Planes Especiales de Ordenación Urbana (P.E.O.U.).
- Artículo 15. Estudios de Detalle (E.D.).
- Artículo 16. Planes Parciales.
- Artículo 17. Otros Planes Especiales.
- Artículo 18. Proyectos de Urbanización.

###### CAPITULO II.3. RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO Y DEFINICIÓN DE CONCEPTOS NORMATIVOS

- Artículo 19. Régimen de usos urbanísticos del suelo.
- Artículo 20. Definición de conceptos normativos y criterios de medición.



II.4. KAPITULUA. HIRIGINTZAKO ARAUTZE ETA JARDUNEKO ARAUBIDEA

21. artikulua. Hirigintzako arautze eta jarduneko araubidea hiri-lurzoruan.

22. artikulua. Hirigintzako arautze eta jarduneko araubidea lurzoru urbanizagarrian.

23. artikulua. Hirigintzako arautze eta jarduneko araubidea lurzoru ez urbanizagarrian.

24. artikulua. Sistema orokorren inguruko jardun-baldintzak.

25. artikulua. Toki-sistemetako bide-sarearen, espazio libre eta ekipamenduen inguruko jardun-baldintzak.

II.5. KAPITULUA PLANEAMENDUAREKIN BAT EZ ETORTZEA ETA BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK

26. artikulua. Antolamenduz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak, planeamenduarekin bat ez datozenak eta lehendik daudenak.

27. artikulua. Baldintzatzaille gainjarriak udalerrian.

III. TITULUA

EGITURA OROKORRAREN ELEMENTUEI BURUZKO ARAUDIA

28. artikulua. Komunikabide sare orokorra.

29. artikulua. Espazio libreen oinarritzko sarea.

30. artikulua. Ur-hornidurarako azpiegitura.

31. artikulua. Saneamendu-azpiegiturak.

32. artikulua. Energia elektrikoa garraiatu eta banatzeko sarea.

IV. TITULUA

HIRI LURZORURAKO ETA LURZORU URBANIZAGARRIRAKO ARAUBIDEA

IV.1. KAPITULUA. ANTOLAMENDU XEHATUA

33. artikulua. Antolamendu xehatua.

34. artikulua. Hiri-lurzorurako eta lurzoru urbanizagarriko eraikuntzako eta erabileren araudia.

IV.2. KAPITULUA EGOITZA LURZORUAN HIRIGINTZA ARAUDIA

IV.2.1. SEKZIOA. Araudi orokorra

35. artikulua. Xedapen orokorrak.

36. artikulua. Erabilera baldintzak eta etxebizitza-kopurua.

37. artikulua. Behe-solairuetan erabilera baldintzak.

38. artikulua. Soto eta erdisotoetako erabilera baldintzak.

39. artikulua. Goi-solairuetako erabilera baldintzak.

40. artikulua. Estalkipeko erabilera baldintzak.

41. artikulua. Lurzoru libre pribatua.

42. artikulua. Baldintza geometrikoak. Lerrokadurak.

43. artikulua. Baldintza geometrikoak. Eraikuntzen hondorak.

44. artikulua. Baldintza geometrikoak. Eraikuntzen aurrealdeak.

CAPITULO II.4. RÉGIMEN DE REGULACIÓN Y ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 21. Régimen de regulación y actuación urbanística en Suelo Urbano.

Artículo 22. Régimen de regulación y actuación urbanística en Suelo Urbanizable.

Artículo 23. Régimen de regulación y actuación en Suelo No Urbanizable.

Artículo 24. Condiciones de actuación referentes a los sistemas generales.

Artículo 25. Condiciones de actuación referentes a elementos de los sistemas locales de la red viaria, de los espacios libres y de equipamiento.

CAPITULO II.5. DISCONFORMIDADES CON EL PLANEAMIENTO Y CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Artículo 26. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación, disconformes con el planeamiento y preexistentes.

Artículo 27. Condicionantes superpuestos en el Suelo No Urbanizable.

TÍTULO III

NORMATIVA SOBRE ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA GENERAL

Artículo 28. Red general de comunicaciones.

Artículo 29. Red básica de espacios libres.

Artículo 30. Infraestructura de abastecimiento de agua.

Artículo 31. Infraestructura de saneamiento.

Artículo 32. Red de transporte y distribución de energía eléctrica.

TÍTULO IV

NORMATIVA PARA EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO IV.1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 33. Ordenación pormenorizada.

Artículo 34. Regulación de la edificación y los usos en el Suelo Urbano y Urbanizable.

CAPÍTULO IV.2. NORMATIVA URBANÍSTICA EN SUELO RESIDENCIAL

SECCION IV.2.1. Normativa general

Artículo 35. Disposiciones generales.

Artículo 36. Condiciones de uso y número de viviendas.

Artículo 37. Condiciones de uso en planta baja.

Artículo 38. Condiciones de uso de sótanos y semisótanos.

Artículo 39. Condiciones de uso de las plantas altas.

Artículo 40. Condiciones de uso en bajocubiertas.

Artículo 41. Suelo libre privado.

Artículo 42. Condiciones geométricas. Alineaciones.

Artículo 43. Condiciones geométricas. Fondos de edificación.

Artículo 44. Condiciones geométricas. Frentes de edificación.

45. artikulua. Baldintza geometrikoak. Egoitza-eraikinaren gehieneko altuera eta nahitaezkoak diren gutxieneko altuera libreko oineko.

46. artikulua. Baldintza geometrikoak. Tarteko solairuak edo goitegiak behe-oinetan.

47. artikulua. Baldintza geometrikoak. Eraikinen estalki-profila.

48. artikulua. Baldintza geometrikoak. Baldintza geometrikoak. Estalkiaren gorputz irtenak.

49. artikulua. Baldintza geometrikoak. Gorputz irtenak edo hegalkinak.

50. artikulua. Baldintza geometrikoak. Elementu irtenak fatxadetan.

51. artikulua. Egoitza kolektibora zuzendutako lokalen bizigarritasuna.

52. artikulua. Beste erabilera batzuetara zuzendutako lokalen bizigarritasuna.

IV.2.2. SEKZIOA. Hirigune tradizionalen azpi-zonentzako berariazko araudia

53. artikulua. Mugaketa eta planeamendua.

54. artikulua. Etxebizitza erabilerak eta kopurua arautzea.

55. artikulua. Eraikuntzaren lerroakadurak, altuera, hondoa eta oin-kopurua.

56. artikulua. Gorputz irtenak edo hegalkinak.

57. artikulua. Estalkiaren tipologia.

58. artikulua. Eraikuntza-profila eta estalkien ezaugarriak.

59. artikulua. Eraikuntzen tratamendu estetikoak.

IV.2.3. SEKZIOA. Egoitza azpi-zona intentsiboetarako berariazko araudia

60. artikulua. Egoitza intentsiboa.

IV.2.4. SEKZIOA. Garapen txikiko egoitza azpi-zoneterako berariazko araudia

61. artikulua. Garapen txikiko egoitza azpi-zona.

62. artikulua. Baimendutako erabilerak.

63. artikulua. Eraikuntzaren atzerapenak eta lursail-itxiturak.

64. artikulua. Behe-oineko hegalkinak eta eraikuntzak.

65. artikulua. Lorategiak.

66. artikulua. Sotoak.

67. artikulua. Sarbideak.

IV.3. KAPITULUA. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO LURZORURAKO HIRIGINTZA ARAUDIA

68. artikulua. Aplikazio-eremua.

69. artikulua. Erabilerak arautzea.

70. artikulua. Ekipamendu komunitarioko lurzoruan eraikitzea.

IV.4. KAPITULUA. JARDUERA EKONOMIKOETARAKO LURZORURAKO HIRIGINTZA ARAUDIA

71. artikulua. Aplikazio-eremua eta hirigintza-arautze orokorra.

Artículo 45. Condiciones geométricas. Altura máxima de la edificación residencial.

Artículo 46. Condiciones geométricas. Pisos intermedios en plantas bajas o altillos.

Artículo 47. Condiciones geométricas. Perfil de cubierta de los edificios.

Artículo 48. Condiciones geométricas. Cuerpos salientes de la cubierta.

Artículo 49. Condiciones geométricas. Cuerpos salientes o vuelos.

Artículo 50. Condiciones geométricas Elementos salientes en fachada.

Artículo 51. Habitabilidad de locales destinados a residencia colectiva.

Artículo 52. Habitabilidad de locales destinados a otros usos.

SECCION IV.2.2. Normativa específica para las subzonas de cascos tradicionales

Artículo 53. Delimitación y planeamiento.

Artículo 54. Regulación de usos y número de viviendas.

Artículo 55. Alineaciones, altura, fondo y n.º de plantas de la edificación.

Artículo 56. Cuerpos salientes o vuelos.

Artículo 57. Tipología de cubierta.

Artículo 58. Perfil edificatorio y características de las cubiertas.

Artículo 59. Tratamiento estético de las edificaciones.

SECCION IV.2.3. Normativa específica para las subzonas residenciales intensivas

Artículo 60. Residencial intensiva.

SECCION IV.2.4. Normativa específica para las subzonas residenciales de bajo desarrollo

Artículo 61. Subzonas residenciales de bajo desarrollo.

Artículo 62. Usos permitidos.

Artículo 63. Retiros de la edificación y cierres de parcela.

Artículo 64. Vuelos y construcciones de planta baja.

Artículo 65. Jardines.

Artículo 66. Sótanos.

Artículo 67. Accesos.

CAPITULO IV.3. NORMATIVA URBANISTICA PARA EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 68. Ámbito de aplicación.

Artículo 69. Regulación de usos.

Artículo 70. Edificación sobre suelo de equipamiento comunitario.

CAPITULO IV.4. NORMATIVA URBANÍSTICA PARA EL SUELO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Artículo 71. Ámbito de aplicación y regulación urbanística general.

72. artikulua. Lursail-banaketa industri lurzoru hiritar finkatuan.

73. artikulua. Jarduera ekonomikoetarako lursailetan erabilerak arautzea.

74. artikulua. Jarduera ekonomikoetarako lursailen eraikigarritasun urbanistikoaren esleipenarako eta eraikuntzako baldintza orokorrak.

75. artikulua. Jarduera ekonomikoetarako lurzoruan urbanizazioak eta aparkalekuak bete beharreko baldintzak.

76. artikulua. Jarduera ekonomikoetarako eraikinen kanpoko akaberari buruzko baldintzak.

77. artikulua. Jarduera ekonomikoetarako lehendik dauden eraikin eta instalazioetako jardunak.

## V. TITULUA

### LUR EZ URBANIZAGARRIARI BURUZKO ARAUBIDEA

78. artikulua. Saillkapena eta zonakatzea.

79. artikulua. Lurzoru ez-urbanizagarriko erabilera eta jardueren erregulazio orokorra.

80. artikulua. Kontserbatzeko eta lehengoratzeko erabilerak eta jarduerak.

81. artikulua. Turismoko aisia-erabilerak eta -jarduerak.

82. artikulua. Nekazaritzako erabilerak.

83. artikulua. Abeltzaintzako erabilerak.

84. artikulua. Basozaintzako erabilerak.

85. artikulua. Eraikuntzako erabilerak.

86. artikulua. Industriako erabilerak.

87. artikulua. Azpiegiturak eta ekipamenduak.

88. artikulua. Erabileren izaera.

89. artikulua. Udaleko Ingurumen Txostenaren gutxieneko edukia.

90. artikulua. Erabileren erregulazio espezifikoak, lurzoru ez-urbanizagarriaren zonakatzearen eta saillkapenaren arabera.

91. artikulua. Naturagune Babestuetan dagoen Lurzoru Urbanizaezina

92. artikulua. Lurrazaleko urak babesteko Lurzoru Urbanizaezina

93. artikulua. Sistema orokorre atxikitako lurzoru ez-urbanizagarria.

94. artikulua. Partzelazio- eta eraikitze-ekintzak lurzoru ez-urbanizagarrian.

95. artikulua. Ingurumen-iraunkortasunari buruzko araudi orokorra.

96. artikulua. Nekazaritza edo abeltzaintza ustiapenera zuzendutako eraikuntzak

97. artikulua. Interes publiko edo soziala duten edo lanei eta lan publikoei loturiko eraikuntza eta instalazioak.

98. artikulua. Dauden baserriak birgaitu eta hobetu-handitzeko obrak eta eraikuntza berriak.

99. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenerako eraikin berria, familia-etxebizitzarekin.

100. artikulua. Lurzoru ez urbanizagarrian kokatutako eraikuntzetarako baldintza orokorrak.

Artículo 72. Parcelaciones en suelo industrial urbano consolidado.

Artículo 73. Regulación de usos en las parcelas de actividad económica.

Artículo 74. Condiciones generales de asignación de la edificabilidad urbanística y edificación de las parcelas para actividades económicas.

Artículo 75. Condiciones de urbanización y aparcamiento en suelo de actividades económicas.

Artículo 76. Condiciones de acabado exterior de los edificios de actividad económica.

Artículo 77. Actuaciones en edificios e instalaciones de actividad económica ya existentes.

## TÍTULO V

### NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 78. Clasificación y zonificación.

Artículo 79. Regulación genérica de usos y actividades en Suelo No Urbanizable.

Artículo 80. Usos y actividades de carácter conservacionista y regenerador.

Artículo 81. Usos y actividades de carácter recreativo turístico.

Artículo 82. Usos y actividades de carácter productivo primario agrícola.

Artículo 83. Usos y actividades de carácter productivo primario ganadero.

Artículo 84. Usos y actividades de carácter productivo primario forestal.

Artículo 85. Usos de carácter edificatorio.

Artículo 86. Usos de carácter industrial.

Artículo 87. Usos de carácter infraestructural y de equipamientos.

Artículo 88. Carácter de los usos.

Artículo 89. Contenido mínimo del Informe Ambiental Municipal.

Artículo 90. Regulación específica de usos en función de la Zonificación y Clasificación del Suelo No Urbanizable.

Artículo 91. Suelo No Urbanizable integrado en Espacios Naturales Protegidos.

Artículo 92. Suelo No Urbanizable de protección de aguas superficiales.

Artículo 93. Suelo No Urbanizable adscrito a sistemas generales.

Artículo 94. Acciones parcelatorias y edificatorias sobre Suelo No Urbanizable.

Artículo 95. Normativa genérica de sostenibilidad ambiental.

Artículo 96. Construcciones destinadas para la explotación agrícola o ganadera.

Artículo 97. Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas y de interés público y social.

Artículo 98. Obras de rehabilitación, mejora y ampliación de los caseríos existentes.

Artículo 99. Nuevo edificio para explotación agropecuaria, con vivienda familiar.

Artículo 100. Condiciones generales para las construcciones en Suelo No Urbanizable.

- 101. artikulua. Eraikuntzaren atzerapenak.
- 102 artikulua. Bide publikoei buruzko ordenantzak.
- 103. artikulua. Ingurumen Memoria.

#### VI. TITULUA

##### LIZENTZIEN ARAUBIDEA ETA OBREN KONTROLA

- 104. artikulua. Lizentziapeko egintzak.
- 105. artikulua. Documentazioa.
- 106. artikulua. Proiektua aldatzea.
- 107. artikulua. Prozedura.
- 108 artikulua. Lizentziak iraungitzea.
- 109. artikulua. Obren gauzatzearen kontrola.
- 110. artikulua. Eraikinen lehen erabilera eta bizigarritasuna.

#### VII. TITULUA

##### INTERES HISTORIKO ARTISTIKOA DUEN ONDAREAREN BABESA

- 111. artikulua. Intereseko elementuak, eraikinak edo multzoak eta horiek babesteko erregimenak

#### 4.2. HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

##### — ELIZALDEKO H.I.A.EN HIRIGINTZA FITXAK.

- ELI-1 ELIZALDE ERDIA.
- ELI-2 ELIZALDE EKIPAMENDU OROKORRAK.
- ELI-3 ELIZALDE MENDEBALDEA.
- ELI-4 LEGARRE.
- ELI-5 ELIZALDE EKIALDEA.
- ELI-6 ELIZALDE HEGOALDEA.

##### — ALTZIBARKO H.I.A.EN HIRIGINTZA FITXA.

- ALT-1 ALTZIBAR ZAHARRA.
- ALT-2 ALTZIBAR ERDIALDEA.
- ALT-3 ALTZIBAR HEGOALDEA.
- ALT-4 OLALDE.
- ALT-5 ALTZIBAR INDUSTRIGUNEA.
- ALT-6 ALTZIBAR MENDEBALDEA.

##### — ITURRIOTZ-KO H.I.A.EN HIRIGINTZA FITXA.

- ITU-1 ITURRIOTZ.
- ITU-2 ITURRIOTZ EKIALDEA.
- ITU-3 ALTAMIRA.

##### — UGALDETXOKO H.I.A.EN HIRIGINTZA FITXA.

- UGA-1 UGALDETXO.
- UGA-2 IBARRE.
- UGA-3 TXARA.
- UGA-4 IHURRITA ERROTA.
- UGA-5 UGALDETXO MENDEBALDEA
- UGA-6 INDUSTRIALDEA
- UGA-7 TALAIA.
- UGA-8 ARANGUREN.
- UGA-9 C.C MAMUT M.Z.
- UGA-10 UGALDETXOKO POLIGONOA.
- UGA-11 ZERRADI.

##### — ARRAGUAKO H.I.A.EN HIRIGINTZA FITXA.

- ARR-1 ARRAGUA.
- ARR-2 EUSKOTRENEKO GELTOKIA.
- ARR-3 ARRAGUA HEGOA LARREZABALETA.
- ARR-4 ARIZMENDI-ERTZAINZA.
- ARR-5 MENDIN.

- Artículo 101. Retiros de la edificación.
- Artículo 102. Ordenanza de caminos públicos.
- Artículo 103. Memoria Ambiental.

#### TÍTULO VI

##### REGIMEN DE LICENCIAS Y CONTROL DE OBRAS.

- Artículo 104. Actos sujetos a licencia.
- Artículo 105. Documentación.
- Artículo 106. Modificación del proyecto.
- Artículo 107. Procedimiento.
- Artículo 108. Caducidad.
- Artículo 109. Control de la ejecución de las obras.
- Artículo 110. Primera utilización y habitabilidad de los edificios.

#### TÍTULO VII

##### PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE INTERÉS HISTÓRICO ARTÍSTICO

- Artículo 111. Elementos, edificios o conjuntos de interés y regímenes de protección.

#### 4.2. NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

##### — FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS A.I.U. DE ELIZALDE.

- ELI-1 ELIZALDE ERDIA.
- ELI-2 ELIZALDE EKIPAMENDU OROKORRAK.
- ELI-3 ELIZALDE MENDEBALDEA.
- ELI-4 LEGARRE.
- ELI-5 ELIZALDE EKIALDEA.
- ELI-6 ELIZALDE HEGOALDEA.

##### — FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS A.I.U. DE ALTZIBAR.

- ALT-1 ALTZIBAR ZAHARRA.
- ALT-2 ALTZIBAR ERDIALDEA.
- ALT-3 ALTZIBAR HEGOALDEA.
- ALT-4 OLALDE.
- ALT-5 ALTZIBAR INDUSTRIGUNEA.
- ALT-6 ALTZIBAR MENDEBALDEA.

##### — FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS A.I.U. DE ITURRIOTZ.

- ITU-1 ITURRIOTZ.
- ITU-2 ITURRIOTZ EKIALDEA.
- ITU-3 ALTAMIRA.

##### — FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS A.I.U. DE UGALDETXO.

- UGA-1 UGALDETXO.
- UGA-2 IBARRE.
- UGA-3 TXARA.
- UGA-4 IHURRITA ERROTA.
- UGA-5 UGALDETXO MENDEBALDEA.
- UGA-6 INDUSTRIALDEA.
- UGA-7 TALAIA.
- UGA-8 ARANGUREN.
- UGA-9 C.C MAMUT M.Z.
- UGA-10 UGALDETXOKO POLIGONOA.
- UGA-11 ZERRADI.

##### — FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS A.I.U. DE ARRAGUA.

- ARR-1 ARRAGUA.
- ARR-2 EUSKOTRENEKO GELTOKIA.
- ARR-3 ARRAGUA HEGOA LARREZABALETA.
- ARR-4 ARIZMENDI-ERTZAINZA.
- ARR-5 MENDIN.

– LINTZIRINGO H.I.A.EN HIRIGINTZA FITXA.  
LIN-1 LINTZIRIN.  
LIN-2 C.C. LINTZIRIN M.Z.  
LIN-3 ERROTALEGORZARRA POLIGONOA.  
LIN-4 OLIDENEO KANPINA.  
LIN-5 ANTZINAKO N-I.  
LIN-6 LINTZIRINGAINA POLIGONOA.  
LIN-7 MAKARRASTEGI POLIGONOA.  
LIN-8 ARKOTZ.

– LANBARRENGO H.I.A.EN HIRIGINTZA FITXA.  
LAN-1 LANBARREN POLIGONOA.  
LAN-2 ARROSADIAKO KANPINA.  
LAN-3 LANBARRENGAINA POLIGONOA.  
LAN-4 USATEGIETA ZERBITZUGUNEA.  
LAN-5 ITTURREN.

– GURUTZEKO H.I.A.EN HIRIGINTZA FITXA.  
GUR-1 GURUTZE.

– ERGOIENGO H.I.A.EN HIRIGINTZA FITXA.  
ERG-1 ERGOIEN.

– KARRIKAKO H.I.A.EN HIRIGINTZA FITXA.  
KAR-1 KARRIKA.

#### 4.3. ERAIKUNTZA ETA URBANIZAZIO ORDENANTZAK

### TÍTULO I

#### ERAIKUNTZAKO ETA URBANIZAZIOKO ORDENANTZAK

##### I.1. KAPITULUA. OBJEKTUA ETA EZARPEN EREMUA

1. artikulua. Objektua
2. artikulua. Aplikazio eremua

##### I.2. KAPITULUA. ERAIKINEN TIPOLOGIA

3. artikulua. Eraikin motak.
4. artikulua. Etxebizitzak.
5. artikulua. Industria eraikinak.
6. artikulua. Eraikin publikoak.

##### I.3. KAPITULUA. ERAIKIN GUZTIENTZAKO BALDINTZA KOMUNAK

7. artikulua. Kokalekua, zerbitzu eta instalakuntzak.
8. artikulua. Segurtasun eta osasungarritasuna.
9. artikulua. Irisgarritasuna eta erabilera segurtasuna.
10. artikulua. Garajeak.
11. artikulua. Eraikuntzen ekoefizientzia.
12. artikulua. Jabe eta erabiltzaileentzako erabilera baldintzak.

##### I.4. KAPITULUA. ETXEBIZITZENTZAT APLIKAGARRIAK DIREN BALDINTZAK

13. artikulua. Irisgarritasuna eta eskailerak.
14. artikulua. Perimetroan itxitako patioak.
15. artikulua. Trastelekuak.
16. artikulua. Artikulua Kanpo tratamenduaren baldintzak.
17. artikulua. Artikulua Ingurumen baldintzak.

– FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS A.I.U. DE LINTZIRIN.  
LIN-1 LINTZIRIN.  
LIN-2 C.C. LINTZIRIN M.Z.  
LIN-3 ERROTALEGORZARRA POLIGONOA.  
LIN-4 OLIDENEO KANPINA.  
LIN-5 ANTZINAKO N-I.  
LIN-6 LINTZIRINGAINA POLIGONOA.  
LIN-7 MAKARRASTEGI POLIGONOA.  
LIN-8 ARKOTZ.

– FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS A.I.U. DE LANBARREN.  
LAN-1 LANBARREN POLIGONOA.  
LAN-2 ARROSADIAKO KANPINA.  
LAN-3 LANBARRENGAINA POLIGONOA.  
LAN-4 USATEGIETA ZERBITZUGUNEA.  
LAN-5 ITTURREN.

– FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS A.I.U. DE GURUTZE.  
GUR-1 GURUTZE.

– FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS A.I.U. DE ERGOIEN.  
ERG-1 ERGOIEN.

– FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS A.I.U. DE KARRIKA.  
KAR-1 KARRIKA.

#### 4.3. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

### TÍTULO I

#### ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN

##### CAPÍTULO I.1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

- Artículo 1. Objeto.
- Artículo 2. Ámbito de aplicación.

##### CAPÍTULO I.2. TIPOLOGÍA DE LOS EDIFICIOS

- Artículo 3. Tipos de edificio.
- Artículo 4. Edificios de vivienda.
- Artículo 5. Edificios de industria.
- Artículo 6. Edificios de pública concurrencia.

##### CAPÍTULO I.3. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS EDIFICIOS

- Artículo 7. Emplazamiento, servicios e instalaciones.
- Artículo 8. Seguridad y salubridad.
- Artículo 9. Accesibilidad y seguridad de utilización.
- Artículo 10. Garajes.
- Artículo 11. Ecoeficiencia en los edificios.
- Artículo 12. Condiciones de uso para propietarios y usuarios en edificios.

##### CAPÍTULO I.4. CONDICIONES APLICABLES A LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA

- Artículo 13. Accesibilidad y escaleras.
- Artículo 14. Patios cerrados en su perímetro.
- Artículo 15. Trasteros.
- Artículo 16. Condiciones de tratamiento exterior.
- Artículo 17. Condiciones ambientales.

I.5. KAPITULUA. I.5 ATALA. ETXEBIZITZA BERRI, BERREGINDAKOAK, ERREFORMA EDO HANDITZEKOEN BIZIGARRITASUN BALDINTZAK

- 18. artikulua. Segurtasun baldintzak.
- 19. artikulua. Ekoefizientzia baldintzak.
- 20. artikulua. Irisgarritasun baldintzak.
- 21. artikulua. Programa eta bizitzen gutxienerako azalera.
- 22. artikulua. Gutxienerako altuera.
- 23. artikulua. Atalen gutxienerako azalera eta dimentsioak.
- 24. artikulua. Ekipamendu eta instalakuntzen baldintzak.
- 25. artikulua. Osasungarritasun baldintzak.
- 26. artikulua. Beste baldintzak.

I.6. KAPITULUA. AURREZ DAUDEN ETXEBIZITZEN BIZIGARRITASUN BALDINTZAK

- 27. artikulua. Eraikinaren baldintzak.
- 28. artikulua. Aurrez dauden etxebizitzetako segurtasun baldintzak.
- 29. artikulua. Aurrez dauden etxebizitzetako osasungarritasun baldintzak.
- 30. artikulua. Aurrez dauden etxebizitzetako ekoefizientzia baldintzak.
- 31. artikulua. Aurrez dauden etxebizitzetako irisgarritasun baldintzak.
- 32. artikulua. Aurrez dauden etxebizitzetako baldintza espazialak.
- 33. artikulua. Aurrez dauden etxebizitzetako ekipamendu baldintzak.
- 34. artikulua. Aurrez dauden etxebizitzetarako jabe eta erabiltzaileentzako erabilera baldintzak

I.7. KAPITULUA. INDUSTRIA ETA ERABILERA PUBLIKOKO ERAIKINEN BALDINTZAK

- 35. artikulua. Irisgarritasuna eta eskailerak.
- 36. artikulua. Aplikagarria den araudi sektoriala.
- 37. artikulua. Beste baldintza batzuk.

II. TITULUA

URBANIZAZIOKO UDALERRIKO ARAUAK

II.1. KAPITULUA. OBJEKTUA ETA EZARPEN EREMUA

- 38. artikulua. Objektua.
- 39. artikulua. Aplikazio-eremua.

II.2. KAPITULUA. BIDE ETA ESPAZIO PUBLIKOEN DISEINUA

- 40. artikulua. Irisgarritasun jasangarri eta garraio publikoaren sustapena.
- 41. artikulua. Bide eta espazio publikoen segurtasuna.
- 42. artikulua. Artikulua. Aparkamenduak.
- 43. artikulua. Ur-bilketa.
- 44. artikulua. Berdegune, parke, lorategi eta plazen geometria, malda eta eguzki baldintza egokiak.
- 45. artikulua. Espazio publikoetako instalazioak.

CAPÍTULO I.5. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS DE NUEVA PLANTA, REEDIFICACIÓN, REFORMA O AMPLIACIÓN

- Artículo 18. Condiciones de seguridad.
- Artículo 19. Condiciones de ecoeficiencia.
- Artículo 20. Condiciones de accesibilidad.
- Artículo 21. Programa y superficie mínima de viviendas.
- Artículo 22. Altura mínima.
- Artículo 23. Superficies y dimensiones mínimas de las piezas.
- Artículo 24. Condiciones de equipamiento e instalaciones.
- Artículo 25. Condiciones de salubridad.
- Artículo 26. Otras condiciones.

CAPÍTULO I.6. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS EN EDIFICIOS EXISTENTES

- Artículo 27. Condiciones del edificio.
- Artículo 28. Condiciones de seguridad en viviendas existentes.
- Artículo 29. Condiciones de salubridad en viviendas existentes.
- Artículo 30. Condiciones de ecoeficiencia en viviendas existentes.
- Artículo 31. Condiciones de accesibilidad en viviendas existentes.
- Artículo 32. Condiciones espaciales en viviendas existentes.
- Artículo 33. Condiciones de equipamiento en viviendas existentes.
- Artículo 34. Condiciones de uso para propietarios y usuarios de vivienda existente.

CAPÍTULO I.7. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES Y DE PUBLICA CONCURRENCIA

- Artículo 35. Accesibilidad y escaleras.
- Artículo 36. Legislación sectorial aplicable.
- Artículo 37. Otras condiciones.

TÍTULO II

ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO II.1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

- Artículo 38. Objeto.
- Artículo 39. Ámbito de aplicación.

CAPÍTULO II.2. DISEÑO DE LAS VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

- Artículo 40. Fomento de la accesibilidad sostenible y del transporte público.
- Artículo 41. Seguridad de las vías y espacios públicos.
- Artículo 42. Aparcamientos.
- Artículo 43. Recogida de aguas.
- Artículo 44. Geometría, pendiente y condiciones de soleamiento de las zonas verdes, parques, jardines y plazas.
- Artículo 45. Instalaciones en espacio públicos.

II.3. KAPITULUA. AZPIEGITURA SARE ETA HIRI ZERBITZUAK

- 46. artikulua. Sareen ezaugarri eta dimentsioak.
- 47. artikulua. Harguneak.
- 48. artikulua. Enpresa pribatuek emandako zerbitzu sareen egoera juridikoa.
- 49. artikulua. Espazio publikoen ureztatzea.

II.4 KAPITULUA. HIRI HONDAKINEN BILKETA ZERBITZUA

- 50. artikulua. Hiri Hondakinen Bilketa.

II.5 KAPITULUA. ARGITERIA PUBLIKOAREN SAREA

- 51. artikulua. Bide eta espazio publikoen argiztatze maila.
- 52. artikulua. Euskarri eta luminariak.
- 53. artikulua. Sarearen ezaugarriak.

II.6 KAPITULUA. LOREZAINZA ETA ZUHAIZTIAK

- 54. artikulua. Ornamentuzko landaketak.
- 55. artikulua. Zuhazti handiak.
- 56. artikulua. Parterreak.

II.7 KAPITULUA. HIRI-ALTZARIAK

- 57. artikulua. Hiri-altzari elementuak.
- 58. artikulua. Hiri-altzarien ezarpenerako ingurumen irizpideak.
- 59. artikulua. Hiri-altzarien ikerketa eta berrikuntza irizpideak.

II.8. KAPITULUA. URBANIZAZIOAREN EXEKUZIO, ONARPEN  
ETA MANTENURAKO BALDINTZAK

- 60. artikulua. Urbanizazio lanen exekuzioa eta espazio publikoen erabilera.
- 61. artikulua. Zuinketa-akta.
- 62. artikulua. Ikuskapena, obra-onarpen eta bermea.
- 63. artikulua. Urbanizazioen mantenu eta kontserbazioa.
- 64. artikulua. Mantentze erantzukizuna: Zoru publikoaren okupazioa sestra azpitik, erabilera publikoko zortasuna, mankomunitateak.

4.4. KATALOGOA

- 1. artikulua Intereseko elementuak, eraikinak edo multzoak.
- 2. artikulua Babesturiko ondasunen araubide urbanistikoa eta babes jaurbideak
- 3. artikulua Babesturiko ondasunen zerrenda.

CAPITULO II.3. REDES DE INFRAESTRUCTURA Y DE  
SERVICIOS URBANOS

- Artículo 46. Características y dimensionado de las redes.
- Artículo 47. Acometidas.
- Artículo 48. Situación jurídica de las redes de servicios suministrados por empresas privadas.
- Artículo 49. Riego de los espacios públicos.

CAPITULO II.4 SERVICIO DE RECOGIDA DE RESIDUOS  
URBANOS

- Artículo 50. Recogida de Residuos Urbanos.

CAPITULO II.5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

- Artículo 51. Niveles de Iluminación de las vías y espacios públicos.
- Artículo 52. Soportes y Luminarias.
- Artículo 53. Características de la Red.

CAPITULO II.6. JARDINERIA Y ARBOLADO

- Artículo 54. Plantaciones ornamentales.
- Artículo 55. Arbolado de porte.
- Artículo 56. Parterres.

CAPITULO II.7 MOBILIARIO URBANO

- Artículo 57. Elementos de mobiliario urbano.
- Artículo 58. Criterios medioambientales en la implantación del mobiliario urbano.
- Artículo 59. Criterios de investigación e innovación en el mobiliario urbano.

CAPITULO II.8. CONDICIONES DE EJECUCIÓN, RECEPCIÓN Y  
MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

- Artículo 60. Ejecución de las obras de urbanización y utilización del espacio público.
- Artículo 61. Acta de replanteo.
- Artículo 62. Inspección, recepción y garantía.
- Artículo 63. Mantenimiento y conservación de la urbanización.
- Artículo 64. Responsabilidades de mantenimiento en situaciones de ocupación de suelo público bajo rasante, de servicios de uso público, mancomunadas, etc.

4.4. CATÁLOGO

- Artículo 1. Elementos, edificios o conjuntos de interés.
- Artículo 2. Regulación urbanística de los bienes protegidos y regímenes de protección.
- Artículo 3. Relación de los bienes protegidos.

#### 4.1. ARAUDI OROKORRA

##### I. TITULUA

###### XEDAPEN URBANISTIKO OROKORRAK

###### 1. artikulua. Aplikazio-esparrua.

Plan Orokor hau, indarrean jartzen denetik, Oiartzungo udal-erriaren osotasunean izango da aplikatzekoa.

###### 2. artikulua. Indarrean jartzea eta indarraaldi-baldintzak.

Plan Orokorra argitaratu eta hurrengo egunean jarriko da indarrean, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean bere araudiaren akordioa argitaratzen denetik, eta bere xedapenak indarrean jarraituko dute bere errebisioa edo aldaketa, legez aurreikusitakoaren arabera, indarrean sartzen den arte.

Plan Orokor honek ordezkatu eta, ondorioz, indargabetu egiten ditu indarrean dauden Oiartzungo Arau Subsidiarioak, horien aldaketak eta horien zatikako errebisioa. Era berean, Plan Orokor honetan ezarritakoarekin kontraesanetan dauden Udal Ordenantzen xedapen guztiak ere indargabetuta geratuko dira.

Plan Orokorren zehaztapenetako bat indargabetzeak, deuseztatzeak edo aldatzeak ez du eraginik izango gainerako zehaztapenen baliozkotasunean, harekiko loturagatik edo mende-kotasunagatik, haietako baten bat aplikaezina suertatzen bada salbu.

###### 3. artikulua. Plan Orokor honetan jaso gabeko suposizioak.

Plan Orokor honetan espresuki jasota ez dauden alderdi guztietarako, honako hauek izango dira aplikatzekoak: Euskal Herriko 2/2006 Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, hirigintzak eragindako gainbalioen gaineko gizartearen partaidetza arautzen duen azaroaren 28ko 11/2008 Legea, 2/2006 Legearen garapenerako premiazuk neurriak onartzen dituen ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua; Hirigintzako estandarrei buruz uztailaren 3ko 123/2012 Dekretua eta gainerako xedapen osagarriak; aplikagarria den alorkako araudia, Errepideen foru araudia eta Toki Araubideko Legeria.

###### 4. artikulua. Plan Orokorren elementuen aldaketak.

Plan Orokorren elementuen aldaketatzat hartuko dira bere hirigintzako egiturazko plangintzako edozein xedapenen edukia aldatzea. Euskal Herriko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 58. artikuluan ezarritakoaren arabera, Plan Orokorrean jasotako antolaketako xedapenak dagozkieen pisu hierarkikoa izango dute beraien egiturazko izaera edo izaera xehekatuaren arabera eta berain aldaketei dagozkien antolaketa-tresna eta beraiei loturiko idazketa eta onarpen prozedura egokituko zaizkie.

Aldaketa oro interes orokorreko arrazoiaren oinarritu beharko da, eta haren zehaztapenen deskribapen zehatza eta duen arrazoiaren edo funtsaren justifikazio espresa jaso beharko ditu.

Deskribapenean eta justifikazioan, Plan Orokorrean jasotakoarekiko litekeen aldaketa aztertuko da, biztanleriari, enpleguari, ekipamendu komunitario orokorrari eta tokikoari, espazio libreei, bideei, aparkalekuei eta azpiegiturei dagokienez; baldin eta aldaketa horren garrantziagatik edo hedaduragatik hori beharrezkoa edo bidezkoa bada.

Aldaketa onartzeko erabakiek aurreikuspen horiek eta bere justifikazioa espresuki aipatu eta balioetsi beharko dituzte.

#### 4.1. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

##### TÍTULO I

###### DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

###### Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

El presente Plan General será de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del término municipal de Oiartzun.

###### Artículo 2. *Entrada en vigor y condiciones de vigencia.*

El Plan General entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su normativa en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Gipuzkoa y sus determinaciones mantendrán su vigencia indefinida y hasta tanto se produzca y entre en vigor su revisión o su modificación en los términos legalmente previstos al efecto.

El Plan General sustituye, y por tanto deroga, las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Oiartzun y de sus correspondientes modificaciones. Quedan asimismo derogadas todas aquellas disposiciones de las Ordenanzas Municipales que se hallen en contradicción con lo establecido en el Plan General.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las especificaciones del Plan General no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

###### Artículo 3. *Supuestos no previstos en el Plan General.*

Para todos aquellos extremos no recogidos expresamente en el Plan General, resultarán de aplicación la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, la Ley 11/2008 de 28 de noviembre de participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística; el Decreto 105/2008 de 3 de junio de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006; el Decreto 123/2012 de 3 de julio de estándares urbanísticos y demás disposiciones complementarias, así como el resto de la normativa sectorial que resulte de aplicación como la foral de carreteras y la legislación de Régimen Local.

###### Artículo 4. *Modificaciones de elementos del Plan General.*

Tendrán la consideración de modificación de elementos del Plan General, las alteraciones del contenido de cualquiera de las determinaciones de la ordenación urbanística estructural del mismo. De acuerdo con lo previsto en el artículo 58 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, las determinaciones de la ordenación del Plan General tendrán el rango jerárquico que les corresponda en atención a su naturaleza estructural o pormenorizada, y sus variaciones exigirán, en consecuencia, la clase de instrumento de ordenación y el procedimiento de elaboración y aprobación propio de la misma.

Toda modificación deberá basarse en motivos de interés general, contendrá una descripción pormenorizada de sus determinaciones y una justificación expresa de su razón o fundamento.

En la descripción y justificación se estudiará la posible alteración sobre las previsiones del Plan General en lo referente a población, empleo, equipamiento colectivo general y local, espacios libres, vialidad, aparcamiento e infraestructuras, siempre que la entidad o alcance de la reforma lo haga necesario u oportuno.

Los acuerdos aprobatorios de la modificación deberán hacer referencia expresa y valorar las citadas previsiones y su justificación.



Aldaketa guztiek horiek sorrarazi dituen arrazoiarekin lotuta egon beharko dute, eta espedienteetan ezin izango da jaso arrazoi horrekin lotuta ez dagoen edota egindako deskribapenetan eta justifikazioetan bilduta ez dagoen aldaketarik.

Plan Orokorra aldatzea dakarten espedienteek izenburu hau izan beharko dute: «Oiertzungo Hiri Antolaketako Plan Orokorren Aldaketa». Horren ondoren, aldaketaren edukia eta hedadura aditzera emango duen esaldia erantsi beharko da, eta, izenburuaren amaieran, izandako aldaketen barruan dagokion hurrenkera-zenbakia adieraziko da.

Proposatutako aldaketaren eragina jasotzen duen Plan Orokorren plano edo dokumentu arautzaile guztiei buruzkoa izango da Arauen elementuak aldatzeko espedienteen dokumentazio teknikoa.

#### 5. artikulua. Plan Orokorren Berrikusketa.

Oiertzungo Hiri Antolaketako Plan Orokorren indarraldia mugagabea da. Udalak Plan Orokorra berrikusi ahal izango du, Oiertzungo udalerraren etorkizuneko garapenean sor daitezkeen egoera anitzak kontuan izanda, edota, hala badagokio, honen elementuetako bat aldatuz gero; baldin eta hori komenigarria balitz antzemandako disfunczio posibleak gainditzeko, nahiz Plan Orokorren eta Udalak bultzatutako hirigintza-helburuen arteko bat ez-etortzei konponbidea emateko.

Irizpide orokor gisa, aurreikusi ezin daitezkeen bestelako egoerak kontuan hartu gabe, honako egoera hauetako bat gertatzen den bakoitzean Plan Orokorra oso-osorik berrikusi egin beharko da:

- Oiertzungek 11.500 biztanle baino gehiago izatea.
- Etxebizitza-parkeak 5.000 etxebizitza gainditu izatea (horrekin, aurreikusitako etxebizitza berrien %60 inguru garatuko lirakeke).
- Hornidurazko ekipamendurako eta jarduera ekonomikoetarako aurreikusitako lurzoru berriaren hiru herenak garatu izatea.
- Plan Orokorren aldaketak sustatu eta onartuak izatea, non hiri lur bezala eta urbanizagarri bezala sailkatutako lurzoruari gehitzen zaion luzoru azalera, Plan Orokor honetan hiri lurzoru eta urbanizagarri bezala sailkatutako azalaren ehuneko hogeia gutxienez suposatzen duen.

Plan Orokorren zatikako errebisioa egingo da, udalerraren multzo homogeen baten antolaketaren zatikako berkontsiderazioa, modu justifikatuan, egoki ikusten denean, Eusko Jaurlaritzako ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuan aurreikusitakoaren arabera, edo, hala badagokio, ordezkatzeko duen arautegia araberan.

#### 6. artikulua. Plan Orokorren dokumentazioa eta araudien hedadura.

Plan Orokorra honako dokumentuek osatzen dute:

1. INFORMAZIO ETA JUSTIFIKAZIO-RAKO MEMORIA.
2. INGURUMENA IRAUNARAZTEKO TXOSTENA.
3. ANTOLAMENDU ETA INFORMAZIO PLANOAK:
  - E-1. Lurraldearen egitura orokorra eta organikoa.
  - E-2.1. Lurzoru ez urbanizagarriaren kategoriak.
  - E-2.2. Baldintzatzaile gainjarriak.
  - E-3. Oinarrizko komunikazio sarea.
  - E-4. Lurzoruaren sailkapena eta hirigintzako ordenazio eremuak.
  - E-5. Sailkapen orokorra.

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

Los expedientes que supongan modificación del Plan General deberán titularse «Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Oiertzungo», con la posterior expresión que defina su contenido y alcance, debiendo incluir al final del título el número de orden que le corresponde dentro de las modificaciones habidas.

La documentación técnica de los expedientes de modificación del Plan General deberá referirse a todos aquellos planos o documentos normativos que se vean afectados por el cambio propuesto.

#### Artículo 5. Revisión del Plan General.

El Plan General de Ordenación Urbana de Oiertzungo tiene vigencia indefinida. El Ayuntamiento podrá proceder a la Revisión del Plan General en función de las múltiples circunstancias que concurren en el desarrollo futuro del término municipal de Oiertzungo, o en su caso, a la Modificación de alguno de sus elementos si ello fuese conveniente para la superación de las posibles disfunciones detectadas o de las discrepancias existentes entre el propio Plan y los objetivos urbanísticos sustentados por la Corporación.

Como criterio general, y con independencia de otras circunstancias no previsibles, se procederá a su revisión total siempre que se de alguna de las circunstancias siguientes:

- Que la población de Oiertzungo haya superado los 11.500 habitantes.
- Que el parque de viviendas haya superado las 5.000 viviendas.
- Que se haya desarrollado en sus dos terceras partes el nuevo suelo previsto para equipamiento dotacional y para actividades económicas.
- Que se hayan promovido y aprobado modificaciones del Plan General clasificando e incorporando una superficie de suelo al suelo clasificado como urbano y urbanizable que represente al menos el equivalente al veinte por ciento de la superficie clasificada como suelo urbano y urbanizable del presente documento de Plan General.

Se procederá a la revisión parcial del Plan General en los supuestos en los que de manera justificada resulte conveniente la reconsideración parcial de la ordenación de un conjunto homogéneo del término municipal de acuerdo con lo previsto en el artículo 33 del Decreto 105/2008 de 3 de junio del Gobierno Vasco o normativa que, en su caso, le sustituya.

#### Artículo 6. Documentación del Plan General y alcance normativo.

El Plan General está constituido por los siguientes documentos:

1. MEMORIA INFORMATIVA. Y JUSTIFICATIVA.
2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.
3. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN:
  - E-1. Estructura general y orgánica del territorio.
  - E-2.1. Categorías de ordenación del suelo no urbanizable.
  - E-2.2. Condicionantes superpuestos.
  - E-3. Red básica de comunicaciones.
  - E-4. Clasificación del suelo y ámbitos de ordenación urbana.
  - E-5. Calificación global.

E-6. Hiri lurraren eta urbanizagarriaren garapen eta exekuzio jaurbidea,

E-7. Zonakatze akustikoa,

X-1. Xehatutako sailkapena. Hiri egitura.

X.1.1. Elizalde-Altzibar-Iturrioz.

X.1.2. Ugaldetxo-Arragua.

X.1.3. Arragua-Lintzirin.

X.1.4. Lanbarren.

X.1.5. Gurutze-Ergoien-Karrika.

X-2. Xehatutako sailkapena. Zonakatzea. Eraikitze baldintzak.

X.2.1. Elizalde-Altzibar-Iturrioz.

X.2.2. Ugaldetxo-Arragua.

X.2.3. Arragua-Lintzirin.

X.2.4. Lanbarren.

X.2.5. Gurutze-Ergoien-Karrika.

X-3. Hornidurazko sarearen azpiegiturak.

X.3.1. Elizalde-Altzibar-Iturrioz.

X.3.2. Ugaldetxo-Arragua.

X.3.3. Arragua-Lintzirin.

X.3.4. Lanbarren.

X.3.5. Gurutze-Ergoien-Karrika.

4. HIRIGINTZAKO ARAUDIA.

4.1. Hirigintzako araudi orokorra.

4.2. Hirigintzako araudi partikularra.

4.3. Eraikuntzako eta urbanizazioko Ordenantzak.

4.4. Katalogoa.

5. HIRIGINTZA JARDUNEKO BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANZIEROAREN AZTERKETA.

6. JASANGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA.

7. GUTXIENEKO ETA GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUN URBANISTIKOKO ESTANDARRAK BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA.

8. MEMORI EXEKUTIBOA.

Plan Orokorraren eduki arau-emailea, plana bera osatzen duten dokumentuen multzoak osatzen badu ere, 3. dokumentua (Antolamendu eta informazio planoak) eta 4. dokumentua (Hirigintza-araudia) dira berriaz arau-emaileak eta hirigintza-jarduera arautzekoak. Hortaz, dokumentu horien zehaztapenak nahitaez bete beharrekoak dira. Gainerako dokumentuak batik batik azalpenekoak edo aditzera ematekoak dira. Horregatik, elkarren artean kontraesanik balego, beste haiek nagusituko dira.

Plan Orokorraren xedapenenen artean desadostasunak eta ezberdintasunak Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 7 artikuluan aurreikusitakoaren arabera ebaztiko dira, eta hirigintzako zehaztapen jakin bati dagokionez, eskala desberdineko plano arau-emaileak bat ez datozela antzemango balitz, eskala zehatzagoan egindako planoan, hau da, xehetasun-maila handiagoa duen planoan ezarritako zehaztapena nagusituko da, bat ez-etortzea akats material nabarmenaren ondoriozkoa baldin bada salbu.

4. dokumentuaren barruan, Hirigintza Araudia, 4.2. Hirigintza araudi partikularrean, berriazko araudia ezartzen da Plan Orokorrean zehaztutako planeamenduko eremu bakoitzeko.

Hiri-Lurra, lurzoru Urbanizagarria, eta hala balegokio, Lurzoru Ez Urbanizagarri azpizatitu den espazio eremu ezberdinetan ezarritako zehaztapen eta partikularitate multzoa detaila-

E-6. Régimen de desarrollo y ejecución del suelo urbano y urbanizable.

E-7. Zonificación acústica.

X-1. Calificación pormenorizada. Estructura urbana.

X.1.1. Elizalde-Altzibar-Iturrioz.

X.1.2. Ugaldetxo-Arragua.

X.1.3. Arragua-Lintzirin.

X.1.4. Lanbarren.

X.1.5. Gurutze-Ergoien-Karrika.

X-2. Calificación pormenorizada. Zonificación. Condiciones de edificación.

X.2.1. Elizalde-Altzibar-Iturrioz.

X.2.2. Ugaldetxo-Arragua.

X.2.3. Arragua-Lintzirin.

X.2.4. Lanbarren.

X.2.5. Gurutze-Ergoien-Karrika.

X-3. Infraestructuras de la red dotacional.

X.3.1. Elizalde-Altzibar-Iturrioz.

X.3.2. Ugaldetxo-Arragua.

X.3.3. Arragua-Lintzirin.

X.3.4. Lanbarren.

X.3.5. Gurutze-Ergoien-Karrika.

4. NORMATIVA URBANÍSTICA.

4.1. Normativa urbanística general.

4.2. Normativa urbanística particular.

4.3. Ordenanzas de edificación y urbanización.

4.4. Catálogo.

5. ESTUDIO DE LA VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÁXIMOS Y MÍNIMOS DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.

8. MEMORIA EJECUTIVA.

Si bien el contenido normativo del Plan General queda configurado por el conjunto de los documentos que lo componen, son los documentos 3. Planos de Información y Ordenación y 4. Normativa Urbanística, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, por lo que sus determinaciones son de obligado cumplimiento. El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente explicativo o indicativo, por lo que, en caso de contradicción, serán aquellos los que prevalezcan.

Las disparidades o discrepancias que se observen entre las determinaciones del Plan General se resolverán conforme lo previsto en el artículo 7 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi, de modo que si se advirtiese discordancia respecto de una determinación urbanística concreta entre planos normativos a diferentes escalas, prevalecerá la determinación establecida en el plano redactado a una escala más precisa, en el que el nivel de detalle es mayor, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material.

Dentro del documento 4. Normativa Urbanística, el documento 4.2. Normativa urbanística particular, constituye una normativa particularizada para cada una de los ámbitos de planeamiento definidos en el Plan General.

En la normativa urbanística particular se detalla el conjunto de las determinaciones y particularidades establecidas en los diferentes ámbitos espaciales en los que se ha subdividido el

tzen da, Hirigintza araudi partikularrean. Proposatutako antolaketaren edukiak zehazten dira, eraikitzeko aprobetxamenduak definitzen dira, eta, hala badagokio, beharrezkoak diren plangintzarako figurak ezartzen dira, eta hirigintzako garapenerako aurreikusitako kudeaketa tresnak eta pausuak ezartzen dira.

Plan Orokorreko dokumentu guztietan azaltzen diren azalaren neurketak izaera orientagarria dutela kontsideratuko da. Hirigintza araudi partikularrean emandako eraikigarritasunak gehienezkotzat hartuko dira eta ezin izango dira gainditu, Plan Orokorreko elementuen aldaketaren dagokion espedientearen bitartez izan ezik.

Hirigintza-antolamenduan bildutako planeamenduko eremuen mugaketan, azterketa topografikoak eta lursailen errealtatea kontuan izanda gomendagarriak diren doikuntza txikiak egin ahal izango dira. Doikuntza horiek egiteko ez da beharrezkoa izango arauak aldatzeko espedienterik bideratzea.

Euskal Erkidego Autonomoan une oron indarrean dagoen bizigarritasunari buruz arloko berariazko araudia eta arau teknikoa lehentasunez aplikatuko da Plan Orokorrean jasotako araudiaren aldean.

Babes ofizialeko etxebizitzaren –tipologia ezberdinetako babes ofiziala, etxebizitza tasatua eta dagokionean hornidurazko ostalua– arloko berariazko araudia lehentasunez aplikatuko da Plan Orokor honetan jasotako araudiaren aldean, harekin kontrastatuz dagoen guztian, etxebizitza-mota hori eraiki behar denean.

Azpiegituren eraikuntza-alderdiei buruzkoak diren Plan Orokorrean Araudiaren artikulua orientagarriak dira. Izan ere, bidezko urbanizazio- edo obra-proiektuei egokituko zaie alderdi horiek behin betiko zehaztea.

## II. TITULUA

### HIRIGINTZA ARAUDI OROKORRA

#### II.1. KAPITULUA. PLAN OROKORRAREN EGITURAZKO HIRIGINTZA ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK

##### 7. artikulua. Lurraldearen egitura orokorra eta organikoa.

Oiartzungo udalerriko lurraldearen egitura orokorra eta organikoa, Plan Orokorrean hiri-ekarpenen sistema antolatzeke oinarritzko euskarri gisa planteatutakoa, landa-ingurunearen arautzea eta balio naturalistikoa duten eremu nagusien babesa honela daude antolatuta:

- Komunikabide-sare orokorra, honako hauek osatutakoa:
- Errepide-sare nagusia: AP-8 autobidea, A-1 errepidea eta aurreikusita dagoen horren trazadura, eta GI-636, GI-2132, GI-2134, GI-3420, GI-3454, GI-3631, GI-3632 eta GI-3672 errepideak.
- Trenbide-sare nagusia: Renferen trenbidea, Trenbide sare berria Arloko Lurralde Planaren arabera, Euskotrenen trenbidea.
- Oinezkoentzako bideen eta bidegorrien sare nagusia: Erreterria-Arditurri, Elizalde-Arragua, Altxibar-Karrika, Elizalde-Gurutze, Gurutze-Trapada eta Ugaldetxo industri Poligonoa.
- □Espazio librean oinarritzko sarea, honako hiri parkez osatua:
- Ibergain, Urkabe, Txara, Ugaldetxo aurreikusitako ibai-parkea eta Larzabalzar, Trapada, Urkabe eta Leunzabala nekazalguneeetako jolas-areetako herriko area publikoak, Egider,

Suelo Urbano, el Suelo Urbanizable, y, en su caso, el Suelo No Urbanizable. Se concretan los extremos de la ordenación propuesta, se definen los aprovechamientos edificatorios y se establecen, en su caso, las figuras de planeamiento necesarias y los pasos y mecanismos de gestión previstos para su desarrollo urbanístico.

Se considerarán de carácter orientativo las mediciones de superficies consignadas en todos los documentos del Plan General. Las edificabilidades asignadas en la normativa urbanística particular se considerarán máximas y no serán superables si no es a través del correspondiente expediente de modificación de elementos del Plan General.

En la delimitación de los diferentes ámbitos espaciales de la ordenación urbanística podrán introducirse los pequeños reajustes de límites que la realidad topográfica o parcelaria aconseje. Estos reajustes no darán lugar a la tramitación de expedientes de Modificación.

La Normativa específicamente técnica y la existente en materia de habitabilidad vigente en cada momento en la Comunidad Autónoma del País Vasco será de preferente aplicación, frente a la contenida en el Plan General.

La Normativa específica en materia de viviendas de Vivienda de Protección Pública en sus diferentes tipologías de protección oficial, vivienda tasada y en su caso alojamiento dotacional será de preferente aplicación, frente a la contenida en este Plan General, en todo aquello que la contradiga, cuando se trate de construir vivienda de protección pública.

El articulado de la Normativa del Plan General referente a aspectos constructivos de las infraestructuras tendrá carácter orientativo, ya que la definitiva concreción y pormenorización de dichos aspectos corresponderá a los oportunos proyectos de urbanización u obras.

## TÍTULO II

### RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

#### CAPITULO II.1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL

##### Artículo 7. Estructura general y orgánica del territorio.

La estructura general y orgánica del territorio del término municipal de Oiartzun planteada en el Plan General como soporte básico de la ordenación del sistema de los asentamientos urbanos, la regulación del medio rural y la protección de los principales ámbitos espaciales de valor naturalístico, queda definida por los siguientes elementos:

- Red general de comunicaciones, constituida por:
  - Red general de carreteras: Autopista AP-8, Carreteras GI-636, GI-2132, GI-2134, GI-3420, GI-3454, GI-3631, GI-3632 y GI-3672.
  - Red general ferroviaria: Línea de Renfe, Nueva red ferroviaria según el PTS, línea y estación de Euskotren.
  - Red principal de itinerarios peatonales y de bidegorris: Erreterria-Arditurri, Elizalde-Arragua, Altxibar-Karrika, Elizalde-Gurutze, Gurutze-Trapada y polígono industrial de Ugaldetxo.
  - Red básica de espacios libres, constituida por:
    - Los parques urbanos de Ibergain, Urkabe, Txara, el parque fluvial previsto en Ugaldetxo y las áreas públicas municipales de las áreas recreativas rurales de Larzabalzar, Trapada,

Gainzabal, Urkulu eta Oielekuko parke arkeologikoak eta Aiako Harria parke naturaleko hainbat enklabe.

– Sare hidrografiko nagusia, Oiartzun eta Añarbe ibaien ibilguk, eta haien ibaiadarren lehen mailako sareak osatutakoa.

– Ekipamendu komunitarioaren oinarritzko sarea, hornidurazko elementu hauek osatutakoa: Udaletxea, zerbitzu publikoen eta administrazioaren bulegoak, ikastetxeak publiko zein pribatuak, kultur etxea, kirol gune eta zentroak, hilerria, tanatorioa, igerilekuak, aisialdi zentroak, zaharren egoitza, San Esteban Eliza, Urkabe Baita, ambulategia eta ertzain-etxea.

Proposatutako hirigintza-antolamendua zuzentzen duen eskema hau «Lurraldearen egitura orokorra eta organikoa» E. 1. planoan dago jasota.

**8. artikulua. Lurzoruaren sailkapena.**

Oiartzungo Plan Orokorrean, udalerraren lurralde osoa sailkatzen da, Legeak ezarritako hiru lurzoru-mota edo -kategoria hauen arabera:

Hiri-lurzorua.

Lurzoru Urbanizagarria.

Lurzoru Ez Urbanizagarria.

E.4. planoan, lurzoru-mota bakoitzaren eremuak mugatzen dira Oiartzungo udalerrri osoan.

Hiri-lurzoru kategoriaren barruan honakoak bereizten dira:

Hiri-lurzoru finkatua.

Hiri-lurzoru finkatu gabea.

Lurzoru urbanizagarri guztia Lurzoru urbanizagarri sektori-zatu kategoriari atxikituta geratzen da.

**9. artikulua. Planeamenduko eremuak.**

Oiartzungo udalerraren barruan, hirigintza-ekarpenen hamar area nagusi hauek ezartzen dira: Zortzi areak, Elizalde, Altzibar, Iturriotz, Ugaldetxo, Arragua, Gurutze, Ergoien eta Karriako hiriguneei dagozkienak (oso azalera desberdinekoak), eta industri eta merkataritza-hazkunde berrienei dagozkien bi areak. Lintzirin eta Lanbarren hain zuzen.

Lurzoru horren guztiaren hirigintza-arautzea sistematizatzeko, HIA Hirigintza Interbentziarako Area izeneko zenbait planigintza-eremutan zatitu da.

Hirigintza Interbentziarako Area gisa definitu dira Plan Orokorrean planteatu diren hirigintza-hazkunde berriko eragiketa nagusiei dagozkien eremuak (horiek, sarritan, lurzoru urbanizagarriko sektore gisa sailkatu dira), bai eta komunikabide-sistema orokorren elementu garrantzitsuak sortzeko edo eraldatzeko proposamen nagusiei dagozkien eremuak.

Plan Orokorrean planteatutako Hirigintza Interbentziarako Areen zerrenda osatua hau da (ikus horien mugaketa eta identifikazioa E.4. planoan):

Urkabe y Leunzabala, los parques arqueológicos de Egider, Gainzabal, Urkullu y Oieleku y diversos enclaves del Parque Natural de Aiako Harria.

– Red hidrográfica principal, constituida por los cursos de los ríos Oiartzun y Añarbe, y su red primaria de afluentes.

– Red básica de equipamiento colectivo, constituida entre otros por los elementos dotacionales de: Ayuntamiento, oficinas de la administración y servicios públicos, los centros docentes públicos y privados, los centros culturales, los centros y espacios deportivos, Cementerio y Tanatorio, Iglesia de San Esteban, Piscinas y centros recreativos, Residencia de ancianos, Urkabe-baita, Ambulatorio y Ertzaintza.

Este esquema director de la ordenación urbanística propuesta queda expresado en el Plano n.º E-1 «Estructura General y Orgánica del Territorio».

**Artículo 8. Clasificación del suelo.**

En el Plan General de Oiartzun se clasifica la totalidad del territorio del término municipal según los tres tipos o categorías de suelo establecidos por la Ley:

Suelo Urbano.

Suelo Urbanizable, y.

Suelo No Urbanizable.

En el Plano n.º E-4 se delimitan los ámbitos de cada clase de suelo en la totalidad del término municipal de Oiartzun.

Dentro de la categoría de suelo urbano se distingue:

Suelo Urbano consolidado y.

Suelo Urbano no consolidado.

La totalidad del suelo urbanizable queda adscrita a la categoría de suelo urbanizable sectorizado.

**Artículo 9. Ámbitos de planeamiento.**

Dentro del término municipal de Oiartzun se establecen diez grandes áreas de asentamiento urbanístico: Las ocho áreas, correspondientes a los núcleos urbanos tradicionales de Elizalde, Altzibar, Iturriotz, Ugaldetxo, Arragua, Gurutze, Ergoien y Karrika, de muy diferente entidad espacial, y las dos áreas correspondientes a los crecimientos industriales y comerciales más recientes de Lintzirin y Lanbarren.

Para la sistematización de la regulación urbanística de todo este suelo se ha procedido a su división en una serie de ámbitos de planeamiento denominados Áreas de Intervención Urbanística –A.I.U.–.

Se definen como Áreas de Intervención Urbanística los ámbitos correspondientes a las principales operaciones de nuevo crecimiento urbanístico planteadas en el Plan General, categorizadas en muchos casos como sectores de suelo urbanizable, y, así mismo, los ámbitos correspondientes a las principales propuestas de creación o transformación de elementos significativos de los sistemas generales de comunicaciones.

La relación completa de las diferentes Áreas de Intervención Urbanística planteadas en el Plan General es la siguiente: (Ver su delimitación e identificación en el plano n.º E-4).

Auzoa	Hirigintzako Interbentziarako Areak H.I.A.	Lurzoruaren Sailkapena	Azalera
ELIZALDE	ELI-1 ELIZALDE ERDIA	HIRI-LURZORUA	80.002 m <sup>2</sup>
	ELI-2 ELIZALDE EKIPAMENDU OROKORRAK	HIRI-LURZORUA	74.425 m <sup>2</sup>
	ELI-3 ELIZALDE MENDEBALDEA	HIRI-LURZORUA	196.368 m <sup>2</sup>
	ELI-4 LEGARRE	HIRI-LURZORUA	9.717 m <sup>2</sup>
	ELI-5 ELIZALDE EKIALDEA	HIRI-LURZORUA	120.260 m <sup>2</sup>
	ELI-6 ELIZALDE HEGOALDEA	HIRI-LURZORUA	2.580 m <sup>2</sup>
	ELI-6 ELIZALDE HEGOALDEA ELI-6A	URBANIZAGARRIA	62.490 m <sup>2</sup>

Auzoa	Hirigintzako Interbentzioko Areak H.I.A.	Lurzuaren Sailkapena	Azalera
ALTZIBAR	ALT-1 ALTZIBAR ZAHARRA	HIRI-LURZORUA	42.911 m <sup>2</sup>
	ALT-2 ALTZIBAR ERDIALDEA	HIRI-LURZORUA	4.961 m <sup>2</sup>
	ALT-3 ALTZIBAR HEGOALDEA	HIRI-LURZORUA	10.889 m <sup>2</sup>
	ALT-4 OLALDE	URBANIZAGARRIA	21.891 m <sup>2</sup>
	ALT-5 ALTZIBAR INDUSTRIGUNEA	HIRI-LURZORUA	8.232 m <sup>2</sup>
	ALT-6 ALTZIBAR MENDEBALDEA	HIRI-LURZORUA	8.748 m <sup>2</sup>
ITURRIOTZ	ITU-1 ITURRIOTZ	HIRI-LURZORUA	36.757 m <sup>2</sup>
	ITU-2 ITURRIOTZ EKIALDEA	HIRI-LURZORUA	8.829 m <sup>2</sup>
	ITU-3 ALTAMIRA	HIRI-LURZORUA	33.246 m <sup>2</sup>
UGALDETXO	UGA-1 UGALDETXO	HIRI-LURZORUA	54.264 m <sup>2</sup>
	UGA-2 IBARRE	HIRI-LURZORUA	5.375 m <sup>2</sup>
	UGA-3 TXARA	HIRI-LURZORUA	95.498 m <sup>2</sup>
	UGA-4 IHURRITA ERROTA	HIRI-LURZORUA	8.057 m <sup>2</sup>
	UGA-5 UGALDETXO MENDEBALDEA	HIRI-LURZORUA	28.996 m <sup>2</sup>
	UGA-6 INDUSTRIALDEA	HIRI-LURZORUA	13.359 m <sup>2</sup>
	UGA-7 TALAIA	HIRI-LURZORUA	64.301 m <sup>2</sup>
	UGA-8 ARANGUREN	HIRI-LURZORUA	48.963 m <sup>2</sup>
	UGA-9 C.C MAMUT M.Z.	HIRI-LURZORUA	57.862 m <sup>2</sup>
	UGA-10 UGALDETXOKO POLIGONOA	HIRI-LURZORUA	234.046 m <sup>2</sup>
	UGA-11 ZERRADI	HIRI-LURZORUA	27.699 m <sup>2</sup>
ARRAGUA	ARR-1 ARRAGUA	HIRI-LURZORUA	21.375 m <sup>2</sup>
	ARR-1 ARRAGUA ARR-1B	URBANIZAGARRIA	66.632 m <sup>2</sup>
	ARR-2 EUSKOTRENEKO GELTOKIA	HIRI-LURZORUA	4.125 m <sup>2</sup>
	ARR-3 ARRAGUA HEGOA LARREZABALETA	HIRI-LURZORUA	68.966 m <sup>2</sup>
	ARR-4 ARIZMENDI-ERTZAINZA	HIRI-LURZORUA	110.300 m <sup>2</sup>
	ARR-5 MENDIN	HIRI-LURZORUA	86.671 m <sup>2</sup>
LINTZIRIN	LIN-1 LINTZIRIN	HIRI-LURZORUA	38.107 m <sup>2</sup>
	LIN-2 C.C. LINTZIRIN M.Z.	HIRI-LURZORUA	53.450 m <sup>2</sup>
	LIN-3 ERROTALEGORZARRA POLIGONOA	HIRI-LURZORUA	79.671 m <sup>2</sup>
	LIN-4 OLIDENEO KANPINA	HIRI-LURZORUA	18.791 m <sup>2</sup>
	LIN-5 AINTZINAKO N-I	HIRI-LURZORUA	38.300 m <sup>2</sup>
	LIN-6 LINTZIRINGAINA POLIGONOA	HIRI-LURZORUA	176.702 m <sup>2</sup>
	LIN-7 MAKARRASTEGI POLIGONOA	HIRI-LURZORUA	45.772 m <sup>2</sup>
	LIN-8 ARKOTZ	HIRI-LURZORUA	19.548 m <sup>2</sup>
LANBARREN	LAN-1 LANBARREN POLIGONOA	HIRI-LURZORUA	565.822 m <sup>2</sup>
	LAN-2 ARROSADIAKO KANPINA	HIRI-LURZORUA	55.459 m <sup>2</sup>
	LAN-3 LANBARRENGAINA POLIGONOA	URBANIZAGARRIA	83.477 m <sup>2</sup>
	LAN-4 USATEGIETA ZERBITZUGUNEA	HIRI-LURZORUA	72.798 m <sup>2</sup>
	LAN-5 ITTURRIN	HIRI-LURZORUA	9.921 m <sup>2</sup>
GURUTZE	GUR-1 GURUTZE	HIRI-LURZORUA	33.617 m <sup>2</sup>
ERGOIEN	ERG-1 ERGOIEN	HIRI-LURZORUA	77.528 m <sup>2</sup>
KARRIKA	KAR-1 KARRIKA	HIRI-LURZORUA	27.256 m <sup>2</sup>

Barrio	Áreas de Intervención Urbanística H.I.A./A.I.U	Clasificación del suelo	Superficie
ELIZALDE	ELI-1 ELIZALDE ERDIA	URBANO	80.002 m <sup>2</sup>
	ELI-2 ELIZALDE EKIPAMENDU OROKORRAK	URBANO	74.425 m <sup>2</sup>
	ELI-3 ELIZALDE MENDEBALDEA	URBANO	196.368 m <sup>2</sup>
	ELI-4 LEGARRE	URBANO	9.717 m <sup>2</sup>
	ELI-5 ELIZALDE EKIALDEA	URBANO	120.260 m <sup>2</sup>
	ELI-6 ELIZALDE HEGOALDEA	URBANO	2.580 m <sup>2</sup>
	ELI-6 ELIZALDE HEGOALDEA ELI-6A	URBANIZABLE	62.490 m <sup>2</sup>
ALTZIBAR	ALT-1 ALTZIBAR ZAHARRA	URBANO	4.961 m <sup>2</sup>
	ALT-2 ALTZIBAR ERDIALDEA	URBANO	49.038 m <sup>2</sup>
	ALT-3 ALTZIBAR HEGOALDEA	URBANO	10.889 m <sup>2</sup>
	ALT-4 OLALDE	URBANIZABLE	21.891 m <sup>2</sup>
	ALT-5 ALTZIBAR INDUSTRIGUNEA	URBANO	8.232 m <sup>2</sup>
	ALT-6 ALTZIBAR MENDEBALDEA	URBANO	8.748 m <sup>2</sup>
ITURRIOTZ	ITU-1 ITURRIOTZ	URBANO	36.757 m <sup>2</sup>
	ITU-2 ITURRIOTZ EKIALDEA	URBANO	8.829 m <sup>2</sup>
	ITU-3 ALTAMIRA	URBANO	33.246 m <sup>2</sup>
UGALDETXO	UGA-1 UGALDETXO	URBANO	54.264 m <sup>2</sup>
	UGA-2 IBARRE	URBANO	5.375 m <sup>2</sup>
	UGA-3 TXARA	URBANO	95.498 m <sup>2</sup>
	UGA-4 IHURRITA ERROTA	URBANO	8.057 m <sup>2</sup>
	UGA-5 UGALDETXO MENDEBALDEA	URBANO	28.996 m <sup>2</sup>
	UGA-6 INDUSTRIALDEA	URBANO	13.359 m <sup>2</sup>
	UGA-7 TALAIA	URBANO	64.301 m <sup>2</sup>
	UGA-8 ARANGUREN	URBANO	48.963 m <sup>2</sup>
	UGA-9 C.C MAMUT M.Z.	URBANO	57.862 m <sup>2</sup>
	UGA-10 UGALDETXOKO POLIGONOA	URBANO	234.046 m <sup>2</sup>
	UGA-11 ZERRADI	URBANO	27.699 m <sup>2</sup>
ARRAGUA	ARR-1 ARRAGUA	URBANO	21.375 m <sup>2</sup>
	ARR-1 ARRAGUA ARR-1B	URBANIZABLE	66.632 m <sup>2</sup>
	ARR-2 EUSKOTRENEKO GELTOKIA	URBANO	4.125 m <sup>2</sup>
	ARR-3 ARRAGUA HEGOA LARREZABALETA	URBANO	68.966 m <sup>2</sup>
	ARR-4 ARIZMENDI-ERTZAINZA	URBANO	110.300 m <sup>2</sup>
	ARR-5 MENDIN	URBANO	86.671 m <sup>2</sup>
LINTZIRIN	LIN-1 LINTZIRIN	URBANO	38.107 m <sup>2</sup>
	LIN-2 C.C. LINTZIRIN M.Z.	URBANO	53.450 m <sup>2</sup>
	LIN-3 ERROTALEGORZARRA POLIGONOA	URBANO	79.671 m <sup>2</sup>
	LIN-4 OLIDENENKO KANPINA	URBANO	18.791 m <sup>2</sup>
	LIN-5 AINTZINAKO N-I	URBANO	38.300 m <sup>2</sup>
	LIN-6 LINTZIRINGAINA POLIGONOA	URBANO	176.702 m <sup>2</sup>
	LIN-7 MAKARRASTEGI POLIGONOA	URBANO	45.772 m <sup>2</sup>
	LIN-8 ARKOTZ	URBANO	19.548 m <sup>2</sup>

Barrio	Áreas de Intervención Urbanística H.I.A./A.I.U	Clasificación del suelo	Superficie
LANBARREN	LAN-1 LANBARREN POLIGONOA	URBANO	565.822 m <sup>2</sup>
	LAN-2 ARROSADIAKO KANPINA	URBANO	55.459 m <sup>2</sup>
	LAN-3 LANBARRENGAINA POLIGONOA	URBANIZABLE	83.477 m <sup>2</sup>
	LAN-4 USATEGIETA ZERBITZUGUNEA	URBANO	72.798 m <sup>2</sup>
	LAN-5 ITTURRIN	URBANO	9.921 m <sup>2</sup>
GURUTZE	GUR-1 GURUTZE	URBANO	33.617 m <sup>2</sup>
ERGOIEN	ERG-1 ERGOIEN	URBANO	77.528 m <sup>2</sup>
KARRIKA	KAR-1 KARRIKA	URBANO	27.256 m <sup>2</sup>

Sailkapen ezberdina duten areak bikoiztuak azaltzen dira zerrendan.

Hirigintza Interbentziarako Area bakoitzaren hirigintza-arauza Araudi Orokor honen xedapen orokorretan, antolamenduko planean edukian eta dagokion hirigintza araudi partikularreko berariazko zehaztapenetan dago jasota.

**10. artikulua.** *Hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren egitura orokorra, zonakatzeko orokorra eta zonakatzeko akustikoa.*

Plan Orokorrean, udalerrriaren hiri-bilbearen egitura orokorra eta zonakatzeko orokorra eta akustikoa zehazten dira. Hiri-bilbea honako hauek osatzen dute: Elizalde, Altzibar, Iturriotz, Ugaldetxo, Arragua, Gurutze, Ergoien eta Karrikako hirigune tradizionaletan barne hartutako hornidura- eta egoitza-garapenak, eta Ugaldetxo, Lintzirin eta Lanbarrengo industri eta merkataritza-erazpenak.

Hirigintza-multzo horretarako, E.3. planoan, oinarritzko sare egituratzailea zehazten da eta honakoak osatzen dute: Komunikabide-sare orokorra, espazio libreen eta ibilgu publikoen oinarritzko sarea eta ekipamendu komunitarioko oinarritzko sarea.

E.5. planoan, era berean, lurzoruaren erabilera orokorren esleipena ezartzen da, hiri-espazioaren sei erabilera-kategoria nagusi hauen arabera: egoitza erabilerarako zonak, jarduera ekonomikorako zonak, komunikazioen Sistema Orokorra, espazio libreen sistema orokorra, ekipamendu komunitarioko zonak, eta zerbitzuetako azpiegituren zonak (horiek, era berean, 19. artikuluko kalifikazio orokorrerako kodearen arabera bereziki erabileretan banatuta daude).

E.7 planoan Plan Orokor honek planteatzen duen zonakatzeko urbanistikoa ezartzen da. Modu orokorrean, zehazturiko area akustikoen jaurbidea eta tratamendua sartzeko eremu globalentzako ezarritakoa izango da, beti ere soinuaren inguruan aldi bakoitzean indarrean dagoen legediarekin osatua.

Komunikazio azpiegitura handien eskumena duten administrazioek (errepideak, trenbideak,) eta Oiartzungo Udalak bere eskumeneko eremuetan ere dagozkion soinu mapak egiteari ekingo diote, eta bertan dauden arazoak diagnostikoki zehatza eta prebentzio, desagertze edota zuzentze neurriak ezarriko dira.

Mapetan, legez ezarritako irizpideen arabera beharrezkoa suertatzen denean, zorgune akustikoak eta babes akustiko bereziko eremuak zehaztuko dira.

**11. artikulua.** *Lurzoru ez urbanizagarriaren zonakatzeko orokorra.*

Horrez gain, Plan Orokorrean, ez urbanizagarritzat sailkatutako lurzoruaren zonakatzeko egiten da, lurraldearen baldintza naturalak, haren erabilera-aurreikuspenak eta zona bakoitzak

Las áreas con distinta clasificación aparecen dobladas en el listado.

La regulación urbanística de cada una de las Áreas de Intervención Urbanística se remite a las disposiciones genéricas de la presente Normativa General, al contenido de los planos de Ordenación y a las determinaciones específicas de su correspondiente normativa urbanística particular.

**Artículo 10.** *Estructura general, zonificación global y zonificación acústica del Suelo Urbano y Urbanizable.*

En el Plan General se define la estructura general y la zonificación global y acústica de la trama urbana del municipio constituida por los desarrollos dotacionales y residenciales adscritos a los núcleos tradicionales de Elizalde, Altzibar, Iturriotz, Ugaldetxo, Arragua, Gurutze, Ergoien y Karrika y los asentamientos industriales y comerciales producidos en Ugaldetxo, Lintzirin y Lanbarren.

Para este conjunto urbanístico se define en el plano n.º E-3 la red estructurante básica, constituida por la red general de comunicaciones, la red básica de espacios libres y cauces públicos y la red básica de equipamiento colectivo.

Se establece, así mismo, en el plano n.º E-5 la asignación de los usos globales del suelo, según seis grandes categorías de utilización del espacio urbano: zonas de uso residencial, zonas de actividades económicas, sistema general de comunicaciones, sistema general de espacios libres, zonas de equipamiento colectivo, y zonas de infraestructuras de servicios, desagregadas a su vez en usos diferenciados con arreglo al código de calificación general del artículo 19.

Se establece en el plano n.º E-7 la zonificación acústica planteada en este Plan General. Con carácter general, el régimen de regulación y tratamiento de las áreas acústicas delimitadas será el establecido para las zonas globales en las que se integran, complementado con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en cada momento en materia de ruido.

Las Administraciones competentes en materia de grandes infraestructuras de comunicación (viaria, ferroviaria, etc.), así como el propio Ayuntamiento de Oiartzun en su ámbito competencial, procederán a la formulación y aprobación de los correspondientes mapas de ruido al objeto de efectuar un diagnóstico preciso de la problemática existente y establecer las correspondientes medidas de prevención, eliminación y/o corrección.

Los mapas delimitarán las zonas de servidumbres acústicas y las zonas de protección acústica especial cuando, de conformidad con los criterios legales establecidos, resulten necesarias.

**Artículo 11.** *Zonificación global del Suelo No Urbanizable.*

En el Plan General se procede a la zonificación del suelo clasificado como No Urbanizable, atendiendo a las condiciones naturales del territorio, a sus previsiones de uso y a las necesi-

dituen babes-beharrak kontuan izanda. Lurzoru ez urbanizagarri osoa bereizitako azpizona hauetan azpibanatu da, kasuak kasu ezarritako babes-baldintzen arabera:

- Babes Bereziko lurzoru ez urbanizagarria.
- Ingurumena Hobetzeko lurzoru ez urbanizagarria.
- Ingurumen hobetze orokorra.
- Lur ez urbanizagarrian okupazio antropikoaren areak.
- Lurzoru ez urbanizagarria. Mendia.
- Basoa.
- Lehengoratzea.
- Mendi larreak.
- Nekazaritza-abelzaintza eta landazabaleko Lurzoru ez urbanizagarria.
- Nekazal erabilera estrategikoa.
- Transizioko landa paisaia.
- Lurrazaleko urak babesteko Lurzoru ez urbanizagarria.
- Espazio Natural Babestuak.
- Baldintzatzaile gainjarriak.

Zona horietako bakoitzari atxikita dauden lurzoru ez urbanizagarriaren eremuak E.2. planoan daude mugatuta.

Lurzoru ez urbanizagarriaren zonakatzeko horren arabera, araudi honen V. tituluari, zona bakoitzerako berariazko hirigintza-arautzea ezartzen da.

## II.2. KAPITULUA. PLAN OROKORRAREN GARAPEN PLANEAMENDUA

### 12. artikulua. Plan Orokorraren garapena.

Plan Orokorra Plan Berezien, Euskal Herriko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 59, 70, 71 eta 72 artikuluetan aurreikusitakoak (Hiri Antolaketa, Hiri Birmoldaketa eta Babes eta Mantenukoak), plan partzialen, xehetasun-azterlanen eta Hirigintzako Jarduketa Programa bezalako dokumentu osagarrien, urbanizazio-proiektuen eta lege bidezkoak izaten diren gainerakoaren bitartez osatu eta garatuko da.

Planeamenduko edozein eremutan jardun ahal izateko, hala badagokio, dagokion hirigintza-fitxan ezartzen diren hirigintzako planak edo proiektuak alde aurretik egin eta onartzea exijituko da.

Euskal Herriko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 58 artikuluan aurreikusitako hierarkia mailaren arabera berau aldatzeko kaltetan izan gabe, aurretiazko planeamendurik exijitzen ez den areetan, Plan Orokorrean bildutako antolamendu zehatuko zehaztapenak zuzenean aplikatuko dira.

### 13. artikulua. Planeamendurako ekimena.

Plan Orokorraren garapenerako planeamendua egiteko ekimena Udalarena nahiz partikularrena izango da, fitxa partikularretan horren inguruan ezartzen diren xehetasunak salbuetsita.

Ordenantzak, arau osagarriak edo plan bereziak aurkeztea, edo plan bereziak proposaturiko xehetasun-azterlanak egitea, edota HBPBen nahiz plan partzialen bidez proposamenak egitea, printzipioz, udal-ekimenari dagokio, horren inguruan Lurzoruaren Legean ezarritakoaren kaltetan izan gabe.

dades de protección que presenta cada zona. Se ha subdividido la totalidad del Suelo No Urbanizable en subzonas diferenciadas, según los requisitos de protección establecidos en cada caso:

- SNU de Especial Protección.
- SNU de Mejora Ambiental.
- Mejora Ambiental General.
- Áreas de ocupación antrópica en Suelo No Urbanizable.
- SNU de Monte.
- Forestal.
- Regeneración.
- Pastos montanos.
- SNU Agroganadera y de campiña.
- Uso agrario estratégico.
- Paisaje rural de transición.
- SNU de Protección de aguas superficiales.
- Espacios Naturales protegidos.
- Condicionantes superpuestos.

Los ámbitos del Suelo No Urbanizable adscritos a cada una de estas zonas quedan delimitados en el plano n.º E-2.

Con arreglo a esta zonificación del Suelo No Urbanizable se establece en el Título V de la presente Normativa la regulación urbanística específica para cada zona.

## CAPÍTULO II.2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

### Artículo 12. Desarrollo del Plan General.

El Plan General se complementará y desarrollará con la redacción de los Planes Especiales previstos en los artículos 59, 70, 71 y 72 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco (de Ordenación Urbana; de Renovación Urbana; y de Protección y Conservación); por Planes Parciales, Estudios de Detalle e instrumentos complementarios como las ordenanzas municipales, Programas de Actuación Urbanizadora, Proyectos de Urbanización y demás que legalmente resulten procedentes.

La actuación sobre cualquiera de los diferentes ámbitos de planeamiento exigirá, en su caso, la previa formación y aprobación de los planes o proyectos urbanísticos que en su correspondiente normativa urbanística particular se establezcan.

Sin perjuicio de su modificación conforme a su rango de jerarquía previsto en el artículo 58 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi, en las áreas para las que no se exija planeamiento previo, serán de aplicación directa las determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas en el Plan General.

### Artículo 13. Iniciativa de planeamiento.

La iniciativa de formación del planeamiento para el desarrollo del Plan General corresponderá indistintamente al Ayuntamiento o a los particulares, salvo las concreciones que se establezcan al respecto en las fichas particulares.

La formulación de Ordenanzas, de Normas Complementarias, Planes Especiales, o la redacción de los Estudios de Detalle a proponer por los Planes Especiales o Planes Parciales previstos en el Plan General, corresponderán, en principio, a la iniciativa municipal, sin perjuicio de lo establecido al efecto en la Ley del Suelo.



#### 14. artikulua. Hiri Antokaletako Plan Bereziak (HAPB).

##### 1. Antolamendu-irizpideak.

HAPBek dagokion hirigintza araudi partikularrean zehaztutako irizpideak, helburuak eta gainerako alderdiak, eta Plan Orokorra osatzen duten dokumentuetan bildutako zehaztapen orokor eta berezi guztiak beteko dituzte.

##### 2. Edukia.

Planeamendu-figura honen berezko edukiaz gain, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legerian aurreikusten denez, eta kasuak kasu exijitzen diren berariazko zehaztapenen arabera, HAPBek xehetasunez zehaztuko dute proposatzen dituzten jardun-eremuen aprobetxamendua.

Era berean, honakoa ezarriko dute:

– Oin eraikigarri guztietarako eta lurzoru librerako erabilera, xehetasun guztiekin.

– Fatxadak eta estalkiak (karrerapeak eta behe-oinak barne) tratatzeko eskemak eta ordenantzak.

– Espazio publikoen tratamendu zehatza, zoladurarako, lorategietarako eta hiri-altzarietarako soluzioak adierazita.

##### 3. Dokumentuen inguruko baldintzak.

Eraikuntzaren eta urbanizazioaren lerrokadurak eta sestrak zehazten dituzten antolamenduko planoak eskala egokian grafiatuko dira, antolamenduko eremu osoaren jasotze takimetroko eta lursaileko eguneratuaren gainean. Plano horietan zehaztasunez jasoko dira eraikuntzaren eta lur urbanizatuaren arteko elkargunerako soluzioak, zehazki, erabilera publikoko zortasunak ezartzen direneko elementuei dagokienez (karrerapeak, garajeetarako sarbideak eta abar).

#### 15. artikulua. Xehetasun-azterlanak (XA).

##### 1. Antolamendu-irizpideak.

Xehetasun Azterlanek hirigintzako araudi partikularrean antolamenduari dagokionez ezarritako zehaztapenak errespetatu beharko dituzte, eskala txikiagoetan plangintzaren egokitzapenak eskatzen dituen neurrien doikuntza txikiak salbuetsita.

##### 2. Edukia.

Xehetasun-azterlanen edukia Euskal Herriko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 73. artikuluan eta ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuak onartutako Hirigintzako Planeamendu Araudiaren 65. artikuluan –indarrean dagoen bitartean– jasotakora mugatuko da, eta garatzen diren planen zehaztapenak errespetatuko ditu.

##### 3. Dokumentuen inguruko baldintzak.

Eraikuntzaren eta urbanizazioaren lerrokadurak eta sestrak zehazten dituzten antolamenduko planoak eskala egokian grafiatuko dira, antolamenduko eremu osoaren jasotze takimetroko eta lursaileko eguneratuaren gainean. Plano horietan zehaztasunez jasoko dira eraikuntzaren eta lur urbanizatuaren arteko elkargunerako soluzioak, zehazki, erabilera publikoko zortasunak ezartzen direneko elementuei dagokienez (karrerapeak, garajeetarako sarbideak eta abar).

##### 4. Plan Orokorrean jaso gabeko xehetasun-azterlanak.

HAPBek eta plan partzialek xehetasun-azterlanak egitea proposatu ahal izango dute, antolamenduaren zehaztapenetako bat xehetasunez garatzeko; Lurzoruaren Legeak hirigintza-irudi horretarako ezarritako mugen barruan betiere.

Era berean, Udalak xehetasun-azterlanak egitea proposatu ahal izango du, hasiera batean aurreikusita ez zeuden puntuetarako; zehaztutako lerrokaduretan edo sestretan, bolumenen antolamenduan, lursail-banaketan nahiz dokumentu honek eza-

#### Artículo 14. Planes Especiales de Ordenación Urbana (P.E.O.U.).

##### 1. Criterios de Ordenación.

Los P.E.O.U. darán cumplimiento a los criterios, objetivos y demás extremos especificados en la normativa urbanística particular correspondiente y al conjunto de determinaciones generales y particulares contenidas en los diferentes documentos del Plan General.

##### 2. Contenido.

Además del contenido propio de esta figura de planeamiento según lo previsto en la legislación sobre suelo y urbanismo así como de las determinaciones específicas que se exijan en cada caso, los P.E.O.U. definirán pormenorizadamente el aprovechamiento de los distintos ámbitos de actuación que propongan.

Asimismo establecerán:

– Definición detallada de usos en las distintas plantas edificables y en el suelo libre.

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

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

##### 3. Requisitos documentales.

Los planos de ordenación que definan las alineaciones y rasantes de la edificación y urbanización se graficiarán a escala adecuada sobre un levantamiento taquimétrico y parcelario actualizado de la totalidad de su ámbito de ordenación. En estos planos se recogerán con precisión las soluciones de encuentro de la edificación con el terreno urbanizado y, en concreto, las de los elementos en los que se establezcan de uso público (porches, accesos a garajes, etc.).

#### Artículo 15. Estudios de Detalle (E.D.).

##### 1. Criterios de Ordenación.

Los Estudios de Detalle deberán respetar las determinaciones de ordenación establecidas en la normativa urbanística particular, con excepción de los pequeños reajustes de medidas que exija la adaptación del planeamiento a escalas más bajas.

##### 2. Contenido.

El contenido de los Estudios de Detalle se limitará al previsto en el artículo 73. de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco y 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio (Estado) en cuanto mantenga su vigencia, y respetará las determinaciones de los Planes que desarrollen.

##### 3. Requisitos documentales.

Los planos de ordenación que definan las alineaciones y rasantes de la edificación y urbanización se graficiarán a escala adecuada sobre un levantamiento taquimétrico y parcelario actualizado de la totalidad de su ámbito de ordenación, y en los mismos se recogerán con precisión las soluciones de encuentro de la edificación con el terreno urbanizado y, en concreto, las de los elementos en los que se establezcan servidumbres de uso público (porches, accesos a garajes, etc.).

##### 4. Estudios de Detalle no previstos por el Plan General.

Los P.E.O.U. y los Planes Parciales podrán proponer la formación de E.D. para el desarrollo pormenorizado de algunas de las determinaciones de la ordenación, dentro de los límites establecidos por la Ley del Suelo para esta figura urbanística.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá acordar la formación de E.D. en puntos en los que en principio no está prevista su redacción, con el fin de resolver errores, contradicciones o imprecisiones constatadas en la definición de alineaciones o rasantes, en

rritako antolamendu xehatuaren edozein alderditan antzemandako akatsak, kontraesanak edo zehaztugabetasunak konpontzeko. Xehetasun-azterlan horiek Udalaren ekimenez bideratuko dira.

#### 16. artikulua. Plan Partzialak.

##### 1. Antolamendu-irizpideak.

Plan Partzialen antolamenduko helburuak eta irizpideak dagozkion hirigintza araudi partikularrean ezarritakora egokitu beharko dira. Hala ere, behar bezala justifikatuta, ezarritako egiturazkoak ez diren zehaztapenak aldatu ahal izango dituzte.

##### 2. Edukia.

Plan partzialek honakoa ezarriko dute: Sektorearen hiri-egitura, zonakatzeko zehatua, hirigintza-erabilera bakoitzera zuzendutako azalerak eta emaitzazko lursail guztiei esleitutako aprobetxamenduak.

Plan partzialek, era berean, honako zehaztapen hauek bildu beharko dituzte:

– Euskal Herriko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 79 artikulua araberako beharrezkoak diren hornidurak, eta baita hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 9 artikuluan aurreikusitakoak ere.

– Eraikuntzaren oinei (behe-oina, lurpea eta lurzoru pribatu eraikiezina barne) esleitutako erabilera, xehetasun guztiekin.

– Fatxadak eta estalkiak (karrerapeak eta behe-oinak barne) tratatzeko eskemak eta ordenantzak.

– Espazio libreen tratamendu zehatza, zoladurarako, lorategietarako eta hiri-altzarietarako soluzioak adierazita.

– Azpiegituren eta abarren eskemak.

##### 3. Dokumentuen inguruko baldintzak.

Antolamenduko planoak hura zehaztasunez emateko behar adinako eskalan egingo dira. Antolamenduko eremu osoaren eta horren kanpoaldeko perimetroaren jasotze takimetroko eta lursaileko eguneratutik abiatuko beharko da.

#### 17. artikulua. Beste Plan Bereziak.

##### 1. Antolamendu-irizpideak.

Hirigune tradizionalak antolatzeke, bide-sarea, ur-azpiegiturak, saneamendukoak edo elektrizitatekoak garatzeko, ondare monumentalak babesteko, elementu naturalak kontserbatzeko, espazio publikoak edo ekipamenduak sortzeko, nahiz beste edozein helburu gauzatzeko plan bereziak eginez gero, Plan Orokor honen planoetan eta araudian ezarritako zehaztapenak azalpen orokorrekotzat hartuko dira, eta plan bereziak zehaztapen horiek aldatu ahal izango dituzte, baldin eta Plan Orokor honetan ezarritako eraikuntza-aprobetxamendurako parametro orokorrak, hornidurazko erreserbak, eta lurraldearen egitura orokorra eta organikoa nabarmen aldatzen ez badituzte.

##### 2. Edukia eta dokumentuen inguruko baldintzak.

Plan Berezien edukia Lurzoruaren Legean adierazitakora egokituko da. Antolamenduko planoak eskala egokian egingo dira, horiek egiteko arrazoi diren helburuetarako komenigarria den zehaztasun-maila lortzearen.

#### 18. artikulua. Urbanizazio-Proiektuak.

Hiri-lurzoruan, urbanizazio-obra Urbanizazio-Proiektuen bidez egingo dira; Obra osagarrien proiektuak, Obra publiko arruntzen proiektuak eta Zuzkidura publikoko obrak proiektuak Euskal Herriko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 195 artikuluan aurreikusitakoak. Lurzoru urbanizagarrian, sek-

la ordenación de volúmenes, en la parcelación, o en cualquier otro aspecto de la ordenación pormenorizada establecida por el presente documento. Dichos E.D. se tramitarán por iniciativa municipal.

#### Artículo 16. Planes Parciales.

##### 1. Criterios de Ordenación.

Los Planes Parciales deberán ajustar sus objetivos y criterios de ordenación a lo establecido en la normativa urbanística particular correspondiente, pudiendo modificar, con la debida justificación, las determinaciones de carácter no estructural establecidas.

##### 2. Contenido.

Los Planes Parciales establecerán la estructura urbana del sector, la zonificación pormenorizada, las superficies destinadas a cada uno de los distintos usos urbanísticos y los aprovechamientos asignados a las diferentes parcelas resultantes.

Los Planes Parciales deberán incluir, así mismo, las siguientes determinaciones:

– Dotaciones necesarias según el artículo 79 y concordantes de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco así como las previstas en el artículo 9 y concordantes del Decreto 123/2012 de 3 de julio del Gobierno Vasco sobre estándares urbanísticos.

– Definición detallada de los usos asignados a las distintas plantas de la edificación, incluida la planta y baja y el subsuelo, y al suelo privado no edificable.

– Esquemas y ordenanzas de tratamiento de fachadas y cubiertas, incluidos porches y plantas bajas.

– Tratamiento detallado de los espacios libres con indicación de soluciones de pavimentación, jardinería y mobiliario urbano.

– Esquemas infraestructurales, etc.

##### 3. Requisitos documentales.

Los planos de ordenación se redactarán a una escala suficiente para la definición precisa de la ordenación. Se partirá de un levantamiento taquimétrico y parcelario actualizado de la totalidad de su ámbito de ordenación y su perímetro circundante exterior.

#### Artículo 17. Otros Planes Especiales.

##### 1. Criterios de Ordenación.

En el caso de redacción de Planes Especiales para la Ordenación de los cascos de los núcleos urbanos tradicionales, para el desarrollo de la red viaria, de las infraestructuras de agua, saneamiento o electricidad, para la protección del patrimonio monumental, la conservación de elementos naturales, la creación de espacios públicos o nuevos equipamientos, o para cualquier otra finalidad, las determinaciones establecidas en los planos y la normativa del Plan General se considerarán de carácter indicativo general, pudiendo ser alteradas por los Planes Especiales, siempre que no alteren de forma sustancial los parámetros globales de aprovechamiento edificatorio, las reservas dotacionales, ni la estructura general y orgánica del territorio establecidas por el Plan General.

##### 2. Contenido y requisitos documentales.

El contenido de los Planes Especiales se ajustará a las indicaciones de la Ley del Suelo. Los planos de ordenación se redactarán a las escalas adecuadas para conseguir el grado de precisión conveniente a los fines que motivan su redacción.

#### Artículo 18. Proyectos de Urbanización.

Las obras de urbanización en Suelo Urbano se ejecutarán por medio de Proyectos de Urbanización, Proyectos de Obras Complementarias, Proyectos de Obra Pública Ordinaria y Proyectos de Obras de Dotaciones Públicas previstos en el artículo 195 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco. En

tore bakoitzaren osotasunerako urbanizazio-proiektu bana bideratu beharko da nahitaez. Horren helburua dagokion plan partzialaren zehaztapenak gauzatzea izango da.

Lurzoru ez urbanizagarrian, urbanizazio-obra osagarriarako proiektua sistematikoki exijituko da egiten den interbentzio bakoitzerako; hura eraikuntzakoa, azpiegiturakoa nahiz, besterik gabe, lurrag mugitzekoa izanik ere.

Proiektu horien guztien edukiek eta dokumentuen inguruko baldintzek bete egin beharko dute indarrean dagoen legerian horri buruz ezarritakoa.

Urbanizazio-Proiektuak egiteko ekimena partikularrena edo Udalarena izango da, ezarritako jardun-sistemaren arabera. Obra arruntetarako proiektuen nahiz eraikuntzaren obra osagarriarako proiektuen kasuan, ekimena eraikuntza-obren sustaizalearena izango da.

### II.3. KAPITULUA. LURZORUAREN ERABILERA ARAUBIDEA ETA ARAUZKO KONTZEPTUEN DEFINIZIOA

#### 19. artikulua. Lurzoruaren hirigintza-erabilerei buruzko araubidea.

Bai lurzoru librean bai eraikuntzan hirigintza-erabilerak arautzeko, eta Araudi honen Ordenantzetan nahiz Plan Orokorren garapeneko Planetan jasotzen diren xedapenak aplikatzeko, lurzoruaren erabilera orokorrerako edo sailkapen-kode orokorrerako zona hauek bereizten dira:

##### A. Egoitza-erabilerarako zonak.

Oiartzungo Plan orokorrean jasotako egoitza-zonak, hirigintza-tipologiari dagokionez, hiru azpimultzotan banatzen dira tipologiaren arabera. Hirigintza-erabilerak multzo horien arabera arautzen dira (ikus II.5. plano) Honako hauek dira:

- Hirigune tradizionalak, egoitzarako azpizona.
- Egoitza intentsiborako azpizona.
- Garapen txikiko egoitzarako azpizona.

Hirigune tradizional gisa finkatutako egoitza azpizonak hirigune historikoen erdiguneei dagozkie. Horietan, ezaugarri, soluzio tipologiko eta tratamendu arkitektoniko oso desberdinetako egoitza-erakinak eta hornidurazkoak biltzen dira. Hirigune horien eraikuntza-dentsitateak, era berean, oso desberdinak dira. Zona horietan, egoitza-erabileraz gain, hautabidezko erabileren sorta zabala onartu ahal izango da (hornidurazkoak, merkataritzakoak, hirugarren sektorekoak, aparkalekuak), bai behe-oinean bai goi-oinetan, baldin eta egoitza-erabilerarekin bateragarriak badira.

Zona horietako lurzoru librea arian-arian oinezkoentzako bihurtzeko joerari eutsi beharko zaio, zerbitzurako eta sarbiderako trafiko partekatuko bide murriztuak soilik mantenduta. Lur gaineko aparkalekuak ezabatzeko estrategiak programatu beharko dira. Lurzoru publikoan, lurpeko aparkalekuak eraikitzea baimentzen da, lur gainean erabilera publikoko zortasunarekin.

Honako erabilera hauek murriztu beharko dira: Zona horiei eman beharreko egoitza-izaerarako eta, batik bat, oinezkoentzako izaerarako, euren dimentsionamendua eta/edo ezaugarriak direla-eta, desegokiak diren bide-trafikoaren eta aparkalekuen beharra sortuko duten industri jarduera ekonomikoak, eta hirugarren sektoreko, merkataritzako, hornidurako eta ostalaritzako jarduerak.

Araudi honen 53. artikulutik 59. ra bitartean, zona horietako hirigintza-erabilerak arautzeko ordenantza partikularrak jasotzen dira.

Egoitza intentsiborako azpizonak dentsitate ertain eta altuko egoitza-ezarpenei dagozkie, altuerako blokeak dituzten

el Suelo Urbanizable se requerirá obligatoriamente la tramitación de un Proyecto de Urbanización para la totalidad de cada Sector, cuya finalidad será la realización material de las determinaciones del correspondiente Plan Parcial.

En el Suelo No Urbanizable se exigirá sistemáticamente un Proyecto de Obras complementarias de urbanización en cada intervención que se produzca, ya sea edificatoria, infraestructural, o de simple movimiento de tierras.

Los contenidos y requisitos documentales de todos estos Proyectos darán cumplimiento a lo establecido al respecto en la legislación vigente.

La iniciativa de redacción de los Proyectos de Urbanización corresponderá a los particulares o al Ayuntamiento en función del sistema de actuación establecido, y al promotor de las obras de edificación en el caso de Proyectos de Obras Ordinarias o Proyectos de Obras complementarias de la Edificación.

### CAPITULO II.3. RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO Y DEFINICIÓN DE CONCEPTOS NORMATIVOS

#### Artículo 19. Régimen de usos urbanísticos del suelo.

Para la regulación de los usos urbanísticos, tanto sobre suelo libre como en la edificación, y para la aplicación de las disposiciones contenidas en las Ordenanzas de la presente Normativa, o de las Ordenanzas que se incluyan en los Planes de desarrollo del Plan General, se distinguen las siguientes zonas de uso global del suelo o código de calificación general:

##### A. Zonas de uso residencial.

El conjunto de las zonas residenciales previstas como tales en el Plan general de Oiartzun se diferencian en tres subzonas en función de su tipología a las que se remite la regulación de los usos urbanísticos (ver plano n.º E-5):

- Subzona Residencial de cascos tradicionales.
- Subzona Residencial intensiva.
- Subzona Residencial de bajo desarrollo.

Las subzonas residenciales de cascos tradicionales corresponden a las partes centrales de los núcleos históricos en los que conviven edificios residenciales y dotacionales con muy diferentes características, soluciones tipológicas y tratamientos arquitectónicos. Las densidades edificatorias de estos Cascos resultan, así mismo, muy divergentes entre sí. En estas zonas, además del uso residencial, podrán admitirse una amplia gama de usos alternativos, dotacionales, comerciales, terciarios, aparcamiento, tanto en planta baja como en plantas altas, siempre que los mismos resulten compatibles con el uso residencial.

El suelo libre de estas zonas se deberá tender progresivamente a su peatonalización, manteniéndose únicamente unas vías restringidas de tráfico viario de coexistencia para servicio y acceso. Se deberán programar estrategias de eliminación del aparcamiento en superficie. Se autoriza la construcción de aparcamientos subterráneos en suelo público con servidumbre de uso público en superficie.

Los usos que deben restringirse son las actividades económicas de carácter industrial y las actividades terciarias, comerciales, dotacionales y de hostelería que por su dimensionamiento y/o características induzcan necesidades de tráfico viario y aparcamiento inadecuados para el carácter residencial y prioritariamente peatonal que se debe conferir a estas zonas.

En los artículos 53 a 59 de la presente normativa se enuncian las ordenanzas particulares para estas zonas.

Las subzonas residenciales intensivas corresponden a las implantaciones residenciales de densidad media y alta resuel-

eraikuntza irekiko edo zabalguneko tipologiaz ebatzitako areei. Horietan, lurzoru librea urbanizazio publiko gisa konfiguratzeko da.

Zona horiek E.5. planoan identifikatu eta mugatzen dira, eta 60. artikuluan jasotako ordenantza partikularren arabera arautuko dira.

Garapen txikiko egoitzarako zonak dentsitate txiki eta ertain-txikiko egoitza-ezarpenei dagozkie, lursail propioetan eraikitako etxebizitza bakanak edota lorategi pribatuko etxebizitza elkarririk errenkadak dituen lorategi-hiriko tipologiaz ebatzitako areei.

Zona horiek E.5. planoan identifikatu eta mugatzen dira, eta 61. artikulutik 67.era bitartean jasotako ordenantza partikularren arabera arautuko dira.

#### B. Jarduera ekonomikoetarako zonak.

Erabilera intentsibo industrialak, merkataritza-koak, logistika-aren sektorearekin lotutako jarduerak eta hirugarren sektoreko mota guztietako jarduerak hartzerazuzendutako zonak dira.

Oiartzungo Plan Orokorrean, zona horiek arautzeko, tipologia hauek bereizten dira (ikus E.5. planoan):

– Jarduera ekonomikoetarako eta hirugarren sektoreko jardueretarako zentroak.

– Egoitzaguneetan kokatutako jarduera ekonomikoetarako zonak.

– Saltoki handiak.

Lehenengo tipologia Lanbarrenen, Lintzirinen eta Ugaldetxon dauden eta/edo aurreikusitako area guztiei dagokie, eta bigarrena Altzibar, Iturriotz, Gurutze eta Ergoingo hiriguneetan kokatutako jarduera ekonomikoaren kokaleku txikiei (horietako batzuk ostalaritzaren sektoreraz daude zuzenduta).

Hirugarren tipologia Jarduera Ekonomikoetako Lurraldearen Arloko Planak Saltoki Handiak, edo Aisialdi eta Zerbitzu Zentroa, edo Plataforma Terciario bezala definitzen dituen edozeinetakoa izan liteke, eta merkatal zerbitzu, aisialdi edo ostalaritzako ekipamendu desberdinak jarduera urbanistikoberean modu kontzentratuan batzen dituen eraikigarritasun terciarioa duen hirigintzako ezarpen guztiei dagokie (elikadura unitate handia, merkatal-galeria, gaikako denda handiak, zine anitzak, aisialdi zentruak, hotelak, jatetxeak eta kafeteriak, zerbitzu gunea, etabar), beti ere multzo guztiak, enpresa, establezimendu edo jarduera ezberdinetan duen zatiketa alde batera utzita, honako hirigintzako neurrietako bat osotasunean hartzen badu:

– Zelaitutako plataformaren azalera garbia, eraikia eta eraiki gabea: 15.000 m<sup>2</sup>.

– Eraikigarritasunaren gehieneko azalera: 5.000 m<sup>2</sup>.

Saltoki handi berrien gehieneko neurria ezartzeko ondorioekin, arautegi sektorialean zehazten den bezala, Oiartzungo udalerrian Saltoki Handia jaso dezaketen honako eremuak eta poligonoak sailkatzen dira, Lurraldearen Arloko Planak ezarritako mugekin, hau da, 75.000 m<sup>2</sup>ko plataformako azalera eta eraikitako gehieneko azalera 25.000 m<sup>2</sup>:

Saltoki Handietarako Poligonoak. Hartzen dituen Interbenzio Eremuak:

1. ZK. MAMUT M.Z. UGA-9.
2. ZK. LINTZIRIN M.Z. LIN-1 ETA LIN-2.
3. ZK. LANBARREN. LAN-1.
4. ZK. ERROTALEGORZARRA. LIN 3.
5. ZK. LINTZIRINGAINA. LIN 6.
6. ZK. UGALDETXO. UGA 10.
7. ZK. PEAJE. UGA-6; UGA-7 eta ARR-3.

tas con tipología de ensanche o edificación abierta con bloques en altura, en las que el suelo libre se configura como urbanización pública.

Estas zonas, identificadas y delimitadas en el plano n.º E-5, se regularán según las ordenanzas particulares del artículo 60.

Las subzonas residenciales de bajo desarrollo corresponden a implantaciones residenciales de densidad baja o mediana, resueltas con tipología de ciudad jardín, con viviendas aisladas sobre parcela propia o hileras de viviendas adosadas con jardín privado.

Estas zonas, identificadas y delimitadas en el plano n.º E-5, se regularán según las ordenanzas particulares de los artículos 61 a 67.

#### B. Zonas de actividades económicas.

Corresponden al conjunto de las zonas destinadas a la acogida e usos intensivos de carácter industrial, comercial, terciario, de actividades ligadas al sector de la logística y de todo tipo de actividades terciarias.

En el Plan General de Oiartzun se establece para la regulación de estas zonas las tipologías diferenciadas siguientes: (ver plano n.º E-5):

– Los centros de actividad económica y terciaria.

– Las zonas de actividad económica enclavadas en núcleos residenciales.

– Los grandes equipamientos comerciales.

La primera tipología corresponde a todas las áreas existentes y/o previstas en Lanbarren, Lintzirin y Ugaldetxo y la segunda a los pequeños enclaves de actividades económicas, varios de ellos destinados al sector de la hostelería, situados en los núcleos urbanos de Altzibar, Iturriotz, Gurutze y Ergoien.

La tercera tipología obedece a cualquiera de las definidas en el PTS de Actividades económicas como Gran Equipamiento Comercial, o Centro de Ocio y Servicios, o Plataforma Terciaria, correspondiendo a toda aquella implantación urbanística de edificación terciaria que acumule de forma concentrada dentro de una misma área de actuación urbanística, una serie de equipamientos de servicios comerciales, de ocio y de hostelería (gran unidad alimentaria, galería comercial, grandes tiendas temáticas, complejo de multicines, centros de ocio, hoteles, restaurantes y cafeterías, estación de servicio, etc.), que, en su conjunto, y al margen de su posible compartimentación en empresas, establecimientos o actividades diferentes, alcance alguna de las siguientes magnitudes urbanísticas globales:

– Superficie neta de plataforma explanada, libre más edificada: 15.000 m<sup>2</sup>.

– Superficie de techo edificable: 5.000 m<sup>2</sup>.

A los efectos del dimensionamiento máximo de los nuevos equipamientos comerciales, definido en la normativa sectorial, se establecen y delimitan en el municipio de Oiartzun los siguientes polígonos o plataformas susceptibles de albergar un Gran Equipamiento Comercial, con los límites del PTS de superficie de plataforma 75.000 m<sup>2</sup> y máxima superficie construida 25.000 m<sup>2</sup> de techo:

Polígonos o plataformas para Grandes Ámbitos de intervención (A.I.U.). Equipamientos Comerciales que comprende:

- N.º 1. MAMUT M.Z. UGA-9.
- N.º 2. LINTZIRIN M.Z. LIN-1 Y LIN-2.
- N.º 3. LANBARREN. LAN-1.
- N.º 4. ERROTALEGORZARRA. LIN 3.
- N.º 5. LINTZIRINGAINA. LIN 6.
- N.º 6. UGALDETXO. UGA 10.
- N.º 7. PEAJE. UGA-6; UGA-7 y ARR-3.

Industri erabilera desberdinak kategoriatan sailkatzen dira, ingurumenarekiko eta ingurunearekiko sor ditzaketen deserotasuna, kaltegarritasuna, osasungaitzasuna eta arriskugarritasuna kontuan izanda.

Ondoko kategoria hauek bereizten dira:

1. Etxebizitzarekin bateragarria den jarduera, egoitza-eraiakinetan:

Lantegi eta jarduera txikiak biltzen ditu. Horiek, dituzten ezaugarriengatik edo neurri zuzentzaile egokiak aplika dakizkiekeelako, ez dute eragozpenik sorrarazten gasa, hautsa edo usaina kanporatzeagatik, eta ez dute bizilagunentzako, nahiz eraikinaren gainerakoaren edota alboko eta inguruko eraikinen okupatzaileentzako edo erabiltzaileentzako gogaikarriak izango diren zaratarik eta bibrazioirik eragiten. Instalaturako potentzia onargarri handiena 5 kW-koa izango da.

2. Egoitzakoak ez diren bestelako erabilerekin bateragarria den jarduera:

Egoitzaguneetatik aldentuta dauden, baina pertsonen bizi-lekura edo egonaldi iraunkor edo luzera zuzenduta ez dauden eraikinen alboan kokatutako industriak biltzen ditu.

3. Industriakoak ez diren bestelako erabilerekin baterazina den jarduera:

Industria ertaina eta handia biltzen ditu eta alboan edo inguruan kokatutako erabileretarako ezinbestean gogaikarria den industria txikia ere.

4. Oso jarduera osasungaitza, kaltegarria edo arriskutsua:

Aldendutako edo banandutako zonetan soilik ezarri ahal izango da. Zona horiek jardueraren ezaugarriak kontuan izanda aukeratu beharko dira.

E. Garraio- eta komunikabide-sistema.

Oiartzungo garraio- eta komunikabide-sarea osatzen duten udalaz gaindiko nahiz tokiko errepideen, trenbideen, oinezkoentzako ibilbideen, bizikleta-ibilbideen eta elementu osagarrien (aparkalekuak, geltokiak, zerbitzuguneak eta abar) multzoari dagokio.

Elementu horietan guztietan, sarea behar bezala gobernatzeko eta haren funtzionaltasun egokia lortzeko berezko erabilerak, jarduerak eta eraikuntza-ekintzak besterik ez dira baimenduko, indarrean dauden berariazko arautze sektoriale jarraituz.

F. Espazio librean sistema.

Ondoren adierazten diren lurzoruei atxikitako multzoari dagokio:

– Hiri-parkeak, hiri-zona berdeak eta parke naturalak. Horiek interes orokorreko hornidurazko elementu publikotzat daude jasota Oiartzungo Plan Orokorrean.

– Arizmendiko parkeko area homogenea, -ELI-1F- Udalaren jabetzako lursaila, espazio libreetara gehitzeko sailkatua, hrigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 8. artikulua araberan.

– Oiartzungo udalerriko sare hidrografikoari eta hari lotutako ibai-bazterrei atxikitako lurzoruen multzoa.

Araudi honen 29. artikuluan, zona horietako hirigintza-erabilerak arautzeko ordenantza partikularrak jasotzen dira.

Oiartzungo udalerriko sare hidrografikoari eta hari lotutako ibai-bazterrei atxikitako lurzoruen gainean, zehaztutako erabilerak sektoriale besterik ez dira baimenduko, ekologia eta natura behar bezala gobernatu eta babesteko eta ibaien funtzionaltasun hidrauliko egokia lortzeko berezko erabilerak alegia; bai eta azpiegiturak pasatzeko eta uholdeei aurrea har-

Los diversos usos industriales se clasifican en Categorías atendiendo a la incomodidad, nocividad, insalubridad y peligrosidad que puedan originar o suponer en relación con el medio ambiente y el entorno en que estén situadas.

Se distinguen las siguientes categorías:

1.ª) Actividad compatible con la vivienda en edificios residenciales:

Comprende los pequeños talleres y actividades que por sus características o por la susceptibilidad de aplicarles las adecuadas medidas correctoras no incomoden por desprendimientos de gases, polvos u olores, ni den lugar a ruidos y vibraciones molestos para el vecindario, ni resulten insalubres, nocivos o peligrosas para los ocupantes o usuarios del resto del edificio o de los edificios colindantes y próximos. La potencia instalada máxima permisible será de 5 KW.

2.ª) Actividad compatible con otros usos no residenciales:

Comprende las industrias separadas de núcleos residenciales, pero vecinas a edificios no destinados a la habitación o estancia permanente o prolongada de personas.

3.ª) Actividad incompatible con otros usos no industriales:

Comprende la mediana y gran industria, así como la pequeña que inevitablemente resulte molesta para otros usos colindantes o próximos.

4.ª) Actividad altamente insalubre, nociva o peligrosa:

Es aquella que sólo puede instalarse en zonas alejadas o aisladas que deberán determinarse a la vista de las características de la actividad.

E. Sistema de transporte y comunicaciones.

Corresponde al conjunto de las carreteras, las vías ferroviarias, los itinerarios peatonales y de bicicletas y los elementos complementarios (aparcamientos, estaciones, áreas de servicio, etc) que constituyen la red de transporte y comunicaciones de Oiartzun, tanto de escala supramunicipal como de nivel local.

En todos estos elementos tan sólo se permitirán los usos, actividades y acciones edificatorias inherentes al buen gobierno y la correcta funcionalidad de la red en aplicación de las respectivas regulaciones sectoriales específicas vigentes.

F. Sistema de espacios libres.

Corresponde al conjunto de los suelos adscritos:

– A los diferentes parques urbanos, zonas verdes urbanas y parques rurales previstos como elementos dotacionales públicos de interés general en el Plan General de Oiartzun.

– Al área homogénea del parque de Arizmendi, -ELI-1F- terreno propio del Ayuntamiento calificado para su incorporación al sistema de espacios libres por con cargo al art. 8 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

– Al conjunto de los suelos adscritos a la red hidrográfica del término municipal de Oiartzun y sus márgenes vinculadas.

En el art. 29 de la presente normativa se enuncian las ordenanzas particulares para la regularización de los usos urbanísticos en estas zonas.

Sobre los suelos adscritos a la red hidrográfica del término municipal de Oiartzun y sus márgenes vinculadas, tan sólo se permitirán los usos sectoriales específicos inherentes al buen gobierno, la preservación ecológica y naturalística y la correcta funcionalidad hidráulica de los ríos, así como las obras de interés general necesarias para el paso de infraestructuras y la pre-

tzeko beharrezkoak diren interes orokorrek obrak ere, Lurzorua-  
ren Legean eta EAeko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatze-  
ko Lurraldearen Arloko Planean jasotako xedapenei jarraituz.

G. Ekipamendu kolektiboen sistema.

Udalerrirako interes orokorreko hornidurazko instalazioak, -  
irabazi asmorik gabeko erakunde publiko nahiz pribatuen jardun-  
erako- (eskola-ekipamendua, asistentziakoa, erakunde eta zer-  
bitzu publikoena, sozio-kulturala, kirolekoa, erlijiosoa, jolasekoa  
eta abar) barne hartzen dituzten edo, aurreikuspenen arabera,  
etorkizunean barne hartuko dituzten lurzoru publikoen nahiz pri-  
batuen multzoari dagokio, Plan Okororraren aurreikuspenen  
arabera.

Araudi honen 68. artikulutik 70.era bitartean, zona horie-  
tako hirigintza-erabilerak arautzeko ordenantza partikularrak  
jasotzen dira.

H. Zerbitzu-azpiegituren sistema.

Udalerrirako azpiegitura-euskarria osatzen duten udalaz  
gaindiko nahiz tokiko elementuen multzoari dagokio (sanea-  
mentu-sarea, ura hornitu eta banatzeko sarea, energia elektri-  
koa garraiatu eta banatzeko sarea, telekomunikabide-sarea,  
gasa garraiatu eta banatzeko sarea eta abar).

Elementu horietan, sareak behar bezala gobernatzeko eta  
haien funtzionaltasun egokia lortzeko berezko erabilerak, jar-  
duerak eta eraikuntza-ekintzak besterik ez dira baimenduko,  
indarrean dauden berariazko arautze sektorialeki jarraituz.

20. artikulua. Arauzko kontzeptuen definizioa, eta neur-  
keta irizpideak.

Arau hauetan jarraian zehazten diren kontzeptuak erabi-  
tzen direnean, honako esanahi hau izango dute:

1. Okupazioa.

Okupazio edo okupazio-indize deitzen zaio eraikuntzaren  
azaleraren -proiektzio horizontalean- eta areak duen azalera  
osoaren arteko erlazioari, ehunekoan adierazita.

2. Lerrokadura.

Partzela lerrokadura. Partzela mugatzen duen trazadura da.  
Hau beste partzela zein espazio publikotik bereizten du.

Eraikinen lerrokadura. Eraikinen gehienezko inguratzaile  
baimendua da, bai sestra gainetik bai eta azpitik ere. Izan  
ditzake trazadura horretatik haratago doazen irteten diren ele-  
mentu baimenduak.

3. Sestra.

Kale edo bide batekiko malda edo plano horizontalarekiko  
trazadura da.

4. Solairu ezberdinen definizioa. Sestra gaineko edo sestra  
azpiko solairua izateko irizpideak.

a. Sestra gaineko koefizientea: Solairu baten sestra gai-  
neko koefizientea (Cs), banakoa ken lurrarekin kontaktuan da-  
uden solairu horren itxituren azalaren batura eta solairu horren  
itxituraren guztizko batura (St) Denak proiektzio horizontalean  
neurrituta.

$$Cs = 1 - \sum Sct / \sum St.$$

b. Sestra gaineko edo sestra azpiko solairuaren hausnar-  
keta. Solairu bat sestra gaineko edo azpikoa den, sestra gai-  
neko koefizientearen emaitzaren arabera izango da.

c. Sestra gaineko solairuak, sestra azpikoak eta bitarte-  
koak.

Sestra gaineko solairua izango da, sestra gaineko koefizien-  
tea unitatea denean.

vención de inundaciones en aplicación de las disposiciones de  
la Ley de Aguas y del PTS de Ordenación de las Márgenes de los  
Ríos y Arroyos de la CAPV.

G. Sistema de equipamiento colectivo.

Corresponde al conjunto de los suelos de carácter público o  
privado sobre los que se asientan, o se prevé desarrollar en el  
futuro, las diversas instalaciones dotacionales de interés gene-  
ral del municipio (equipamiento docente, asistencial, institucio-  
nal y de servicios públicos, socio-cultural, deportivo, religioso,  
recreativo, etc) ejercidas sin ánimo de lucro por entidades públi-  
cas o privadas según las previsiones del Plan General.

En los artículos 68 a 70 de la presente normativa se enun-  
cian las ordenanzas particulares para la regulación de los usos  
urbanísticos en estas zonas.

H. Sistema de infraestructuras de servicio.

Corresponde al conjunto de los diversos elementos que  
componen el soporte infraestructural del municipio (red de  
saneamiento, red de abastecimiento y distribución de agua, red  
de transporte y distribución de energía eléctrica, red de teleco-  
municaciones, red de transporte y distribución de gas, etc),  
tanto de escala supramunicipal como de nivel local.

En estos elementos tan sólo se permitirán los usos, activida-  
des y acciones edificatorias inherentes al buen gobierno y la  
correcta funcionalidad de las diferentes redes en aplicación de  
las respectivas regulaciones sectoriales específicas vigentes.

Artículo 20. Definición de conceptos normativos y criterios  
de medición.

Cuando se emplean en este Plan General los conceptos que  
seguidamente se detallan, tendrán el significado siguiente:

1. Ocupación.

Se denomina ocupación, o índice de ocupación, a la relación  
expresada en porcentaje entre la superficie de la edificación en  
proyección horizontal y la superficie total del área.

2. Alineación.

Alineación de parcela. Se entiende por alineación de parcela  
la línea que delimita las parcelas, separándolas tanto de otras  
parcelas como de los espacios públicos.

Alineación de edificación. Se entiende por alineación de edi-  
ficación la línea que define la envolvente máxima en planta de  
la edificación autorizada, sea sobre rasante o bajo rasante, sin  
perjuicio de las tolerancias que pudieran establecerse respecto  
a la disposición de elementos que sobresalgan de ella.

3. Rasante.

Se entiende por rasante la línea de una calle o camino con-  
siderada en su inclinación o paralelismo respecto del plano  
horizontal.

4. Definición de las diversas plantas. Criterios de conside-  
ración de una planta sobrerásante y bajasante.

a. Coeficiente sobrerásante. Se entiende por coeficiente  
sobrerásante de una planta (Cs) a la unidad menos el cociente  
entre el sumatorio de la superficie de cerramiento de esa planta  
que está en contacto con el terreno (Sct) y el sumatorio de la  
superficie total de cerramiento de dicha planta (St), medidas en  
proyección vertical.

$$Cs = 1 - \sum Sct / \sum St.$$

b. Consideración de una planta sobrerásante y baja-  
sante. La consideración de una planta sobre rasante o bajo  
rasante se efectuará en función de su coeficiente sobrerásante.

c. Plantas sobrerásante, bajasante y en semisótano.

Se entiende por planta sobrerásante aquella planta cuyo  
coeficiente sobrerásante es la unidad.

Sestra azpiko solairua izango da, sestra gaineko bere koefizientea zero denean.

Solairua erdisotoa izango da, sestra gaineko bere koefizientea zero eta unitatearen artean dagoenean.

Sestra gaineko eraikigarritasuna solairu bakoitzaren azalera eraikia bere sestra koefizienteaz biderkatuta eta guztiaren batura eginaz kalkulatu da.

Sestra azpiko eraikigarritasuna, eraikigarritasun fisikoaren eta sestra gaineko eraikigarritasun arteko aldea neurtzen kalkulatu da.

d. Estalkipea.

estalkipea, eraikinaren profilaren azkenengo solairuko sabaiaren goiko aurpegiak eta estalkiaren azalera definitzen dutena da.

e. Behe solairua.

Behe solairua, kaletik zuzenean eraikinera sarrera egiten deneko solairua da.

Aurreko baldintza betetzen duten solairu ezberdinak izatekotan, kotarik baxuenean kokatutakoa izango da behe solairua.

5. Solairuaren altuera eta altuera erabilgarria.

Solairu baten altuera. Jarraian aurkitzen diren si solairuren egitura elementuen goiko aurpegiaren arteko distantzia bertikala da edozein puntutan neurtuta.

Solairu baten altuera erabilgarria. Solairu bakoitzeko edozein puntutan pabimentua eta sabai faltsuaren arteko distantzia da.

6. Terraza. Zabalik dagoen barrurako espazioa da, eraikinaren fatxada lerroaren atzeraemangune baten ondorioz sortutakoa.

7. Atzeraemangunea. Atzeraemangunea, eraikinaren fatxada lerrokadura eta edozein beste lerrokadura bitartean sortzen den azalera da.

8. Hegalak. Hegalak, eraikinaren lerrokaduratik haratago irteten diren elementu bizigarriak eta okupagarriak dira, zabalik edo itxiak izan daitezkeenak.

9. Elementu irtenak fatxadan. Horrela deitzen dira elementu funtzional edo apaingariak, teilatu-hegalak, erlaitzak, pilastra, markesina, eguzki-oihalak, etab.

10. Estalkia. Eraikinaren goiko aldean, eta hau babesteko ematen den itxitura da, erabiltzen den forma geometrikoarekiko independentea izango dena (plano horizontal, inklinatu edo bestelako formekin ebatzi daitekeena).

11. Estalkitik ateratzen diren gorputzak. Eraikinaren estalkitik gora ateratzen diren eraikuntza elementuak dira. Eraikinak baimenduta dituen solairu kopurutik gora ateratzen dira.

Tximiniak.

Airezatze edo hozte hodiak.

Telebista eta irrati antenak, etb.

Eguzki plakak.

Igogailuen instalakuntza gelak.

Argi-zuloak eta sabai-leihoak.

Teilatupe eta dorreak baimenduak direnean.

Edozein beste elementu tekniko, indarrean dauden araudiekin bat, modu horretan kokatu behar direlarik.

Se entiende por planta bajasante aquella planta cuyo coeficiente sobrerasante es cero.

Se entiende por semisótano aquella planta cuyo coeficiente sobrerasante está comprendido entre cero y la unidad.

La edificabilidad sobrerasante se medirá calculando el sumatorio de la superficie construida de cada planta multiplicada por su correspondiente coeficiente sobrerasante.

La edificabilidad bajasante se medirá calculando la diferencia entre la edificabilidad física y la edificabilidad sobrerasante.

d. Bajocubierta.

Se entiende por bajocubierta el espacio construido que se establece entre las caras superiores del techo de la última planta definida en el perfil de un edificio y la superficie de la cubierta.

e. Planta baja.

Se entiende por planta baja la planta por la que se produce el acceso peatonal directo al edificio desde el exterior.

En los casos de existencia de dos o más plantas que cumplan la condición anterior, se entenderá como planta baja la situada a cota inferior.

5. Altura y altura útil de una planta.

Altura de una planta. Es la distancia vertical existente en cada punto de la planta entre las caras superiores de los elementos estructurales de dos plantas consecutivas.

Altura útil de una planta. Es la distancia vertical existente en cada punto de la planta entre el pavimento y el falso techo.

6. Terraza. Se denomina terraza al espacio entrante abierto, formado como consecuencia de un retranqueo sobre la alineación de la edificación.

7. Retranqueo. Se denomina retranqueo a la superficie comprendida entre la alineación de edificación y cualquier otra línea de la fachada.

8. Vuelos y cuerpos salientes. Se denominan como tal a los elementos habitables y ocupables que sobresalen de la alineación de la edificación, pudiendo ser cerrados o abiertos.

9. Elementos salientes de fachada. Se denominan como tal a aquellos elementos funcionales u ornamentales como aleros, cornisas, pilastras, marquesinas toldos, etc.

10. Cubierta. Se denomina cubierta al cierre de la edificación por su parte superior, destinado a su protección, denominándose así con independencia de su resolución por medio de planos horizontales o inclinados u otras formas geométricas.

11. Cuerpos salientes de la cubierta. Son aquellos que sobresalen por encima de la cubierta en las construcciones que agotan el número de plantas o la altura de edificación autorizados, tales como:

Chimeneas.

Conductos de ventilación o refrigeración.

Antenas de radio, televisión, etc.

Placas solares.

Cuartos de instalaciones de ascensores.

Claraboyas y lucernarios.

Buhardillas y torreones en los supuestos autorizados.

Cualesquiera otros elementos técnicos que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes deban colocarse de esa manera.

## 12. Patioak.

Patioak eraikinena barneko aldean irekitzen diren espazioak dira edo bizigarritasun baldintzak bermatzeko asmoz, eraikinaren fatxadara ireki litezkeenak.

Erregistro finka ezberdinei komunak diren patioei, patio amankomunak deitu zaie.

## 13. Azalera eraikia.

Azalera eraikia, benetan eraikitako estalki azalera da, edo eraikitzeke dagoena, bere proiektio horizontalean neurtuta. Eraikigarritasun fisikoaz bat dator 2/2006 legeak bere 35.1 artikuluan definitutakoarekin bat.

Hau neurtzeko, lokal, etxebizitza, trasteleku, garaje edo den eremuaren estalkiak okupatutako azalera kalkulatu da, bere itxituren kanpoko aurpegiak kalearekin edo itxituren ardatzek ondoko lokalarekin kontutan izanik.

Azalera eraikian ez da barne patioek duten azalera kontutan hartuko.

## 14. Azalera erabilgarria.

Azalera erabilgarria, estalkiak esparru erabilgarri osoan okupatzen duena da, beti ere, 1,50m altuera libre duena. Ez da azalera erabilgarritzat hartuko esparru okupatu eta kanpoak batzen dituzten bitarteko guneen azalera.

Azalera erabilgarriaren zenbaketatik kanpo gelditzen dira barne itxiturek (finko zein mugikorrek) oinean okupatzen dutena, baita egitura elementu bertikalek eta hodi eroaleek sekzioan 100 cm<sup>2</sup> baino gehiago baldin badute. 1,50m altuera libre duen gutxiago duten espazioak ezta ere.

Solairu baten baino gehiagotan garatzen diren etxebizitzetan, barneko eskaileraren azalera, azalera erabilgarri moduan zenbatuko da.

Eraikin berberaren barruan esparru berdinak eta zutabe bertikalean kokatuaz ari denean, egitura elementu bertikalen eta 100 cm<sup>2</sup> baino sekzio horizontal handiagoa dauzkaten hodian azalean oinplano-okupazioa zenbatzeko, zutabearen goiko eta beheko solairuan dauden bizilekuei dagokien batez besteko artimetikoa hartuko da.

Garaje edo aparkalekuen kasuan, azalera erabilgarria erabileraren pribaturako zehaztutako eremuaren barnekoa izango da.

## 15. Eraikigarritasun urbanistikoa.

Eraikigarritasun urbanistikoa 2/2006 legeak bere 35.3 artikuluan definitzen duena da.

Aurreko paragrafoarekin jarraituz, honako azalera eraikiek irabazteko-aprobetxamendurik ez dutela ulertuko da:

– Ornamentu eta erabilera elementuen azpian kokatzen direnak (adibidez, hegialak).

– Beti erabilera publikora zabalik aurkitzen direnak, adibidez, portxeak.

– Altuera libre 1,50 m baino gutxiagoko lurrak.

– Banaketa horizontalera bideratutako eraikinetan, sarrera eta instalakuntza gelak.

– Lehendikako eraikuntzaren energiaren eskariaren murrizketa eragiten duten ltxitura bertikalek dituzten sistema pasiboan edo isolamendu termikoen lodierari dagokiona, edota oin berriko eraikuntzei dagokienean eraikuntza kode teknikoan (CTE) xedatzen diren oinarriko betekizunekiko diferentzia.

## 12. Patios.

Se denominan patios a los espacios que se abren en el interior de los edificios o que pueden ser abiertos a la fachada con el objeto de garantizar las condiciones de habitabilidad.

Los patios comunes a diferentes fincas registrales se denominan patios mancomunados.

## 13. Superficie construida.

Se entiende por superficie construida la superficie de techo realmente ejecutada o a ejecutar, medida en proyección horizontal, coincidiendo con la definición de edificabilidad física del art 35.1 de la Ley 2/2006.

Para su medición se calculará la superficie ocupada por el techo del local, vivienda, trastero, garaje o ámbito que se trate, delimitada por el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior, o por el eje de sus cerramientos compartidos con otros locales.

En el cómputo de la superficie construida no se incluirá la ocupada por patios interiores.

## 14. Superficie útil.

Se entiende por superficie útil la ocupada por el techo de todo recinto ocupable, definido por la cara interior de sus cerramientos y que disponga de una altura libre mayor de 1,50 metros. No tiene consideración de superficie útil la correspondiente a espacios intermedios entre los recintos ocupables y el exterior.

Del cómputo de superficie útil de cualquier recinto queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm<sup>2</sup>, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

En el caso de viviendas que se desarrollen en más de una planta, la superficie ocupada por la escalera interior se contabilizará como superficie útil.

Cuando se trate de recintos iguales y dispuestos en columna vertical dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm<sup>2</sup>, se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en plantas inferior y superior de la columna.

En el caso de garajes o aparcamientos, la superficie útil de una plaza de garaje será la comprendida dentro de los límites definidos para su uso privativo.

## 15. Edificabilidad urbanística.

Se entiende por edificabilidad urbanística la definida en el art. 35.3 de la Ley 2/2006.

A los efectos del párrafo anterior no se entenderá que tienen carácter lucrativo las siguientes superficies construidas:

– La situada bajo elementos ornamentales y funcionales como aleros, etc.

– Aquellas abiertas permanentemente al uso público como porches, etc.

– La correspondiente al suelo en que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

– La destinada a los accesos y cuartos de instalaciones comunes en edificios que vayan a ser objeto de división horizontal.

– La correspondiente al espesor de los aislamientos térmicos o sistemas pasivos incluidos en los cerramientos verticales que produzcan una reducción de la demanda energética de los edificios existentes, o a la diferencia con respecto a los requisitos básicos establecidos en el CTE cuando se trate de edificios de nueva planta.



– Hegal eta atzeraemanguneen azaleraren %50.

16. Eraikigarritasun haztatua.

Eraikigarritasun haztatua, 2/2006 legeak bere 35.4 artikuluan zehazten duena da.

Haztapan koefizientea, planeamenduak definitzen duen erabilera bakoitzeko zehazten da, eta azken buruan, repartze-lazio proiektuak adierazten duena.

17. Bataz besteko eraikigarritasuna.

Bataz besteko eraikigarritasuna 2/2006 Legeak bere 35.5 artikuluan definitzen duena da.

18. Altuera eraikigarriaren neurketa.

Orokorrean, eraikin baten altuera, 1. Figuran azaltzen den moduan, estalkiaren tipologiaren arabera erreferentzia puntu ezberdinak hartuko dira neurketa egiteko.

Eta beheko erreferentzia gisa, fatxada bakoitzaren lursailera topagunearen batz besteko kota eta espaloi edo kanpoko lurraren arteko distantzia izango da.

Eraikinaren altuera bien arteko diferentzia izango da fatxadatik metro batera neurtua.

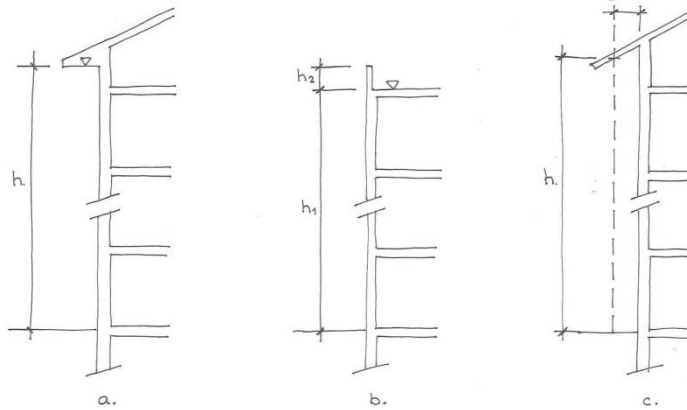


Figura 1.

A kasua) Hegal horizontala. Goiko erreferentzia, hegalaren beheko kota.

B kasua) Estalki laua.

– El cincuenta por ciento de la superficie de los vuelos y retranqueos abiertos.

16. Edificabilidad ponderada.

Se entiende por edificabilidad ponderada la definida en el art. 35.4 de la Ley 2/2006.

Se entiende por coeficiente de ponderación, el definido en función de cada uso en el planeamiento y en última instancia en el proyecto de parcelación.

17. Edificabilidad media.

Se entiende por edificabilidad media la definida en el art 35.5 de la Ley 2/2006.

18. Medición de la altura edificable.

Como criterio general cuando la altura de un edificio venga expresada en una magnitud se tomará como referencia superior el punto señalado en la figura 1, en función de la tipología de cubierta del edificio.

Y como referencia inferior la cota media del encuentro entre la superficie de cada fachada y la rasante de la acera o terreno exterior.

La altura del edificio será la diferencia entre ambas medida a 1 metro desde la línea de la fachada.

Figura 1.

Caso a) Alero horizontal. Referencia superior cota inferior del alero.

Caso b) Cubierta plana.

	$h_2 \leq 1,10 \text{ m.}$	$h_2 \geq 1,10 \text{ m.}$
Altuera	$h_1$	$h_1+h_2$

	$h_2 \leq 1,10 \text{ m.}$	$h_2 \geq 1,10 \text{ m.}$
Altura	$h_1$	$h_1+h_2$

C kasua) Hegal inklinatua. Goiko erreferentzia, hegalaren beheko kota fatxadatik metro batera neurtua.

19. Profil eraikigarriaren neurketa.

Orokorrean, eraikin baten altuera solairu kopuruaz definituta agertzen denean, gehienezko altuera definitzeko, behe solairuko altuera partzialak eta goiko solairuetako gehienezko altuerak kontutan izanik lortutakoa izango da.

Caso c) Alero inclinado. Referencia superior cota inferior del alero medido a 1 m. de la fachada.

19. Medición del perfil edificable.

Como criterio general cuando la altura de un edificio venga expresada en número de plantas, a los efectos de establecer la altura máxima, se tomará como tal la resultante de considerar las alturas parciales de la planta baja y la máxima de las plantas altas.

#### II.4. KAPITULUA. HIRIGINTZAKO ARAUTZE ETA JARDUNEKO ARAUBIDEA

*21. artikulua. Hirigintzako arautze eta jarduneko araubide hiri-lurzoruan.*

Hiri-lurzoruan, hirigintzako arautze eta jarduneko bi araubide bereizten dira. Zona guztien artean hirigintzaren aldetik dagoeneko finkatuzat hartzen diretan (E-4 planoan daude zehaztuta), finkatutako hiri-lursailetan lursailka zuzenean jardungo da, eraikuntza hobetu, mantendu edo ordezkatzeko; eta egun hirigintza-garapeneko fasean dauden zonetan, eraikuntza eta urbanizazio berriko prozesuekin jarraituko da, indarrean edo bideratzeko azterketa aurreratuan dagoen garapen-planeamen-duan ezarritakoaren arabera. Lursail guzti hauetan hirigintza-aprobetxamenduen, eraikuntza-ezaugarrien eta hirigintza-erabilera xehatuen antolamendua, betiere, antolamendu xehatuko planoetan xedatutakora egokituko da eta, era berean, araudi orokor honen xedapenak aplikatuko dira.

Finkatu gabeko hiri-lurzoru zonetan, dokumentu honen bidez hirigintzako hazkunde- edo eraldatze-interbentzioak planteatzen direnko zonetan (E-4 planoan daude zehaztuta), hirigintza-jarduneko prozesuak berariazko araudi banakatuaren bidez arautuko dira. Araudi hori bakoitzari dagokion hirigintzako araudi partikularrean dago jasota.

Ondorioz, HIA batzuen barruan, antolamendu xehatuagoko azpiarea edo eremu jakin batzuk zehazten dira. Azpiarea horietarako berariazko araudia bakoitzari dagokion hirigintzako araudi partikularrean barne hartzen da. Plan Orokor honetan zehaztutako azpiareak, X.1 eta X.2 motatako planoetan identifikatu eta mugatutakoa, honako hauek dira:

##### *H.I.A. ELI-1.*

- ELI-1A. HIRIGUNE HISTORIKOA.
- ELI-1B. KINKIRRINKIÑENE.
- ELI-1C. POSTA ETXEA.
- ELI-1D. KULTURETXEA.
- ELI-1E. NERE TORREA.
- ELI-1F. ARIZMENDIKO PARKEA.
- ELI-1G. ARIZMENDIKO JAUREGIA.
- ELI-1H. RAFAEL PIKABEA 10.

##### *H.I.A. ELI-2.*

- ELI-2A. IKASTETXEA.
- ELI-2B. KIROLDEGIA.
- ELI-2C. IKASTOLA.
- ELI-2D. HILERRIA.
- ELI-2E. IGERILEKUA.
- ELI-2F. ZAHARREN EGOITZA.

##### *H.I.A. ELI-3.*

- ELI-3A. URKABE BAITA. EKIPAMENDUA.
- ELI-3B. POSTA.
- ELI-3C. MUEBLES MOSA.
- ELI-3D.
- ELI-3E.
- ELI-3F.
- ELI-3G. TXOKO TXIKIKO GAINA.
- ELI-3H. BEINER ENEA.
- ELI-3I. URKABE BAITA B.E.

##### *H.I.A. ELI-5.*

- ELI-5A. OLANTXENE.

##### *H.I.A. ELI-6.*

- ELI-6B. U.A.D.1. ORMAZABALENEA.
- ELI-6C. U.A.D.2. SARASTI BERRI.

#### CAPITULO II.4. RÉGIMEN DE REGULACIÓN Y ACTUACIÓN URBANÍSTICA

*Artículo 21. Régimen de regulación y actuación urbanística en Suelo Urbano.*

En el Suelo Urbano se establecen dos regímenes diferenciados de regulación y actuación urbanística. En el conjunto de las zonas que se consideran como ya urbanísticamente consolidadas, definidas como tales en el plano E-4 se actuará de forma directa por parcelas, para la mejora, el mantenimiento o la sustitución de la edificación, en las parcelas urbanas consolidadas, y se procederá de acuerdo con lo establecido en el planeamiento de desarrollo vigente, o en avanzado estudio de tramitación, a la prosecución de los procesos de nueva edificación y urbanización en las zonas que se encuentran en la actualidad en fase de desarrollo urbanístico. La ordenación de los aprovechamientos urbanísticos, las características edificatorias y los usos urbanísticos pormenorizados en todas estas parcelas se ajustará en todo caso a lo dispuesto en los planos de ordenación pormenorizada y se aplicarán, así mismo, las disposiciones de la presente normativa general.

En las zonas de suelo urbano no consolidado, en las que se plantean por este documento intervenciones de crecimiento o transformación urbanística sustentadas en una nueva ordenación, definidas todas ellas en el plano E-4 los procesos de actuación urbanística se regularán mediante la normativa específica particularizada contenida en su correspondiente normativa urbanística particular.

Se definen al efecto dentro de algunas A.I.U. unas subáreas o ámbitos de ordenación específica más detallada. La normativa específica de estas subáreas se incluye dentro de la normativa de su correspondiente normativa urbanística particular. Las Subáreas definidas en el Plan General, identificadas y delimitadas en los planos del tipo X.1 y X.2, son las siguientes:

##### *H.I.A. ELI-1.*

- ELI-1A. HIRIGUNE HISTORIKOA.
- ELI-1B. KINKIRRINKIÑENE.
- ELI-1C. POSTA ETXEA.
- ELI-1D. KULTURETXEA.
- ELI-1E. NERE TORREA.
- ELI-1F. ARIZMENDIKO PARKEA.
- ELI-1G. ARIZMENDIKO JAUREGIA.
- ELI-1H. RAFAEL PIKABEA 10.

##### *H.I.A. ELI-2.*

- ELI-2A. IKASTETXEA.
- ELI-2B. KIROLDEGIA.
- ELI-2C. IKASTOLA.
- ELI-2D. HILERRIA.
- ELI-2E. IGERILEKUA.
- ELI-2F. ZAHARREN EGOITZA.

##### *H.I.A. ELI-3.*

- ELI-3A. URKABE BAITA. EKIPAMENDUA.
- ELI-3B. POSTA.
- ELI-3C. MUEBLES MOSA.
- ELI-3D.
- ELI-3E.
- ELI-3F.
- ELI-3G. TXOKO TXIKIKO GAINA.
- ELI-3H. BEINER ENEA.
- ELI-3I. URKABE BAITA B.E.

##### *H.I.A. ELI-5.*

- ELI-5A. OLANTXENE.

##### *H.I.A. ELI-6.*

- ELI-6B. U.A.D.1. ORMAZABALENEA.
- ELI-6C. U.A.D.2. SARASTI BERRI.

*H.I.A. ALT-1.*  
ALT-1A. HIRIGUNE HISTORIKOA.

*H.I.A. ALT-2.*  
ALT-2A. BIDE SAREA.  
ALT-2B. MATXILLENDAE.  
ALT-2C. BASTERO TXIKI.  
ALT-2D. KONTZEJU-TXIKI.  
ALT-2E. PILLITENE.  
ALT-2F. GARAIALDE-KLARENE.

*H.I.A. ITU-1.*  
ITU-1A. HIRIGUNE HISTORIKOA.

*H.I.A. ITU-2.*  
ITU-2A. ÁREA 22.1. PARTZELA I.  
ITU-2B. ÁREA 22.1. PARTZELA II.  
ITU-2C. ITURRIOTZ EKIALDEA.

*H.I.A. ITU-3.*  
ITU-3A.

*H.I.A. UGA-1.*  
UGA-1A. HIRIGUNEA.  
UGA-1B. U.A.D.1. PARADA.  
UGA-1C. U.A.D.2. ATAMITX.  
UGA-1D. U.A.D.3. KATALINTXO.  
UGA-1E. GARRO.

*H.I.A. UGA-2.*  
UGA-2A. BILTEGIA.

*H.I.A. UGA-11.*  
UGA-11A.

*H.I.A. ARR-1.*  
ARR-1A.

*H.I.A. ARR-3.*  
ARR-3A. BIDEBITARTE.

*H.I.A. ARR-5.*  
ARR-5A. AUDELE.

*H.I.A. LIN-3.*  
LIN-3A. EASO MOTOR.  
LIN-3B. RAMÓN VIZCAINO.

*H.I.A. LIN-6.*  
LIN-6A.

*H.I.A. LAN-1.*  
LAN-1A.  
LAN-1B.

*H.I.A. GUR-1.*  
GUR-1A.  
GUR-1B.  
GUR-1C.  
GUR-1D.  
GUR-1E.  
GUR-1F.

*H.I.A. ERG-1.*  
ERG-1A. ESKOLAK.  
ERG-1B. ETXEBERRI.  
ERG-1C. ALTXUA.  
ERG-1D. BORDATXO.

*H.I.A. KARRIKA.*  
KAR-1A.  
KAR-1B.

*H.I.A. ALT-1.*  
ALT-1A. HIRIGUNE HISTORIKOA.

*H.I.A. ALT-2.*  
ALT-2A. BIDE SAREA.  
ALT-2B. MATXILLENDAE.  
ALT-2C. BASTERO TXIKI.  
ALT-2D. KONTZEJU-TXIKI.  
ALT-2E. PILLITENE.  
ALT-2F. GARAIALDE-KLARENE.

*H.I.A. ITU-1.*  
ITU-1A. HIRIGUNE HISTORIKOA.

*H.I.A. ITU-2.*  
ITU-2A. ÁREA 22.1. PARTZELA I.  
ITU-2B. ÁREA 22.1. PARTZELA II.  
ITU-2C. ITURRIOTZ EKIALDEA.

*H.I.A. ITU-3.*  
ITU-3A.

*H.I.A. UGA-1.*  
UGA-1A. HIRIGUNEA.  
UGA-1B. U.A.D.1. PARADA.  
UGA-1C. U.A.D.2. ATAMITX.  
UGA-1D. U.A.D.3. KATALINTXO.  
UGA-1E. GARRO.

*H.I.A. UGA-2.*  
UGA-2A. BILTEGIA.

*H.I.A. UGA-11.*  
UGA-11A.

*H.I.A. ARR-1.*  
ARR-1A.

*H.I.A. ARR-3.*  
ARR-3A. BIDEBITARTE.

*H.I.A. ARR-5.*  
ARR-5A. AUDELE.

*H.I.A. LIN-3.*  
LIN-3A. EASO MOTOR.  
LIN-3B. RAMÓN VIZCAINO.

*H.I.A. LIN-6.*  
LIN-6A.

*H.I.A. LAN-1.*  
LAN-1A.  
LAN-1B.

*H.I.A. GUR-1.*  
GUR-1A.  
GUR-1B.  
GUR-1C.  
GUR-1D.  
GUR-1E.  
GUR-1F.

*H.I.A. ERG-1.*  
ERG-1A. ESKOLAK.  
ERG-1B. ETXEBERRI.  
ERG-1C. ALTXUA.  
ERG-1D. BORDATXO.

*H.I.A. KARRIKA.*  
KAR-1A.  
KAR-1B.

Hiri-zoruan, lursail edota exekuzio unitate bakoitzak Bana-eta-Area bat osatzen du eta Hirigintzako araudi partikularrean ezartzen dira bere aprobetxamenduak eta karga urbanistikoak.

Eusko Legebiltzarreko azaroaren 28ko 11/2008 Legeak ezartzen duenarekin bat eginez, hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze-esparruko batez besteko hirigintza-erakigarritasun haztatuaren %15i dagokion lurzoru, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-esparrua egikaritze-unitatea da. Eraikigarritasun haztatuaren gehitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruan, jabeek hirigintza-erakigarritasun haztatuaren (aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutakoaren) gaineko gehitzearen %15i dagokion lurzoru laga behar diote dohainik udalari, hirigintza-kargetatik libre, non eta hirigintza-antolamendu horrek egikaritzea gauzatzeko ezarritako mugak gainditu ez diren, edo, halakorik ezarri ez bazuen, Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 189. artikuluan ezarritakoak gainditu ez diren. Kasu horretan, gauzatuak eraikigarritasuna hartuko da kontuan. Aipatu 2008ko azaroako testu legala indarrean sartu baino lehen hasitako balizko kudeaketa kasuetan, lege bereko xedapen iragankorrek aginduko dute.

Garapen-planeamendu xehatuko dokumenturik behar ez duten eta egikaritze-eperik ezarrita ez duten eremuetan, mozkinak eta kargak hainbanatzeko, lurrak eta aprobetxamenduak lagatzeko, eta urbanizazioa egikaritzeko betebeharrak lau urteko epean bete beharko dira, lurzoru-mota bakoitzerako planeamendua behin betiko onartzen den egunetik hasita; Euskal Herriko 2/2006 Lurzoru eta Hirigintzari buruzko Legeko 133 eta 189 artikuluetan ezarritakoaren arabera.

#### 22. artikulua. Hirigintzako arautze eta jarduneko araubidea lurzoru urbanizagarrian.

Plan Orokor honetan, lurzoru urbanizagarritzat sailkatutako sei ondorengo sektoreak ezartzen dira:

ELI-6A. ELIZALDE HEGOALDEA.  
ALT-4 OLALDE.  
ARR-1B ARRAGUA.  
LAN-3 LANBARRENGAINA POLIGONOA.

Sektore honetariko bakoitza, hasiera batean, hirigintza antolamendutik datozen karga eta irabazien banaketarako eremu bezala eratzten da, Euskal Herriko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 143 eta 144 artikuluetan aurreikusitakoaren arabera mugatzen diren exekuzio unitate ezberdinen bitartez, hala badagokio, kudeatuak izan daitekeenaren kaltean izan gabe.

Sektore horietako bakoitzaren hiri-gintza antolaketa egingo da beren hirigintza araudi partikularretan jasotako zehaztapenen arabera prestatutako Plan Partzialaren bitartez.

#### 23. artikulua. Hirigintzako arautze eta jarduneko araubidea lurzoru ez urbanizagarrian.

Lurzoru ez urbanizagarrian eraikitze eta erabilerak ezartzeko ahalmena baliatzeko baldintzak Hirigintza Arau hauen V. tituluaren xedatutakoaren arabera arautuko dira.

#### 24. artikulua. Sistema orokorren inguruko jardun-baldintzak.

Sistema orokortzat kalifikatutako elementuak dagokion administrazio publikoak kudeatuko ditu, Euskal Herriko 2/2006 Lurzoru eta Hirigintzari buruzko Legeko 186 artikulua aurreikusten dituen mekanismo legalen bidez (jarduketa integratuei lotzeagatik edo haietan sartuta egoteagatik dohainik lagatzeko; nahitaezko desjabetza edo zuzenean okupatzea) Elementu horiek gauzatzeko, alde aurretik, plan bereziak, planak edota

En el suelo urbano cada parcela y/o unidad de ejecución constituye un Área de Reparto y en la normativa urbanística particular se establecen sus correspondientes aprovechamientos y cargas urbanísticas.

Conforme se establece en la Ley 11/2008 de 28 de noviembre del Parlamento Vasco, para materializar la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable, tienen la obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución. En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en la misma o, en su defecto en el artículo 189 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada. Los supuestos de gestión iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del citado texto legal de noviembre de 2008, se regirán con arreglo a las disposiciones transitorias de la misma.

En los ámbitos que no requieran documento de planeamiento de desarrollo pormenorizado y para los cuales no se define plazo de ejecución, el cumplimiento de los deberes de equidistribución de beneficios y cargas, cesión de terrenos y aprovechamientos y ejecución de la urbanización habrá de realizarse en el plazo de cuatro años a partir de la fecha de aprobación definitiva del planeamiento para cada clase de suelo, de conformidad con los artículos 133 y 189 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

#### Artículo 22. Régimen de regulación y actuación urbanística en Suelo Urbanizable.

Sobre el suelo urbanizable se establecen en el Plan General de Oíartzun los siguientes sectores clasificados como suelo urbanizable:

ELI-6A. ELIZALDE HEGOALDEA.  
ALT-4 OLALDE.  
ARR-1B ARRAGUA.  
LAN-3 LANBARRENGAINA POLIGONOA.

Cada uno de estos sectores se configura inicialmente como ámbitos de distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística sin perjuicio de que puedan ser gestionados, en su caso, a través de distintas unidades de ejecución que se delimiten conforme a lo previsto en los artículos 143 y 144 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi.

La ordenación urbanística de cada uno de estos sectores se establecerá mediante la elaboración de su correspondiente Plan Parcial de acuerdo con las determinaciones establecidas en su respectiva Normativa urbanística particular.

#### Artículo 23. Régimen de regulación y actuación en Suelo No Urbanizable.

El ejercicio de la facultad de edificar y de implantación de usos en Suelo No Urbanizable se regulará según lo dispuesto en el Título V de las presentes Normas Urbanísticas.

#### Artículo 24. Condiciones de actuación referentes a los sistemas generales.

La gestión de los elementos calificados como Sistemas Generales se llevará a cabo por el órgano de la Administración Pública que proceda, y a través de los mecanismos legales previstos en el artículo 186 y concordantes de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco (cesión gratuita por adscripción o inclusión en actuaciones integradas; expropiación u ocupación directa). Su ejecución requerirá la aprobación pre-

bidezkoak diren proiektuak onartu beharko dira, Plan Orokor honetan berariaz jasotako kasuetan.

Plan Orokorrean, sistema orokor berriak egiteko edo dauden batzuk eraldatzeko eragiketarako aurreikusi dira futbol zelaian eta Ugaldetxo inguruan, Cadarsoko industri zaharrean, Gaetxeko udal biltegian eta honako HIAetan: ELI-1; ELI-6A; ALT-1; ARR-1B; UGA-1A eta LIN-5.

**25. artikulua.** *Toki-sistemetako bide-sarearen, espazio libreen eta ekipamenduen inguruko jardun-baldintzak.*

Oro har, toki-sistemak, bai hiri-lurzoruan bai lurzoru urbanizagarrian, dohaneko lagapen bidez lortzen dira, dagokion hirigintza-planeamendua garatuta eta kasuak kasu ezarritako jardun-sistema aplikatuta.

Nolanahi ere, jarduketa integratuen barne hartuta edo horri lotuta dauden sistema orokor nahiz tokiko sistemen sareko hornidura publikoetara zuzendutako lurrak, alde zuzenetik lortu ahal izango dira zuzeneko okupazioaren bidez Euskal Herriko Hirigintza eta Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 188 artikulua xedatutakoaren arabera.

Kasu honetan, Udalak okupatuak izan diren lurrei dagokien eraikigarritasun urbanistikoaren eskubidea aitortuko dio titularrari, egikaritze unitatearen etorkizuneko garapenaren kontura, alde zuzenetik titularrarekin adostasun batetara iritsi behar izan gabe.

Hiri-lurzoruko dagoeneko garatutako areetan eta lurzoru ez urbanizagarrian toki-sistemak sortu edo hobetzeko aurreikusi gabeko jardunak desjabetze bidez gauzatu ahal izango ditu Udalak, udal-finantzaketaren bitartez nahiz Hirigintza hitzarmenen bidez.

## II.5. KAPITULUA. PLANEAMENDUAREKIN BAT EZ ETORTZEA ETA BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK

**26. artikulua.** *Antolamenduz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak, planeamendurekin bat ez datozenak eta lehendik daudenak.*

Oro har, antolamenduz kanpokotzat hartzen dira Plan Orokor honetan nahiz berori garatzeko aurkezten diren planeamendu-espeditateetan jasotako aurreikuspenekin bat ez datozen lehendik dauden eraikinak eta instalazioak, urbanizagarri bezala sailkatutako lurzoruan kokatuak daudenak.

Printzipioz, dagokion plan bereziaren ondoren finkatzen ez badira, lehendik dauden eraikintzat deklaraturak geratzen dira Plan Orokorrean jasotako erabilera orokorrari eta antolamendu orokorrari lotuta ez dauden finkatu gabeko Hiri-lurzoruan egun kokatutako eraikin guztiak. Hori lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101 artikulua arabera eta bertan aurreikusitako ondorioetarako, xehatutako antolamendua egiteke duten areetan kokatuak daudenean ezin izango da bertan modernizazio, finkatze, handitze edo hobekuntza obrarik egin.

Antolamenduz kanpokotzat hartzen dira, mantenduz gero, hirigintza-planeamenduan ezarritako aurreikuspenak gauzatzeko galaraziko duten eraikinak eta instalazioak; horien artean, hala badagokio, hura garatzeko aurkezten diren planeamendu edo kudeaketako espeditateetan zehaztutakoak.

Lur ez urbanizagarrian kokaturiko eraikin eta instalakuntzak, lur horren sailkapenerako aurreikusitako erabilerekin edo onargarri diren erabilerekin harremanik ez duten kasuetan, planeamendurekin bat ez datozela kontsideratuko da. Planeamendurekin bat ez datozenak ere joko dira hiri lur ez finkatuan daudenak, berari aplikatu beharreko hirigintzako arautegi partikularrean horrela jasotzen denean.

via de los Planes Especiales o de los planes o proyectos que procedan en los casos no contemplados específicamente en el Plan General.

En el Plan General se prevén operaciones de realización de nuevos sistemas generales, o transformación de algunos ya existentes, en los campos de fútbol y entorno de Ugaldetxo, antiguas industrias Cadarso, almacén municipal de Gaetxe y en las siguientes A.I.U.: ELI-1; ELI-6A; ALT-1; ARR-1B; UGA-1A y LIN-5.

**Artículo 25.** *Condiciones de actuación referentes a elementos de los sistemas locales de la red viaria, de los espacios libres y de equipamiento.*

De forma general, los sistemas locales, tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable, se obtienen por cesión gratuita, con el desarrollo del planeamiento urbanístico correspondiente y la aplicación del sistema de actuación establecido para cada caso.

No obstante, aquellos terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas tanto generales como locales incluidos o adscritos a actuaciones integradas podrán obtenerse anticipadamente mediante su ocupación directa según lo establecido en el artículo 188 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

En este supuesto, se reconocerá a su titular el derecho a la edificabilidad urbanística correspondiente a los terrenos objeto de ocupación con cargo al futuro desarrollo de la unidad de ejecución sin necesidad de mediar previo acuerdo con el titular.

Las actuaciones no previstas para la creación o mejora de sistemas locales en las Áreas ya desarrolladas del Suelo Urbano y en el Suelo No Urbanizable podrán ser realizadas por el Ayuntamiento por expropiación, mediante financiación municipal, o mediante convenios urbanísticos.

## CAPÍTULO II.5. DISCONFORMIDADES CON EL PLANEAMIENTO Y CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

**Artículo 26.** *Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación, disconformes con el planeamiento y preexistentes.*

Con carácter general se declaran fuera de ordenación los edificios e instalaciones existentes, situados en suelo clasificado como urbanizable, disconformes con las previsiones contenidas en el presente Plan General o en los expedientes de planeamiento que se formulen en su desarrollo.

En principio, salvo posterior consolidación por parte de su correspondiente Plan Especial, todos los edificios actualmente existentes sobre el Suelo Urbano no consolidado que no guarden relación con el uso global y la ordenación general previstos en este Plan General quedan declarados como edificios preexistentes de conformidad y a los efectos previstos en el artículo 101 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi. En tanto en cuanto estén ubicados en áreas pendientes de ordenación pormenorizada, no podrán ser objeto de obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora.

Se declaran fuera de ordenación los edificios e instalaciones cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y los que, en su caso, definan los expedientes de planeamiento o de gestión que se formulen en su desarrollo.

Los edificios e instalaciones situadas en suelo no urbanizable que no guarden relación con los usos previstos o autorizables en las categorías de suelo en que se ubican, se declaran disconformes con el planeamiento. También son disconformes con el planeamiento aquellos situados en suelo urbano no consolidado que expresamente se declaren en la normativa urbanística particular de cada ámbito.

Aurreko atalean esandako bi kasu horietan, onargarri edo debekatuak diren erabilera eta jarduerak arautegi urbanistikoa honen 90. artikuluko 3. atalean okupazio antropikoarentzako jasotakoak izango dira.

Eraikin, instalazio eta erabilera horiek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101 artikuluan ezarritako araubideari lotuta geratuko dira.

#### 27. artikulua. Baldintzatzaile gainjarriak udalerrian.

1. Udallerri osoko lurzoruan, honako hauek dira baldintza gainjarriak: Akuifero eta azaleko arro urrakorrek, Eredu Higagarriak, Urak har ditzakeen Ereduak, erabilera publikoko Mendiak, korridore ekologikoen Sareak, natura- eta/edo kultura-intereseko eremuak, Aiako Harriko Parke Naturalaren Periferiako Babes Zonak, Soinuaren eragineko Areak, airetiko zortasunak, eta paisaia-intereseko Ereduak.

2. Baldintza gainjarri hauetako baten edo batzuen eraginpean dauden lurzorua erabiltzeko erregimena honako zehaztapen hauek mugatuko dute:

A) Akuifero eta azaleko arro urrakorren eraginpean dauden lurzorua.

— Nekazaritzako eta basogintzako jardueretan, kontuan hartu beharko dira Nekazaritza Lanetan Egoki Jarduteko Kodearen irizpideak (Eusko Jaurlaritzaren 390/98 Dekretua, abenduaren 22koa, eta zabaltzeari buruzko 2008ko apirilaren 8ko Agindua), tratamendu herbizidak, fitosanitarioak edo ongarrizak aplikatzean. Horrela, akuiferoak kutsa ditzaketen dosiak saihestuko dira.

— Eredu horietan kutsagarriak sor ditzaketen simaurtegi berriak, minda-putzuak, lurperatze-putzuak eta abeltzaintzako beste azpiegitura batzuk eraikiz gero, akuiferoak eta ibai hipogeoak kutsatuko ez direla bermatzeko diseinua eta neurriak ezarriko dira. Nekazaritza Lanetan Egoki Jarduteko Kodearen gomendioak jasoko dira, eta horren harira irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan zehaztutako neurriak beteko dira, zeinak abeltzaintza ustiapenen arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen diren eta Euskal Herriko Ingurumena Babeserako 3/1998 Legea (baimen administratiboa edo aurretiazko jakinerazpena behar duten jardura eta instalakuntzen zerranda).

— Akuiferoak oso urrakorrek diren eremuetan abereen bizkarroiak hiltzeko putzuak egonez gero, ziurtatu egingo da putzuak iragazgaitzak direla eta erabili ondoren sortutako hondakin-urak biltzen direla.

— Erregaien, lubrifikatzaileen eta antzeko substantzien erabilera zaindu beharko da, horrelakoak isuri ez daitezen eta erabili ondoren ontzi hutsak jaso daitezen.

— Mozketen hondakinak ez dira botako leize eta haitzuetoara, eta ez dira erabili zulo naturalak estaltzeko.

— Baso-estalkia mantentzeko eta higadura-prozesuak saihesteko neurriak hartuko dira; batik bat, eremu karstikoetan. Arreta berezia jarriko da basoko pistak eraikitzean, eta ongi ebaluatuko da merezi ote duen horrelakorik egitea.

— Eraikuntza-obra publiko nahiz pribatu batean, haitzulo naturalak aurkituz gero, obra geratu egingo da, azterketa espezifikoa egin, eta beharrezkoak diren babes-neurriak hartu arte.

— Zuloetan jardura zehatzak egin aurretik, aurretiazko laginketak egingo dira, babes-neurriak hartu ahal izateko.

B) Eredu higagarrien eraginpeko lurzorua.

En los dos casos expresados en el párrafo anterior, los usos y actos autorizables y prohibidos son los señalados en el apartado 3 del artículo 90 de esta normativa urbanística para las zonas de ocupación antrópica.

Todos los edificios, construcciones, instalaciones y usos a que se hace referencia en este artículo, quedarán sujetos al régimen establecido en el artículo 101 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

#### Artículo 27. Condicionantes superpuestos en el término municipal.

1. Los Condicionantes Superpuestos que operan en la totalidad del término municipal de Oiartzun son los siguientes: Vulnerabilidad de Acuíferos y de cuencas superficiales, Áreas Erosionables, Áreas inundables, Montes de Utilidad Pública, Red de corredores ecológicos, Áreas de interés naturalístico y/o cultural, Zona Periférica de Protección de Aiako Harria, Áreas de sensibilidad acústica, servidumbres aeronáuticas, y Zonas de interés paisajístico.

2. El régimen de usos de los suelos afectados por uno o varios de estos condicionantes superpuestos se verá limitado en base a las siguientes determinaciones:

A) Suelos afectados por la existencia de vulnerabilidad de Acuíferos y de cuencas superficiales.

— En las actividades agroforestales deberán tenerse en cuenta los criterios derivados del Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 390/98, de 22 de diciembre, del Gobierno Vasco y Orden de 8 de abril de 2008 de ampliación) en la aplicación de tratamientos herbicidas, fitosanitarios o de abonado, de manera que se eviten las dosis que pudieran llegar a ser contaminantes para los acuíferos.

— En el caso de la construcción en estas zonas de nuevos estercoleros, fosas de purines, fosas de enterramiento u otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes, se establecerán medidas de capacidad y diseño que garanticen la preservación de contaminación de los acuíferos y ríos hipogeos, recogiendo las recomendaciones derivadas del citado Código de Buenas Prácticas Agrarias y el cumplimiento de las medidas que en este sentido se especifican en el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias medioambientales de las explotaciones ganaderas y en la ley 3/1998 de Protección del Medio Ambiente del País Vasco (relación actividades e instalaciones sujetas al régimen de licencia administrativa o de comunicación previa).

— En el caso de existencia 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.

— Deberá vigilarse el empleo de sustancias como carburantes o lubricantes, evitando su derramamiento y el abandono de los envases vacíos tras su uso.

— Los restos de tala no deben ser arrojados en el interior de simas y cuevas, ni tapar cavidades naturales.

— Se tomarán medidas para el mantenimiento de la cubierta forestal y para evitar procesos erosivos especialmente en las zonas kársticas; se tendrá especial cuidado con la construcción de pistas forestales, cuya conveniencia deberá ser adecuadamente evaluada.

— En el caso de descubrimiento de cavernas naturales en el transcurso de cualquier obra constructiva, pública o privada, se paralizará el desarrollo de la misma hasta la elaboración de un estudio específico y la adopción de medidas de protección precisas.

— Previamente al desarrollo de actividades concretas en cavidades, se realizarán catas previas que permitan la adopción de medidas protectoras.

B) Suelos afectados por la existencia de áreas erosionables.

– Basoen Administrazioak egin beharko du hidrologiaren eta basoen defentsa eta eraberritzea. Hala, baso-lurak zain-  
tzeko, errekaak zuzentzeko eta lurzorua ezegonkorak finka-  
tzeko beharrezkoak diren proiektuak egin, eta neurriak hartuko  
dira. Horien xedea izango da uren erregimena erregularizatzea  
eta urtegien, komunikatzeko bideen eta antzekoen defentsan  
laguntzea. Proiektu horiek onartzeko izapidean, kontuan har-  
tuko beharko dira Administrazio hidrauliko eskuduna eta eragin-  
peko mendien eta lurren titularrak.

– Baso-jarduerak baliabide edafikoen eta hidrikoen zaintza  
bermatuko dute, eta horretarako ahal bezain beste mugatuko  
dira suaren erabilera estentsiboa, sasien garbiketa estentsi-  
boak eta lur-mugimenduak. Halaber, eskuzko landaketak bul-  
tztatuko dira mekanizatuen ordean, eta baso-soilketen ordean,  
berri, mozteko metodo progresiboak lehenetsiko dira, hala nola  
bakantzeak, arboladien araberako moztetako eta soilte jarrai-  
tuak. Lan horiek egiteko, administrazio eskudunak baimena  
eman beharko du, eta horren bidez beharrezkoak diren argibi-  
deak emango dira, lurzorua egitura mantentzeko eta baliabi-  
dearen galera ahal bezain beste murrizteko.

– Zuhaitzik gabeko eremuak basotuko dira eremu higaga-  
rrietan, abeltzaintza-ustiapena helburu horren baitan jarri.  
Eremu horietan hazkuntza ertain edo moteleko zuhaitzak landa-  
tzea bultzatuko da.

– Ahal den neurrian, azpiegiturak eta eraikinak saihestuko  
dira, nekazaritzari eta basozaintzari lotutako eraikinak eta  
azpiegiturak barne.

– Kudeaketa errazte aldera, titulartasun partikularreko eta  
erabilera askeko eremu higagarrien katastroko erreferentzia  
egingo da.

– Ahaleginak egingo dira higadura-arriskuko eremuetan  
Kudeaketa Planak egiteko, erabileren tratamendu integrala egin  
ahal izateko eta hartu beharreko neurriak zehazteko, egungo  
erabileren kaltetan beste batzuk bultzatu behar diren kasueta-  
rako.

– Salbuespen gisa hartutako erabakien ondorioz, eremu  
higagarrietan baso-soilketa bat egin edo zuhaitzik gabeko erabi-  
lerara aldatu behar bada, kasu bakoitzari dagokion baso-admini-  
strazio eskudunak hartu beharko ditu erabakiak. Erabaki  
horiek irizpide hauen bidez justifikatu beharko dira: pertsonak  
eta ondareak babestea, basoa mantentzea (izurriteak, suteak),  
eta behar beste ezagutzen diren beste kausa batzuk.

– LAGren erabaki lotesle hauek bete beharko dira:

– Higadura-arriskuko eremuetan, baso-administrazio esku-  
dunak irizpideak eta baldintzak finkatuko ditu, lurzorua harrotu  
edo landaredia nahas dezakeen edozein jarduerara egiteko.  
Horrela, gutxienezko berme teknikoak edukiko dira, jarduerara  
horrek lurzorua galtzeko prozesuetan eragin negatiborik ez  
duela ziurtatzeko.

– Basotzeko jarduerak publikoak lehenetsuz egingo dira,  
azterketan zehaztutako arrisku handieneko eta nekazaritzarako  
ahalmen txikieneko eremuetan.

– Arrisku-eremuetan kokatutako nekazaritza-ekoizpenerako  
lurretan, lurzorua harrotzen ez duten laborantza-teknikak erabi-  
liki dira.

– Lurraldean eginiko ekintza guztietan, landaredia eta,  
bereziki, bertako basoen masak zainduko dira.

C) Urak har ditzakeen eremuen eraginpeko lurzorua.

• Lurzorua erregimen orokorra eta jarduerak urak har di-  
tzakeen eremuetan.

1. Egun dauden hiriguneetan, eta batez ere Uholde Arrisku  
Garrantzitsuko Eremuen (ARPSI) barnean sartutako zonetan,

– Corresponderá a la Administración Forestal la defensa y  
restauración hidrológica-forestal, la cual se llevará a cabo  
mediante proyectos y medidas que sean necesarios para la pro-  
tección y conservación de suelos forestales, corrección de  
torrentes y fijación de suelos inestables, con el fin de regularizar  
el régimen de las aguas y contribuir a la defensa de los embalses,  
vías de comunicación o cualesquiera otros fines análogos.  
En el trámite de aprobación de dichos proyectos deberá tenerse  
en cuenta a la Administración hidráulica competente y a los titu-  
lares de los montes y terrenos afectados.

– Las actividades forestales garantizarán la conservación  
de los recursos edáficos e hídricos, para ello se limitarán al  
máximo el uso extensivo del fuego, los desbroces extensivos y  
los movimientos de tierra y se incentivará la plantación de  
carácter manual sobre la mecanizada y los métodos progresivos  
de corta, como entresacas, cortas por bosquetes o aclareos  
sucesivos, sobre la corta a hecho. La realización de estos traba-  
jos requerirá el correspondiente permiso de la Administración  
competente, a través del cual se darán las instrucciones preci-  
sas que aseguren el mantenimiento de la estructura del suelo y  
las menores pérdidas posibles de este recurso.

– Se tenderá a la reforestación de las zonas desarboladas  
en áreas erosionables, condicionando el uso ganadero a la con-  
secución de dicho objetivo. En estas zonas se favorecerá la  
implantación de arbolado de crecimiento medio o lento.

– Se evitarán en la medida de lo posible los usos de Infraes-  
tructuras y usos edificatorios, incluidas las construcciones e  
infraestructuras ligadas a los usos agroforestales.

– De cara a facilitar la gestión, se realizará la referenciación  
catastral de las zonas erosionables de titularidad particular y de  
libre disposición.

– Se procurará que en las zonas con riesgo de erosión se  
lleven a cabo Planes de Gestión, que permitan un tratamiento  
integral de los usos y establezcan las medidas a tomar en caso  
de potenciar unos usos en detrimento de otros actualmente  
existentes.

– Las decisiones que con carácter excepcional supongan  
una corta a hecho o un cambio a un uso desarbolado en las  
Áreas Erosionables, serán tomadas en cada caso concreto por  
la Administración Forestal competente. Estas decisiones debe-  
rán justificarse bajo los siguientes criterios: protección de perso-  
nas y bienes, mantenimiento de la masa forestal (plagas, incen-  
dios) u otras causas debidamente reconocidas.

– Se dará cumplimiento a las siguientes determinaciones  
vinculantes de las DOT:

– En las zonas con riesgo de erosión la Administración  
Forestal competente establecerá los criterios y requisitos exigi-  
bles para la realización de cualquier actividad que implique  
remoción del suelo o alteración de la vegetación, a fin de contar  
con las garantías técnicas suficientes para asegurar que dicha  
actividad no implica efectos negativos en los procesos de pér-  
dida de suelo.

– Las actividades públicas de reforestación se centrarán  
preferentemente en las zonas de mayor riesgo y menor aptitud  
agrícola señaladas en dichos estudios.

– En los terrenos con productividad agrícola situados en  
zonas de riesgo se determinarán técnicas de cultivo que no pro-  
voquen la remoción del suelo.

– En toda acción territorial se atenderá a la preservación de  
la vegetación y, muy especialmente, a la conservación de las  
masas arboladas autóctonas.

C) Suelos afectados por la existencia de áreas inundables.

• Régimen general del suelo y actuaciones en las áreas  
inundables.

1. En los núcleos urbanos existentes, y en particular en las  
zonas incluidas dentro de las Áreas con Riesgo Potencial Signi-

eta pertsonak eta ondasunak babesteko egiturazko babes-jarduerak garatu behar direnean, Uholde Arriskua Kudeatzeko Planak kasuan kasuko herrirako ezartzen duen babes maila izango da. Aurreikuspen hau egin ezean, eta oro har, bideratze-lana diseinatuko da, hain zuzen hirigunea lehentasunezko fluxu-eremu berritik kanpo eta, ahal bada, 100 urteko errepika-denborako uholde-zonatik kanpo gera dadin.

Edonola ere, uholde kontrako defentsa horiek diseinatzen direnean jarrailu egin beharko da ukitzen den ur-masaren egoera ekologiko ona lortzeko edo mantentzeko printzipioa, ibaiari ahalik eta espaziorik handiena eman eta ibilguari eta ertzeti, berriz, ahalik eta naturaltasunik handiena.

Egiturazko babes-neurrien artean, kontuan hartu beharko da ibilguetan eta ibilgu-ertzetan dauden oztopo artifizialak (zubiak, betelan artifizialak, presa txikiak, etab.) ahal den neurrian kentzea edo murriztea.

2. Arriskua Kudeatzeko Planak onartu ondoren, baimenerako txosten eta ebazpen guztiek bateragarriak izango dira plan haietan jasotako zehaztapenekin. Plan horiek indarrean ez dauden bitartean, txosten eta ebazpen horiek guztiek jaso egin beharko dituzte garatu behar diren etorkizuneko jardueren bateragarritasuna bermatzeko beharrezko kautelak.

3. Urpean gera daitezkeen eremuei dagokienez ondorengo epigrafeetan garatzen diren lurzoruen erabileraren mugen kasuan, egungo uholde arriskua hartuko da kontuan. Alor finkatuetan uholdeen prebentzioa jorratzeko egiturazko jarduerak garatu eta, horien ondorioz, gaur egun hiritartu gabe dauden guneetan arriskua murrizten bada, obra horiek egin ondoren ateratzen den izaera aplikatuko zaie.

4. Ez da onartzen bideratze-lan berririk egitea, landa-lurzuruko hainbat eremutako uholde arriskua murrizteko helburu hutsez, hain zuzen Lur Legearen testu bategina onartzen duen ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuaren 12. artikulua araberak. Baimendu ahal izango diren bakarrak, eta aparteko kasu gisa, lehendik dauden etxebizitzak, eraikinak edo azpiegiturak babesteko lan txikiak izango dira, betiere horien funtzionalitatea babesteko edota duten arriskua arintzeko, eta aurreko paragrafoan ezarritako baldintza berberei jarraiki.

5. Lehentasunezko Interes Naturalistikoko Zonatzat (Euskal Autonomia Erkidegoko ibaiak eta errekek antolatzen dituzten lurraldearen Arloko Planean) definitutako ibilgu batek zeharkatzen badu uholde arriskua duen hiri eremu finkatu bat, aukera egongo da arrisku hori arintzen edo murrizten duten egiturazko jarduerak garatzeko, beharrezko prebentzio-, zuzentze- eta konpentsazio-neurriak hartuz, eta egiturazko jarduera horiek ingurumenarekiko ahalik eta errespeturik handienez diseinatzen saiatuz.

6. Oro har, ez da garajerik edota sotorik egingo urpean gera daitezkeen eremuetan. Horrelakoak baimentzeko baldintzak betetzen badira, itxitura estankoz irazgaiztuko dira, haizebi-deak eginez uholde-kotatik gora, eta sarrerako atalasea ere kota horretaraino igoz, bai arrapalak bai eskailera-mailak baliatuta. Edonola ere, saihestu egingo dira lurzoru- edo kale-arrastetik beharrezko kotan dauden egoitza, industria edo merkataritza erabilerak, arraste, diluzio edo infiltrazioaren ondorioz giza osasunarentzat eta inguruarentzat kaltegarri gertatu ezin diren ondasun edo substantziak biltzeko edo gordetzeko izan ezik.

• Lurzoruen berriazko erregimena eta jarduerak lehentasunezko fluxu eremuan sartuta dauden eta urak har ditzakeen eremuetan.

ficativo de Inundación (ARPSI) y cuando para la protección de personas y bienes sea necesaria la realización de actuaciones estructurales de defensa, el nivel de protección será el establecido, en su caso, por el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación para esa localidad. A falta de esta previsión, y con carácter general, se diseñará el encauzamiento para que el núcleo urbano quede fuera de la nueva zona de flujo preferente y, si fuera posible, fuera de la zona inundable con periodo de retorno de 100 años.

En cualquier caso, estas defensas contra inundaciones deberán diseñarse bajo el principio de intentar obtener o mantener el buen estado ecológico de la masa de agua afectada, dotando del mayor espacio disponible al río y de la mayor naturalidad al lecho del cauce y a sus orillas.

Entre las medidas de defensa estructurales deberá considerarse la remoción o disminución, dentro de lo posible, de los obstáculos artificiales presentes en los cursos y sus márgenes (puentes, rellenos artificiales, azudes, etc.).

2. Tras la aprobación de los Planes de Gestión del Riesgo, todos los informes y resoluciones de autorización deberán ser compatibles con las determinaciones de los mismos. En tanto dichos planes no estén en vigor, tales informes y resoluciones deberán incorporar las cautelas necesarias para garantizar la compatibilidad de las futuras actuaciones a desarrollar.

3. Las limitaciones a los usos del suelo en las distintas áreas inundables que se desarrollan en los siguientes epígrafes se tomarán sobre la situación de inundabilidad actual. Si de resultados de actuaciones estructurales de prevención de inundaciones en ámbitos consolidados se produce una disminución del riesgo en ámbitos no urbanizados en la actualidad, se les aplicará la condición que resulte una vez ejecutadas esas obras.

4. No resulta admisible llevar a cabo nuevos encauzamientos con el exclusivo objetivo de aminorar la inundabilidad de áreas en situación de suelo rural (según artículo 12 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo) Sólo podrán ser autorizables, con carácter excepcional, pequeñas obras de defensa de viviendas, construcciones o infraestructuras existentes, con la finalidad de preservar su funcionalidad o aminorar su riesgo y con las mismas condiciones establecidas en el apartado anterior.

5. En el supuesto de que un cauce definido como Zona de Interés Naturalístico Preferente (según lo determinado en el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV) atraviese un ámbito urbano consolidado sometido a riesgo de inundación, solo se permitirá la ejecución de las actuaciones estructurales que mitiguen o disminuyan dicho riesgo, tomando las oportunas medidas preventivas, correctoras y compensatorias, procurando diseñar estas actuaciones estructurales con el máximo respeto medioambiental.

6. Con carácter general, no deberán realizarse garajes y/o sótanos en zonas inundables. En el supuesto de que se cumplan las condiciones para su autorización, se deberán impermeabilizar con cierres estancos, con respiraderos por encima de la cota de inundación y elevación del umbral de acceso mediante rampas o escalones hasta dicha cota. En todo caso, deben evitarse los usos residenciales, industriales y comerciales a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle, salvo almacenaje o depósito de bienes o sustancias que no puedan resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno como consecuencia de arrastre, dilución o infiltración.

• Régimen específico del suelo y actuaciones en las áreas inundables incluidas dentro de la zona de flujo preferente.



1. Irizpide orokor gisa, lehenetasunezko fluxu-eremuei atxikitako ibai-inguruak babestu egingo dira hirigintzako erabilera intentsibo, eraikuntza-okupazio eta egitura-barneko elementuetatik; ibai-inguruneari dagozkion erabilerak salbuespena izango dira.

Lehendik dauden hiri ezarpenen kasuan, kentzeari desegoki irizten bazaio hirigintzaren aldetik, edota maila sozial edo ekonomikoan onartezin, uholdeen kontrako babes-jarduera bideragarri guztiak garatuko dira, bai oztopo hidraulikoak kenduz izan, bai ibilguen huste-ahalmena handituz edota babes-obra egingarriak eraikiz izan.

Lehenetasunezko fluxu-eremuan dauden hiri-bilbe eraikietan eraberritze-lanak ahalbideratuko dira, betiere jarduera horiek hirugarrenei uholde-arriskua areagotzen ez badiete (500 urteko birgertatze-aldian ur-lamina ezingo da 10 cm baino gehiago igo), eta inguruko eremuetan uholdeen aurka babesteko ekintza posibleak baldintzatzen ez badituzte; eta, ahal dela, inguruneko uholde-arriskua gutxitzea lortzen bada.

Ageriko bidera ezintasunik ezean, lehenetasunezko fluxu-eremutik kanpo geratuko da eremu berria, eta eremuko urbanizazioak 100 urteko eta ahal dela 500 urteko birgertatze-aldia baino uholde-kota maila altuagoa izango du. Ageriko bideraezintasunik sortuz gero, bizitegi-erabilerarik izatekotan, 500 urteko birgertatze-aldiaren uholde-kotaren gainetik kokatuko dira.

2. Lehenetasunezko fluxu-eremuan sartuta dauden eta urpean gera daitezkeen lurzoruen erabilera erregimen orokorra honakoa izango da:

Lehenetasunezko fluxu-eremuan baimendutako erabilerak egokitik egingo zaizkio Jabari Hidrauliko Publikoaren Erregelamenduaren 9.2 artikuluan xedatuari, eta uholderik gertatuz gero kalterik hartuko ez duten erabilerak eta gune horren huste-ahalmena nabarmen murriztuko ez dutenak izango dira, hala nola:

a) Nekazaritzako erabilerak: nekazaritzako lurrak, larreak, baratzezaintza, mahasgintza, soropilak, basogintza, aire libreko mintegiak eta baso-landaketak.

b) Ukuiluratu gabeko abeltzaintza erabilera.

c) Laket-erabilerak, publikoak eta pribatuak: parkeak eta lorategiak, golf zelaiak, kirol pistak, atsedentokiak, igeriketarakoak, ehizarako natur erreserbak, ehiza edo arrantzako barrutiak, txango edo ekitazio zirkuituak; kanpoan geratzen dira instalazio horien, hala dagokionean, osagarri diren ibilgailuetarako aparkalekuak.

d) Ingurunearekin lotutako erabilerak, hala nola, ibaiertzeko ekosistemaren kontserbazioa, gaitasun hidraulikoarena, drainatze iraunkorra, zaintza eta salbamendu jarduerak.

e) Ibaiaren husteko ahalmena nabarmen murriztea ekingo duten komunikazio-azpiegituren eta lurpeko kanalizazioen gurutzaguneak.

Oro har, ez dira baimenduko honako hauek:

a. Bizitegi erabilera berriak, kanpaldiak barne.

b. Eraikin berriak, erabilera edozein dela ere.

c. Lehendik dauden eraikinak konpontzeko lanak, oinplanoan duten okupazioa edo bolumena aldatzea badakarte, edota eraikinen erabilera aldatzea, horrek uholde kasuan kalteak jasateko arriskua areagotzen duenean.

d. Argiak ez diren berotegiak, itxiturak eta hesiak, hala nola edozein motatako fabrikako murriz egindako itxiturak.

e. Mota guztietako betelanak, edozein motatako hondakin-materialen metaketak, are gehiago ustubidearen sekzioa

1. Como criterio general los ámbitos fluviales adscritos a las zonas de flujo preferente deberán preservarse de usos urbanísticos intensivos, ocupaciones edificatorias y elementos infraestructurales, salvo los inherentes al medio fluvial.

Con las implantaciones urbanas preexistentes cuya eliminación se considere urbanísticamente improcedente y/o social o económicamente inasumible se procederá a la realización de todas las actuaciones posibles de protección contra inundaciones viables, bien sea mediante la eliminación de obstáculos hidráulicos, la ampliación de la capacidad de desagüe de los cauces y/o la construcción de las obras de defensa factibles.

En los casos de tramas urbanas edificadas incluidas dentro de la zona de flujo preferente, se posibilitarán las operaciones de regeneración o renovación urbana, siempre y cuando las actuaciones no empeoren la inundabilidad de terceros (elevación de la lámina de agua no superior a 10 cm para la avenida de 500 años de periodo de retorno), ni condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de áreas circundantes y, si es posible, mejoren las condiciones de inundabilidad del entorno.

Debe procurarse, excepto manifiesta inviabilidad, que el nuevo ámbito quede fuera de la zona de flujo preferente y con la urbanización a cota superior a la de la avenida de 100 años de periodo de retorno y, preferentemente, a la de 500 años. Si se produce tal manifiesta inviabilidad, los usos residenciales se situarán, en todo caso, por encima de la cota de inundación de periodo de retorno de 500 años.

2. El régimen general de los usos del suelo en las áreas inundables incluidas dentro de la zona de flujo preferente será el siguiente:

Los usos permitidos en la zona de flujo preferente deberán adecuarse a lo dispuesto en el artículo 9.2 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y serán los que no presenten vulnerabilidad frente a las avenidas, y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha zona, tales como:

a) Usos agrícolas: tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, selvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres.

b) Uso ganadero no estabulado.

c) Usos recreativos, públicos y privados: parques y jardines, campos de golf, pistas deportivas, zonas de descanso, de natación, reservas naturales de caza, cotos de caza o pesca, circuitos de excursionismo o equitación, quedando excluidos los aparcamientos de vehículos complementarios, en su caso, de dichas instalaciones.

d) Usos relacionados con el medio, como conservación del ecosistema fluvial ripario, de su capacidad hidráulica, drenaje sostenible, labores de vigilancia y salvamento.

e) Cruces de infraestructuras de comunicaciones y de canalizaciones subterráneas con soluciones que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe del cauce.

Con carácter general no podrán ser autorizados:

a. Nuevos usos habitacionales incluidos las acampadas.

b. Nuevas edificaciones, cualquiera que sea su uso.

c. Obras de reparación de edificaciones existentes que supongan una alteración de su ocupación en planta o de su volumen o el cambio de uso de las mismas que incremente su vulnerabilidad frente a las avenidas.

d. Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean diáfanos, tales como los cierres de muro de fábrica de cualquier clase.

e. Rellenos de todo tipo, acopios de materiales de cualquier tipo de residuo, máxime cuando ocasionen una reducción

nabarmen murrizten dutenean, Jabari Publiko Hidraulikoa kutsatzea edo andeatzea ekar dezaketenean, edo flotatu edo arrastatuak izan daitezkeelarik drainatze-lan, zubi eta abar ixtea eragin dezaketenean.

f. Ikastetxeak edo osasun zentroak, zaharren edo urritu fisiko edo psikikoen etxeak, suhiltzaile parkeak, babes zibileko zerbitzuen instalazioak, gasolindegia, abeletxeak eta animalia haztegiak.

g. Ibaiaren paralelismoa helburu izanik diseinatzen diren azpiegitura linealak, saneamendu- edo hornidura-instalazio edo lurpeko kanalizazioak salbu. Kasu horietan, edonola ere, irtenbide bideragarriarik egon ezean, jabari publiko hidraulikoaren zortasun-zonatik kanpo egingo dira.

h. Ibilgailuen aparkalekuak, gainazalekoak izan ezik. Kasu horretan, erliebea edo husteko ahalmena ez dute kaltetuko, ez du eraikinik izango eta uholde kasurako abisu-sistema eta ibilgailuak kentzeko sistema izango du.

3. Aparteko kasu gisa, eta onarpenaren unean uholde arriskua kudeatzeko planek ezartzen dutena bete beharko delarik, lehentasunezko fluxu-eremuan hirigintzako aprobetxamendu berriak onartu ahal izango dira, Lurzoruari buruzko testu bategina onartzen duen ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretua indarrean sartzen den unean Lurzoruaren Leg-eak berak 12.3 artikuluan definitzen duen urbanizatu egoeran dauden lurzoruetan, baldin eta ondoko balizko hauetakoren bat bada:

a) Alde batean edo bietan eraikuntza finkatuko mehelinak dauzkaten orubeak, edota lehendik dagoen lurzoru urbanizatuaren barnean erabat sartutako orube isolatuak.

b) Eraikuntza zaharkituko hiri eremuak, horietan erabateko hiri birmoldaketa gara daitekeenean, erabilera aldatuta edo aldatzeke, eta birmoldaketa horren bidez lor badaiteke urpean geratzeko arriskuaren aurreko baldintzak hobetzea, bai oztopo hidraulikoak kenduz, ibai ibilgua handituz edota inguruko drainatze baldintzak oro har optimizatuz; birmoldaketa lan horien bidez bermatu egin beharko da ez dela nabarmen areagotuko (ur-laminaren igoera 10 cm-tik gorakoa izatea 500 urteko errepika-denborako uholdearen kasuan) inguruak urpean geratzeko duen arriskua.

Kasu bi horietako edozeinetan, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduko 9. artikuluan (urtarrilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretua) ezarritakoarekin bateragarriak diren moduan aplikatu ahal izango dira salbuespen horiek, ez bestela, lehentasunezko fluxu-eremuari dagokionez; eta, horretarako, bermatu egingo da bete egiten direla legedi aplikagarriak jasotzen dituen alderdi eta kudeaketa-neurriak, halako moduan ezen kasu horietan xedatzen diren eraikin edota erabilerekin bete egin beharko baitituzte baldintza hauek:

– Inguruak urpean geratzeko duen arriskua nabarmen ez areagotzea, eta hirigunean uholdeen kontra garatzen diren defentsa-jarduerak ez baldintzatzea.

– Bizitegi erabilera 500 urteko birgertatze aldiari dagokion uholde-kotatik gora kokatzea.

– Betetzea, hala dagokionean, Uholde Arriskuak Kudeatzeko Planean kasuan kasuko herrirako ezarritako irizpideak eta prebentzio neurriak. Horrelakorik ezean, edo aipatutako plana garatzen ez den bitartean, ezinbestekoa izango da xehetasunezko azterketa hidrauliko bat egitea, arrisku errearen egoera zehazteko eta uholde arriskuaren aurrean segurtasun neurriak definitu ahal izateko. Segurtasun neurri horiei dagokienez, besteak beste E.3 eta E.4 epigrafeetan proposatutako neurriak kontuan hartzea komeni da.

– Betetzea lurralde antolaketaren eta hirigintzaren arloan eskumena duten agintariak ezarritako arriskuaren preben-

significativa de la sección de desagüe, cuando puedan ocasionar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico o puedan flotar o ser arrastrados provocando la obstrucción de obras de drenaje, puentes, etc.

f. Centros escolares o sanitarios, residencias de ancianos o disminuidos físicos o psíquicos, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil, estaciones de suministro de carburante, granjas y criaderos de animales.

g. Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce, con excepción de las de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas que en todo caso, salvo zonas puntuales en que no exista solución viable, deberán situarse fuera de la zona de servidumbre del dominio público hidráulico.

h. Aparcamientos de vehículos con excepción de los superficiales que se dispongan sin alteración de relieve y de su capacidad de desagüe, sin edificación alguna y con la implantación de un sistema de aviso y de retirada de los vehículos en caso de avenida.

3. Con carácter excepcional y sin perjuicio de lo que en el momento de su aprobación establezcan los futuros Planes de Gestión del riesgo de inundación, en la Zona de Flujo Preferente se podrán admitir nuevos aprovechamientos urbanísticos en aquellos suelos que, a la entrada en vigor del RDL 2/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, se encuentren en la situación de urbanizado definida por esa misma Ley del Suelo en su artículo 12.3, siempre y cuando se trate de alguno de los siguientes supuestos:

a) Solares con medianerías de edificación consolidada a uno o ambos lados y/o solares aislados completamente insertos en el interior del suelo urbanizado preexistente.

b) Ámbitos urbanos de edificación obsoleta en los que resulte viable afrontar operaciones de reconversión urbana integral, con o sin cambio de uso, con las que se consiga la mejora de las condiciones de inundabilidad, mediante la eliminación de obstáculos hidráulicos, la ampliación del cauce fluvial y/o la optimización general de las condiciones de drenaje de la zona, y con cuya realización se garantice que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno (elevación de la lámina de agua superior a 10 cm para la avenida de 500 años de periodo de retorno).

En cualquiera de los dos casos, solo podrán aplicarse estas excepciones de modo que resulten compatibles con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 9/2008) respecto a la zona de flujo preferente, para lo que se deberá garantizar la observancia de los aspectos y las medidas de gestión que contemple la legislación aplicable, de manera que las edificaciones y/o usos que en ellos se dispongan cumplan los siguientes requisitos:

– Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones del núcleo urbano.

– Que los usos residenciales de la edificación se sitúen por encima de la cota de inundación correspondiente a la avenida de 500 años de periodo de retorno.

– Que se cumplen, en su caso, los criterios y medidas preventivas establecidas en el Plan de Gestión de Riesgos de Inundación para esa localidad. En su defecto, o en tanto en cuanto no se desarrolle dicho Plan, será condición necesaria la elaboración de un Estudio Hidráulico de detalle que determine la situación de riesgo real y que permita definir medidas de seguridad ante el riesgo de inundación. En relación con dichas medidas de seguridad se recomienda tener en cuenta, entre otras posibles, las medidas propuestas en los epígrafes E.3 y E.4.

– Que se cumplen las medidas de prevención del riesgo establecidas en aplicación del artículo 15 del RDL 2/2008, de 20 de junio, y del artículo 11.2 del RDL 1/2001, de 20 de julio,

tziarako neurriak, hain zuzen ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuaren 15. artikulua eta Uraren Legearen testu bategina onartzen duen uztailaren 20ko 1/2001 Legegintzako Errege Dekretuaren 11.2 artikulua indarrez ezarriak.

– Pertsonak eta ondasunak babesteko plan bat izatea, eskatzen den baimenerako berariazko plan bat, eta honek babes zibilaren arloan eskumena duen administrazioak emandako aldeko txostena izatea.

– Ez izatea arraste, diluzio edo infiltrazioaren eraginez giza osasunarentzat eta ingurunearentzat (lur, ur, landaretza edo faunarentzat) kaltegarriak izan daitezkeen produktuak biltzen, eraldatzen, manipulatu, sortzen edo isurtzen dituzten instalazioak, ezta ikastetxe edo osasun zentro, zahar edo urritu fisiko edo psikikoen etxe, suhiltzaile parke, babes zibileko zerbitzuen instalazio, gasolindegia, araztegi, estazio elektriko, abeletxe eta animalia haztegiak ere, besteak beste.

– Baimena eskatzen duenak berariaz adierazi beharko du ezagutzen eta bere gain hartzen duela eraikin berria dagoen arriskua, horren babeserako hartzeari egoki irizten dien neurri osagarriez gain.

Baldintza hauek guztiak betez lehentasunezko fluxu-eremuan eraikitzeko egiten diren eskaerak Jabetzaren Erregistroa igorriko dira, dagokien orrian inskribatuta gera daitezzen, eskaeraren gai den finkaren gaineko jabari-baldintza gisa.

• Lurzoruaren berariazko erregimena eta jarduerak 100 urteko errepika denboran uholdeek har ditzaketen eta lehentasunezko fluxu-eremutik kanpo.

Landa-eremuetan eta gaur egun urbanizatuta ez dauden zonetan. Irizpide orokor gisa, eremu hauetan berezko uholdegarritasunarekin bateragarriak diren erabilerak baino ez jorratzea komeni da.

Oro har, zona hauetan ez da onartuko, beraz, eraikuntza eta hirigintza erabilera berririk, ez azpiegitura-elementu puntualik, ez arroarekiko paraleloan egongo den azpiegitura linealik, ezta horiek ahalbidetzeko luraren morfologia aldatzeko jarduerarik ere (bideratze-lanak, betelanak, etab.), non eta ez diren Plan honen aurretik lurzoru hiritar edo hiritargarritzat sailkatutako lurzoruak edota dagokion LPPn programatutako lurralde mailako hirigintzako garapen berriak.

Zona hauetan gauzatzen diren hirigintzako eraikuntza garapen berriek hainbat baldintza orokor bete behar dituzte, honakoak:

100 urteko errepika-denborako uholde eremuko hirigintzako eraikuntza garapen kasuan, lehentasunezko fluxu-eremutik kanpokoetan, xehetasunezko ingurune azterketa hidrauliko bat beharko da, jarduera hori eggingarri bihurtuko duten neurri zuzentzaileak zehazteko eta justifikatzeko. Edonola ere, neurri horiek onargarriak izan beharko dute ingurumenaren aldetik, eta ez dute inguruan lehendik dagoen urpean geratzeko arriskua areagotu behar.

Irizpide orokor gisa, eraikin berriak 500 urteko errepika-denborako uholdea iritsiko ez den kota batean egin beharko dira.

Lehentasunezko fluxu-eremutik kanpo dauden eta urpean gera daitezkeen area hauetan hirigintzako garapen berriak baimentzen badira eta horiek pertsonak biltzea badakarte, ebaquazio protokolo bat prestatzea eta onartzea eskatu ahal izango da, uholdea gertatuz gero nola jardun jakiteko eta uholdeek eragin ditzaketen kalteak estaltzeko asegarriak egiteko.

por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, por las autoridades competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

– Que exista un plan de protección de personas y bienes, específico para la autorización que se solicita, informado favorablemente por la administración competente en materia de protección civil.

– Que no se trate de instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, ni de centros escolares o sanitarios, residencias de ancianos o disminuidos físicos o psíquicos, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil, estaciones de suministro de carburante, depuradoras, estaciones eléctricas, granjas y criaderos de animales, etc.

– Que el solicitante de la autorización manifieste expresamente que conoce y asume el riesgo existente en la nueva edificación, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección.

De las solicitudes que se otorgan para edificar en la zona de flujo preferente, de acuerdo con esos requisitos, se dará traslado al Registro de la Propiedad para su inscripción en el folio correspondiente como condiciones del dominio sobre la finca objeto de solicitud.

• Régimen específico del suelo y actuaciones en las áreas inundables por la avenida de 100 años de periodo de retorno situadas fuera de la zona de flujo preferente.

En ámbitos de carácter rural y zonas que actualmente no se encuentran urbanizadas. Como criterio general en estas áreas es recomendable adoptar exclusivamente usos compatibles con su condición natural de inundabilidad.

Con carácter general en estas zonas no serán admisibles, por tanto, nuevos usos edificatorios y urbanísticos, ni nuevos elementos infraestructurales puntuales e infraestructuras lineales dispuestas de forma paralela al cauce ni la realización de actuaciones de modificación de la morfología del terreno (encauzamientos, rellenos, etc.) con objeto de posibilitarlos, salvo que se trate de suelos con clasificación urbanística como suelo urbano o urbanizable anterior al presente Plan o de nuevos desarrollos urbanísticos de carácter territorial programados en el correspondiente PTP.

En su caso, los nuevos desarrollos edificatorios urbanísticos que se realicen en estas zonas deberán cumplir los siguientes requisitos generales:

Para los desarrollos edificatorios urbanísticos en la zona inundación de 100 años de periodo de retorno, fuera de la zona de flujo preferente, se exigirá un estudio hidráulico y ambiental de detalle que defina y justifique las medidas correctoras necesarias para hacer factible la actuación. En cualquier caso, estas medidas deberán ser ambientalmente asumibles y no agravar la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno.

Como criterio general, las nuevas edificaciones deberán realizarse a una cota no alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años.

Si en estas áreas inundables y fuera de la zona de flujo preferente se autorizan nuevos desarrollos urbanísticos que impliquen la afluencia concentrada de personas se podrá exigir la existencia y aprobación de un protocolo de evacuación para saber cómo actuar en caso de inundación y la constitución de seguros cuya cobertura cubra los daños que pudieran ocasionar las inundaciones.

- Dagoeneko aipatutako bestelako zehaztapenak.

1. Edonola ere, gune horietan ezinbesteko azpiegitura publikoak ezartzea ekidingo da, hala nola, ospitaleak, suhiltzaile-parkeak, segurtasun publikoa edo larrialdietarako depositoak, horietan uholde handien larrialdi-egoeratarako sarrera bermatu behar baita.

2. Dagoeneko urbanizatutako edota hirigintza aldetik neurri batean garatutako eremuetan.

Irizpide orokor gisa, eremu hauetan ahalegina egingo da lehendik dauden eraikinak eta hirigintzako erabilerak mantentzeko, eta neurri zuzentzaileak hartuko dira, uholde arriskuaren gainean jardun ahal izatearren. Azterketa hidraulikoak egingo dira ibai-tarte garrantzitsuetan, eta ebaluatu egingo dira jarduera integratu eta progresiboetarako dauden aukerak. Aukera hauen oinarrian, oztopo hidraulikoen ondorioak kentzea edo murriztea, ibilguetako drainatze-sekzioak handitzea, ertzetan zehar defentsa-obrak jartzeko dauden aukerak jorratzea edo, azkenik, eraikinak zona seguruagoetara aldatzeko lanen kudeaketa egongo dira.

Zona hauetan saihestu egingo da, halaber, funtsezko azpiegitura publikoak ezartzea, hala nola ospitaleak, suhiltzaileak, segurtasun publikoa edo larrialdiko gordetegiak, uholde handiek eragiten dituzten larrialdi egoeretan horietara iristeko modu segurua eduki behar baita; eta hala dagokionean ebaluatu egingo da dauden instalazioak lekuz aldatzeko aukera, neurri zuzentzaileak harturik ere ezinezkoa bada egun jasaten duten uholde arriskua kentzea edo arintzea.

Alor hauetan hirigintzako garapen berriak baimendu ahal izango dira, baina komeni da urbanizazioa eta kalte handienak izan ditzaketen erabilerak 100 urteko errepika-denborako uholdearen kotatik gora egitea, gutxienez, edo, ahal delarik, 500 urteko errepika-denborako uholdearenetik gora, betiere bestelako zehaztapenak betetzeaz gain.

Lurzorua berriazko erregimena eta jarduerak, 100 eta 500 urte bitarteko errepika-denborako uholdeek har ditzaketen eremuetan.

Eremu hauetan, berezko uholde arriskuarekin bateragarriak diren erabilerak jorratzea komeni da. Dena den, eta batez ere dagoeneko urbanizatuta dauden edota neurri batean hirigintza-aren aldetik garatuta dauden eremuetan edota, hala dagokionean, kasuan kasuko lurralde plan partzialak zehazten duenean, hirigintzako jarduera berriak edo azpiegitura linealak ahalbidetu ahal izango dira (komunikazioak, azpiegitura puntualak, etab.), ondoko baldintza hauek betez gero:

Saihestu egingo da kalteak izan ditzakeen zerbitzu edo ekipamendurik edota funtsezko azpiegitura publikorik jartzea, hala nola ospitaleak, ikastetxe edo osasun zentroak, zahar edo urritu fisiko edo psikikoen etxeak, kanpalekuak, suhiltzaile parkeak, babes zibileko zerbitzuen instalazioak edo antzekoak.

Dena den, eta aparteko kasu gisa, onartu ahal izango dira 500 urteko errepika-denborako uholdeari dagokion ur-laminaren kotatik gora jartzen direnean eta uholde handiek eragindako larrialdi egoeretan horietara iristeko modua bermatuta dagoenean.

Bestelako aprobetxamenduetarako, hirigintzako garapena edota komunikazio azpiegiturak eta beste azpiegitura batzuk egitea baimendu ahal izango da, 500 urteko errepika-denboran urak azpian hartzerik ez duen kota batean, materialki ezinezkoa gertatzen denean izan ezik, beti ere behar bezala justifikatuta; izan ere, kasu horretan neurri zuzentzaile isolatuak hartu ahal izango dira, arriskuaren gainean jardun ahal izateko. Neurri zuzentzaile horien helburua pertsona eta ondasunen gaineko kalteak minimora eramatea izango da, eta lehendik dauden eraikinek kalteak jasateko aukera desagerraraztea; horretarako egiturazko hobekuntzak planteatu ahal izango dira eraikinetan, sarbideetan eta bideetan oro har.

- Restantes determinaciones ya enumeradas.

1. En todo caso, en estas zonas se evitará el establecimiento de las infraestructuras públicas esenciales, tales que hospitales, bomberos, seguridad pública o depósitos de emergencia, en las que debe asegurarse su accesibilidad en situaciones de emergencia por graves inundaciones.

2. En las áreas ya urbanizadas y/o parcialmente desarrolladas urbanísticamente.

Como criterio general en estas áreas se tratarán de conservar los edificios y los usos urbanísticos preexistentes, adoptando medidas correctoras que permitan actuar sobre el riesgo de inundación. Se realizarán estudios hidráulicos en los tramos fluviales más significativos, evaluando las diferentes alternativas de actuaciones integradas y progresivas basadas en la posible eliminación o disminución de los efectos producidos por obstáculos hidráulicos, las posibles ampliaciones de las secciones de drenaje de los cauces, las opciones de disposición de obras de defensa a lo largo de las márgenes o, en último caso, la gestión del traslado de la edificación a zonas más seguras.

En estas zonas se evitará también el establecimiento de las infraestructuras públicas esenciales tales como hospitales, bomberos, seguridad pública o depósitos de emergencia, en las que debe asegurar su accesibilidad en situaciones de emergencia por graves inundaciones, evaluando, en su caso, la viabilidad del traslado de las existentes si no resultará posible resolver, con la adopción de medidas correctoras, la eliminación o mejora de su actual exposición al riesgo de inundación.

En estas zonas inundables, fuera de la zona de flujo preferente, los nuevos usos residenciales deberán disponerse a una cota no alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años, salvo que exista imposibilidad material debidamente justificada y se cumplan las restantes determinaciones generales ya enumeradas.

Régimen específico del suelo y actuaciones en las áreas inundables por las avenidas de 100 a 500 años de periodo de retorno.

En estas zonas es recomendable adoptar usos compatibles con su condición natural de inundabilidad aunque, sobre todo en las áreas ya urbanizadas y/o parcialmente desarrolladas urbanísticamente o en las que, en su caso, determine el correspondiente PTP, se podrán posibilitar nuevas actuaciones urbanísticas o infraestructuras lineales (comunicaciones, infraestructuras puntuales, etc) bajo los siguientes condicionantes:

Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles y/o infraestructuras públicas esenciales tales como hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de ancianos o disminuidos físicos o psíquicos, áreas de acampada, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil o similares.

No obstante, con carácter excepcional, se podrán permitir cuando se sitúen por encima de la cota de la lámina de agua correspondiente a la avenida de 500 años de periodo de retorno y se asegure su accesibilidad en situaciones de emergencia por graves inundaciones.

Para el resto de aprovechamientos se podrá permitir el desarrollo urbanístico y/o la ejecución de infraestructuras de comunicación u otras infraestructuras, debiendo situarse a cota no inundable para la avenida de 500 años, salvo que exista imposibilidad material debidamente justificada, en cuyo caso se podrán adoptar medidas correctoras aisladas que permitan actuar sobre el riesgo. La finalidad de dichas medidas correctoras será la minimización de los daños a las personas y bienes y la anulación de la vulnerabilidad de las construcciones existentes, para lo que podrán plantearse mejoras estructurales en las edificaciones, en los accesos y en el viario.

Neurri zuzentzaileen proiektuak justifikatzeko, ingurune azterketa hidrauliko zehatz bat eskatu ahal izango da; honexek zehaztu eta justifikatu beharko ditu kasuan kasuko jarduera egingarri bihurtuko duten beharrezko neurri zuzentzaileak, kalteak murrizteko edota kalteak jasateko arriskua deuseztatzeko sartutako hobekuntzekin batera.

Edozein modutan, neurri hauek ingurumen ikuspuntutik onargarriak izan beharko dute eta inguruan aurretik dagoen uholde arriskua ez dute areagotuko.

D) Erabilera publikoko mendien eraginpeko lurzorua.

Erabilera publikoko mendiak inskribatu egiten dira Onura Publikoko Mendien Katalogoan, administrazio-izaerako erregistro publiko bat, foru mailan kudeatzen dena. EPM horiek jabetza edo jabari publikoko mendien artean sartzen dira, eta 43/2003 Legeak (14. eta 15. art.) honako hau ezartzen du horietarako:

– Araubide juridikoa: «basoko jabari publikoko mendiak besterenezinak, preskribaezinak eta enbargaekin dira, eta ez daude haien titulartasuna kargatuko duen zerga bakar baten mende.

– Erabileren erregimena: «(...) Jabari publikoko mendiak kudeatzen dituen Administrazioak jarduera batzuk baimenak ematearen mende utziko ditu, erkidego bakoitzaren araudiaren arabera haien intentsitate, arriskua edo errentagarritasuna kontuan hartuta. Katalogatutako mendietan, nahitaezkoa izango da Autonomia Erkidegoaren baso-organoaren aldeko txostena edukitzea.» Adierazten da, halaber, katalogatutako mendietan, basoko jabari publikoaren erabilera pribatua inplikatzeko jarduerak baimentzeko «beharrezkoa izango dela Autonomia Erkidegoaren basogintzako organoak aldeko txostena ematea, mendiaren natura-balioen eta jardueraren bateragarritasunari buruz».

Katalogatutako mendi pribatuei (Mendi Babesgarriak) dagokienez, titularrak kudeatzen ditu, basoa kudeatzeko bitarteko bidez eta Autonomia Erkidegoaren basogintzako organoak gainbegiratuta (43/2003 Legea, 23.3 art.).

Euskal Autonomia Erkidegoko Erabilera Publikoko Mendiak eta mendi babesgarriak aipatutako Mendien 43/2003 Legeak eta Lurralde Historikoen Foru Arauek arautzen dituzte; gure kasuan, Gipuzkoako Mendien urriaren 20ko 7/2006 Foru Arauak.

Erabilera Publikoko Mendietan eta Mendi Babesgarrietan, dagokion Antolakuntza Kategoriak zuzenduko du erabileren hasierako onarpena. Dena den, eragin guztiek Basogintzako Administrazioaren txosten loteslea behar dute, Foru Arauek eta Mendien Legeak horrela ezarrita baitute.

Erabilera Publikoko Mendiak eta Mendi Babesgarriak etengabe berrikusten eta berritzen ari diren Katalogoetan sartuta daude. Katalogo horietan izandako aldaketaren batek EPMren eta Mendi Babesgarrien mugak aldatuz gero (mugen zuzenketa, mendiak sartzea edo kentzea), aldaketa hori automatikoki sartuko da Nekazaritza eta Abeltzaintzako LAPean, hura aldatzeko premia izan gabe.

Erabilera Publikoko Mendiek eta Mendi Babesgarriek baso-izaerako lurralde-mosaiko bat eratzen dute, baina horren barruan beste erabilera batzuetarako azalerak ere badira.

Bestalde, Mendien 43/2003 Legeak Baso Baliabideak Antolatzeko Planak (BBAP) sartzen ditu, Legea garatzeko tresna gisa. BBAP horiek, izaera loteslea dutenak, Nekazaritza eta Abeltzaintzako LAPean sartuko dira onartzen direnean, eta haien edukia nahitaezkoa eta betearazlea izango da aipatutako Legearen gaietan, edozein jarduerari, plani edo arlokako programari dagokienez.

E) Korridore ekologikoen sarearen eraginpeko lurzorua.

Para la justificación de los proyectos de medidas correctoras se podrá exigir un estudio hidráulico y ambiental detallado que defina y justifique medidas correctoras necesarias para hacer factible la actuación así como las mejoras introducidas para la disminución de daños o la anulación de la vulnerabilidad.

En cualquier caso, estas medidas deberán ser ambientalmente asumibles y no agravar la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno.

D) Suelos afectados por la existencia de Montes de Utilidad Pública.

Los montes declarados de utilidad pública se inscriben en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública, registro público de carácter administrativo cuya gestión se realiza a nivel foral. Estos MUP se incluyen entre los montes de dominio público o demaniales, para los que la Ley 43/2003 (art. 14 y 15) establece:

– Régimen jurídico: «los montes del dominio público forestal son inalienables, imprescriptibles e inembargables y no están sujetos a tributo alguno que grave su titularidad».

– Régimen de usos: «(...) la Administración gestora de los montes demaniales someterá a otorgamiento de autorizaciones aquellas actividades que, de acuerdo con la normativa autonómica, la requieran por su intensidad, peligrosidad o rentabilidad. En los montes catalogados será preceptivo el informe favorable del órgano forestal de la Comunidad Autónoma». También se señala que la concesión de aquellas actividades que impliquen una utilización privativa del dominio público forestal en los montes catalogados «requerirá el informe favorable de compatibilidad con la persistencia de los valores naturales del monte por parte del órgano forestal de la Comunidad Autónoma».

En cuanto a los montes privados catalogados (montes protectores), se gestionarán por su titular, de forma ajustada al correspondiente instrumento de gestión o planificación forestal y supervisada por el órgano forestal de la Comunidad Autónoma (art. 23.3., L43/2003).

Los Montes de Utilidad Pública y montes protectores de la Comunidad Autónoma del País Vasco se encuentran regulados por la citada Ley 43/2003 de Montes y por las Normas Forales de cada Territorio Histórico, en este caso la Norma Foral 7/2006, de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa.

En los M.U.P. y montes protectores la admisibilidad inicial de los usos se registrará por la Categoría de Ordenación que le corresponda, pero cualquier afectación requiere -conforme establecen las Normas Forales y la Ley de Montes- un informe vinculante de la Administración Forestal.

Los Montes de Utilidad Pública y Montes Protectores integran Catálogos en constante estado de revisión y renovación. Cualquier cambio en estos catálogos que suponga una modificación en la delimitación de los M.U.P. y montes protectores (corrección de límites, inclusión o exclusión de montes) será automáticamente incorporado por el PTS Agroforestal, sin necesidad de promover una modificación del mismo.

Los Montes de Utilidad Pública y Montes Protectores conforman un mosaico territorial de carácter forestal, pero en el que también se inscriben superficies dedicadas a otros usos.

Por otro lado, la Ley de Montes 43/2003 incorpora los Planes de Ordenación de Recursos Forestales (PORF) como instrumento de desarrollo de la misma. Estos PORF se incorporarán, en el momento de su aprobación y con carácter vinculante, al PTS Agroforestal, y su contenido será obligatorio y ejecutivo en las materias de dicha Ley respecto de cualesquiera otras actuaciones, planes o programas sectoriales.

E) Suelos afectados por la existencia de Red de corredores ecológicos.

Baso-gaietan eskumena duen Sailaren baimena beharko da korridore ekologikoen hesi, ezponda, baso eta ibaiertzetako landareen gaineko jardueraren bat egiteko, baldin eta basa-faunaren babesguneak gutxitzen baditu.

Ahaleginak egingo dira korridore ekologikoen egungo egoera eta ezaugarri fisiko biologikoak nabarmen aldatzen dituzten hirigintzako eta eraikuntzako jarduerak egin ez daitezten, ezta azpiegitura lineal berriak ere, landa-bideak eta pistak barne. Jarduera horiek guztiak ingurumen-eragina ebaluatzekeko prozedurak igaro beharko dituzte, gaiari buruz indarrean dagoen lege-diaren arabera. Ebaluazio horretan, korridoreak Ingurumen Eremu sentikortzat hartuko dira, Ingurumena Babesteko 3/98 Legearen aplikazioari begira. Proiektu-fasean, fauna ornodunaren iragazkortasuna bermatzeko, azpiegitura berrian egingo diren jarduerak adieraziko dira.

Korridore ekologiko batean kokatutako eraikuntza orok bereziki kontrolatu beharko ditu faunan eragin kaltegarriak izan ditzaketen kutsadura akustikoa, uren kutsadura, etab.

Korridore ekologikoetan, Ingurumena Hobetzeko erabilerak bultzatuko dira eta, oro har, ingurunearen aurrerapen ekologikorako eragin positiboa duten erabilerak.

Zuhaiztiak, hesiak, ezkaikak, orla-landareak eta erreka ertzetako landareak, nekazaritza-lursaileko mugen landareak eta belardiak jarri, eta mantenduko dira, eta zuhaitz- eta sastraka-espezieen konbinaketa sustatuko da, horiekin guztiekin ahalik eta ingurune basotarrena eratzeke.

Korridore ekologikoen eraginpeko eremuetan, basa-faunaren joan-etorria bultzatuko da. Hala, hezeguneak eraberrituko eta zainduko dira, eta, ehiza motako itxituren ordez, igarobidea ahalbidetzen duten itxiturak jarriko dira.

Ahaleginak egingo dira eremu hauetan baso-lanak egin ez daitezten, araldietan eta ugaztun handien, hegazti jakin batzuen eta, bereziki, Euskal Herrian mehatxatu gisa katalogatutako animalia-espezieen hazkuntza-aldian.

Gaur egun azpiegiturretako hesien eraginpean dauden korridore ekologikoetan, azterketa bat egingo da, iragazkortasuna hobetzeko lehentasunak eta jarduteko moduak finkatzeko.

F) Natura- eta/edo kultura-intereseko eremuen eraginpeko lurzorua.

Baldintza gainjarri honen barruan sartzen dira: Arkeologia eta Ondare Intereseko Eremuak, Geologia eta Geomorfologia Intereseko Eremuak eta Fauna Espezieen Banaketa Eremuak.

Salbuespen gisa eta justifikatutako arrazoiak edukita, lehen definitutako elementuen gainean eragin handia izango duten jarduerak egingo dira. Erabaki horiek, kasuan kasuko Administrazio eskudunak baimenduko dituenak, irizpide hauen arabera justifikatu beharko dira: pertsonak eta ondareak babestea, basoa mantentzea (izurriteak, suteak), eta behar bezala ezagututako beste kausa batzuk.

Lurzorua modu itzulezinean hartzen duten erabileren ezarpen berriak bateragarriak izango dira eremu hauetan, soil-soilik ingurumenaren gaineko eraginak eta inplikazioak egoki ebaluatzen ondoren. Horretarako, ingurumen-eragina ebaluatzekeko arazuko prozedurak aplikatuko dira. Era berean, horrelako erabilerak justifikatzeko, lehen mailako gizarte-interesari eta erabileren publikoari lotutako premiazko arrazoiak eman beharko dira. Horretarako, Natura eta/edo Kultura Intereseko Eremuen Baldintza Gainjarriaren eraginpeko eremu guztiak Ingurumen Eremu Sentikortzat hartuko dira, Euskal Herriko ingurugiroa babesteko 3/98 Legeak ezarritakoaren arabera. Horrez gain, Natura 2000 sareko eremuei natura-habitata eta basa-flora eta -fauna kontserbatzeari buruzko 92/43/EB Zuzentaraua aplikatuko zaie.

Se necesitará autorización del Departamento competente en materia forestal, para cualquier actuación sobre la vegetación de setos, ribazos, bosquetes y riberas en los corredores ecológicos que pueda suponer una disminución de su carácter de refugio para la fauna silvestre.

Se procurará salvaguardar los corredores ecológicos de acciones urbanizadoras y edificatorias que alteren significativamente su estado actual y características físico biológicas, así como de nuevas infraestructuras de tipo lineal, incluidos los caminos rurales y pistas. Dichas actuaciones serán sometidas a los diferentes procedimientos de evaluación de impacto ambiental según la normativa vigente en la materia; para esta evaluación los corredores serán considerados como Zonas Ambientalmente sensibles, a efectos de aplicación de la Ley 3/98 de Protección del Medio Ambiente. Se establecerán en la fase de proyecto las actuaciones en la nueva infraestructura que garanticen su permeabilidad para la fauna vertebrada.

Cualquier uso constructivo que se ubique en un corredor ecológico deberá controlar especialmente la potencial contaminación acústica, de las aguas, etc, que pueda tener efectos negativos sobre la fauna.

Se propiciará en los corredores ecológicos el uso de Mejora Ambiental y en general, aquellos que conlleven una tendencia positiva en la progresión ecológica del medio.

Se incentivará la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación orla y de ribera de los arroyos y lindes de las fincas agrícolas y prados, fomentándose el empleo de la combinación de especies arbóreas y arbustivas, para conformar en ellos el ambiente más nemoral posible.

En las zonas afectadas por corredores ecológicos se favorecerá el trasiego de la fauna silvestre, restaurando y manteniendo las zonas húmedas o encharcadas y sustituyendo los cierres de tipo cinegético por otros más permeables.

Se procurará que las labores silvícolas en estas zonas se realicen fuera de la época de celo y cría de los grandes mamíferos, de determinadas aves y, de manera particular, de las especies animales catalogadas como amenazadas en el País Vasco.

En aquellos corredores ecológicos actualmente afectados por barreras infraestructurales, se realizará un estudio que diagnostiche la prioridad y formas de actuación, de cara a mejorar la permeabilidad de los mismos.

F) Suelos afectados por la existencia de áreas de interés naturalístico y/o cultural.

Se incluyen dentro de este condicionante las áreas de interés arqueológico y patrimonial, Puntos de Interés Geológico-Geomorfológico y Áreas de Distribución de especies faunísticas.

Sólo con carácter excepcional y motivos justificados se realizarán actuaciones que supongan intervenciones drásticas sobre los elementos definidos anteriormente. Estas decisiones, autorizadas en cada caso concreto por la Administración competente, deberán justificarse bajo los siguientes criterios: protección de personas y bienes, mantenimiento de la masa forestal (plagas, incendios) u otras causas debidamente reconocidas.

La nueva implantación de usos que supongan una ocupación irreversible de suelo únicamente se considera compatible con el objetivo de estas áreas tras la oportuna evaluación de los efectos e implicaciones medioambientales a través de la aplicación de los procedimientos reglamentarios de evaluación de impacto ambiental y se justifique adecuadamente por razones imperiosas de utilidad pública e interés social de primer orden. A tal efecto, todas las áreas afectadas por el Condicionante Superpuesto de Áreas de Interés Naturalístico y/o Cultural tendrán la consideración de Zonas Ambientalmente Sensibles, a los efectos de lo establecido en la Ley 3/98, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco. Asimismo, a los espacios Natura 2000 les será de aplicación el artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE relativa a la Conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Zuhaitzik gabeko habitatei eta 92/43/EB Zuzentarauan sartutakoei dagokienez, ahaleginak egingo dira erabilera eta jarduera tradizionaleraino eusteko, bai maila kualitatiboan bai kuantitatiboan; izan ere, Natura 2000 Sarean sartutako eremuen apartekotasuna horiei esker sortu da. Landare-komunitate horien jarraipena egingo da, baita abeltzaintzak horien gainean duen eraginarena ere.

Bertako basoen azalera handiak eratzten dituzten gaur egungo basoak zainduko dira. Baso horietan zuhaitzien mozketak, entresakak edo soilte jarraituak egingo dira, dena delako espeziea eraberritzeko egokia den metodoaren arabera. Finantza-ildo espezifikoa sortzeko aukera aztertuko da, eremu horietako natura-masak zaintzeko baso-lanak egin daitezten.

Natura/kultura intereseko eremuetan, arreta handiz zainduko da ingurunea, ateratzeko bideak eta baso-pistak irekitzen direnean. Beste aukerarik ez dagoela baieztatuko da, eta nahi-taezkoa izango da Administrazio eskudunaren alde aurreko baimena edukitzea.

Aisialdiko guneak soilik eraikiko dira dauden bideetatik gertu, baldin eta Plan Berezi batean, Erabilera eta Kudeaketarako Plan Eraentzaile batean edo beste batean planifikatuta badaude eta/edo landa-garapena bultzatzeko beharrezkoak direla justifikatzen bada.

G) Paisaia-intereseko eremuen eraginpeko lurzorua.

Ahaleginak egingo dira gutxi aldatutako paisaia-eremuetan azpiegitura berriak egin ez daitezten. Baldintza hori kontuan hartuko da ingurumen-eragina ebaluatzeko prozeduretan eta balizko beste kokaleku batzuk aztertzean.

Eremu horietan erabileretarako paisaia-irizpide orokorrak beteko dira bereziki, zeinak azalduta baitaude Nekazaritza eta Basogintzako LAPren VI. eranskinean.

Lurraldea Antolatze Gidalerroek ezarritakoaren arabera, paisaiaren oraingo moldeatua hausten duen obra edo jarduera orori eskatu behar zaio dagokion paisaia-azterketa egitea, haren eragin negatiboak ahalik eta gehien gutxitzeko eta paisaia lehengoratzeko jarduerak egiteko. Horrela, garraio-azpiegitura berrien obra guztiak paisaia egokitzeko obra-unitateak sartu beharko ditu proiektuan, dagokien aurrekontuarekin. Eragin bisual nabarmena izan dezaketen instalazioak kokatzean, aintzat hartuko da paisaia izango duten eragina. Horien artean daude zaborte-giak, ibilgailuen hilerrak, txatarra, goi-tentsioko lineak, irrtati eta telebistako errepikagailuak, etab.

Administrazioak paisaian eragin gehien duten jardueren jarraipen etengabea egingo du.

Kalitate handiko Paisaia duten Zona gisa definitutako guneak Ingurumen Eremu Sentikor gisa hartzea gomendatzen da, Euskal Herriko ingurugiroa babesteko otsailaren 27ko 3/98 Legea aplikatzeari begira.

H) Aiako Harriko Parke Naturalaren Periferiako Babes Zonak eragindako lurra.

Parke Naturalaren inguruan 200 metroko lursail-zerrenda ezartzen da baldintza gainjarri bezala, parkearen baliabide naturalen erabateko babesa bermatze aldera eta kanpotik erator litezkeen eragin ekologiko zein paisajistikoen eraginak aldentzeko asmoz.

Periferiako Babes Zonak, Aiako Harria Parke Natural bezala izendatzea arazoitu zuten helburuak edota Baliabide Naturalen Antolaketa Planak (PORN) aurreikusitakoak lortzea zaildu edo

En el caso de hábitats no arbolados e incluidos en la Directiva 92/43/CEE, se procurará el mantenimiento, tanto cualitativo como cuantitativo, de los usos y actividades tradicionales que han dado lugar a la excepcionalidad de las zonas incluidas en la Red Natura 2000. Se realizará un seguimiento de estas comunidades vegetales, así como del efecto del uso ganadero sobre ellas.

Se mantendrán las masas arboladas actualmente presentes, caracterizadas por la presencia en grandes extensiones de bosque autóctono. El tratamiento de dichas masas se realizará por medio de cortas por bosquetes, entresacas o aclareo sucesivo, según el método más adecuado para conseguir la regeneración de la especie en cuestión. Se estudiará la posibilidad de crear líneas de financiación específica para los trabajos silvícolas de cuidado de masas naturales incluidas en estas zonas.

La apertura de vías de saca y pistas forestales en la zona de interés naturalístico y/o cultural será especialmente cuidadosa con el medio, examinándose que no existan otras alternativas y siendo obligatoria la previa autorización de la Administración Competente.

Únicamente se construirán nuevas áreas recreativas en las cercanías de caminos o vías de comunicación ya existentes, siempre y cuando se encuentren planificadas desde un Plan Especial, Plan Rector de Uso y Gestión u otros y/o se justifiquen necesarias para el desarrollo rural o potenciación del entorno en cuestión.

G) Suelos afectados por la existencia de Zonas de interés paisajístico.

Se procurará salvaguardar las zonas con paisaje de alta calidad de nuevas infraestructuras, teniendo en cuenta este condicionante en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental y en la valoración de las posibles alternativas de ubicación.

En estas zonas se acatarán especialmente los criterios paisajísticos generales para los usos, expuestos en el Anexo VI del PTS Agroforestal.

De acuerdo con lo establecido por las DOT, debe exigirse a toda obra o actuación que rompa el actual modelado del paisaje que acometa el estudio paisajístico correspondiente para minimizar los impactos negativos que pueda crear y ejecute las actuaciones de restauración paisajística correspondientes. Así, toda obra nueva de infraestructura de transporte deberá incorporar en su proyecto unidades de obra, debidamente presupuestadas, para su adecuación paisajística. La localización de instalaciones que por sus características puedan generar impacto visual importante, tales como vertederos, cementerios de vehículos, chatarra, líneas de alta tensión, repetidores de RTV, etc. deberá tener en cuenta su impacto paisajístico.

La Administración debe hacer un seguimiento continuo de aquellas actuaciones que resultan más impactantes para el paisaje.

Las áreas definidas como Zonas con Paisaje de alta calidad se recomienda que sean consideradas como Zonas Ambientalmente Sensibles a los efectos de la aplicación de la Ley 3/98 de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

H) Suelos afectados por la zona periférica de protección del Parque Natural de Aiako Harria.

Se incorpora en este condicionante superpuesto una franja de terreno de 200 metros alrededor del límite exterior del Parque Natural, siendo su finalidad garantizar una completa protección de los recursos naturales del Parque, evitando los posibles impactos ecológicos y paisajísticos procedentes del exterior.

En la zona periférica de protección, toda actuación que pueda impedir o dificultar la consecución de los objetivos que motiva la declaración de Aiako Harria como Parque Natural así

galarazi dezaketen jardunak kudeaketaren ardura duen organoak baimendu beharko ditu.

Parke Naturalaren kudeaketaren ardura duen organoak, periferiako babes zonan, Parkearen errealtate fisiko edo biologiko eragin edo aldatu dezaken edozein jarduera mugatu edo bertan behera utzi ahal izango ditu, beti ere bere izendapena arrazoitzen duten helburuak, 16/1994 Legearen 1. artikuluan jasotakoak, aintzat hartuta, eta Patronatuaren aurretiazko txostenaren ondoren. Azaroaren 26ko, 30/1992 Legearen 54.1.f) artikuluan xedaturikoa beteko da.

l) Sentikortasun akustikoetako eremuak eragindako lurrak.

Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuaren egikaritzan, antolaketa-aren baldintza gainjarri bezala ondoko zonifikazioan jasotako kalitate akustikoko helburuen estandarrak betetzea eskatuko da:

a) Motako eremu akustikoak. Etxebizitza-erabilera duten lurralde-sektoreak:

Horrela sailkatuko dira lehentasunez erabilera horietara bideratutako lurralde-sektoreak, eraikitako lurrak eta lorategi pribatuak, bai eta haien bizigarritasunaren osagarri direnak, hala nola, hiri-parkeak, lorategiak, jendea hartzera bideratutako gune berdeak eta kirol zehatz batzuk praktikatzera bideratutako eremuak, eta abar.

Kalitate akustikoaren helburuak eta zarata-foku berrien-tzako muga-balioak honako hauek dira:

– Soinuarentzako kalitate akustikoaren helburuak, dauden area urbanizatueta:

como los establecidos en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), deberá ser autorizada por el órgano responsable de la gestión.

El órgano responsable de la gestión del Parque Natural podrá, en la zona periférica de protección, limitar o suspender, previo informe del Patronato, y con arreglo a lo establecido en el artículo 54.1. f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, cualquier actividad que pueda afectar o alterar la realidad física o biológica del Parque, en relación con los objetivos que motivan la declaración del mismo, contenidos en el artículo 1.º de la Ley 16/1994.

l) Suelos afectados por áreas de sensibilidad acústica.

En aplicación del decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, se exigirá como condicionante superpuesto a la ordenación el cumplimiento de los estándares de objetivos de calidad acústica establecidos en la siguiente zonificación:

– Áreas acústicas de tipo a) Sectores del territorio de uso residencial.

Comprende tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como las que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc.

Los objetivos de calidad acústica y valores límites para nuevos focos emisores acústicos establecidos son los siguientes:

– Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

Zarata indizeak / Índices de ruido		
Ld	Le	Ln
65	65	55

**Oharra:** kanpoaldean aplika daitezkeen kalitate akustikoko helburuak lurretik 2 metroko garaiera neurtuko dira; leihodun fatxaden kanpoko aldean, berriz, eraikinaren altuera guztietan neurtuko dira.

– Etxebizitza eta bizitegi erabileretara bideratutako eraikinen barruko aldeko esparru bizigarriei aplikatzeko zarataren kalitate akustikoko helburuak.

**Nota:** objetivos de calidad acústica aplicables en el exterior están referenciados a una altura de 2 m sobre el nivel del suelo y a todas las alturas de la edificación en el exterior de las fachadas con ventana.

– Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas y usos residenciales.

Eraikinaren erabilera (2)	Esparru mota	Zarata indizeak		
		Ld	Le	Ln
Etxebizitza edo egoitza erabilera	Gelak	45	45	35
	Logelak	40	40	30

Uso del edificio(2)	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30

**Oharra:** barnealdean aplika daitezkeen kalitate akustikoko helburuek 1,2 eta 1,5 metro arteko garaierara neurtuko dira.

(2) Eraikinaren erabilera benetako erabilerari dagokio, hau da, ezarritako ordutegietako baten barruan eraikina erabilera horietarako baliatzen ez bada ez zaio dagokion kalitate akustikoko helburua aplikatzen.

**Nota:** los objetivos de calidad acústica aplicables en el interior están referenciados a una altura de entre 1,2 m y 1,5 m.

(2) Uso del edificio entendido como utilización real del mismo, en el sentido, de que si no se utiliza en alguna de las franjas horarias referidas no se aplica el objetivo de calidad acústica asociado a la misma.



– Etxebizitza eta bizitegi erabileretara bideratutako eraikinetako barnealde bizigarriari aplikatzeko bibrazioen kalitate akustikoko helburuak.

– Objetivos de calidad acústica para vibraciones aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda y usos residenciales.

<i>Eraikinaren erabilera</i>	<i>Dardara-indizea Law</i>
Etxebizitza edo egoitza erabilera	75

<i>Uso del edificio</i>	<i>Índice de vibración Law</i>
Vivienda o uso residencial	75

– b) motako eremu akustikoak. erabilera industrialeko lurralde-sektoreak:

Horrela sailkatuko dira industria- eta portu-jarduerekin lotutako erabileretara bideratutako edo erabilera horiek izan ditzaketen lurralde-sektore guztiak. Jarduera horietan sartzen dira, besteak beste: ekoizpen-prozesuak, materialak biltzeko parkeak, biltegiak eta logistika-jarduerak (ustiapen jakin bati atxikita daudelarik zein ez), industria-jarduerarako espazio osagarriak eta transformazio elektrikoko azpi-estazioak eta abar.

Kalitate akustikoaren helburuak eta zarata-foku berrien-tzako muga-balioak honako hauek dira:

\* Soinuarentzako kalitate akustikoaren helburuak, dauden area urbanizatuetan:

– Áreas acústicas de tipo b) Sectores de territorio de uso industrial.

Comprende todos los sectores del territorio destinados o susceptibles de ser utilizados para los usos relacionados con las actividades industrial y portuaria incluyendo; los procesos de producción, los parques de acopio de materiales, los almacenes y las actividades de tipo logístico, estén o no afectadas a una explotación en concreto, los espacios auxiliares de la actividad industrial como subestaciones de transformación eléctrica etc.

Los objetivos de calidad acústica y valores límites para nuevos focos emisores acústicos establecidos son los siguientes:

– Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

<i>Zarata indizeak / Índice de ruido</i>		
<i>Ld</i>	<i>Le</i>	<i>Ln</i>
75	75	65

1. *Oharra:* kanpoaldean aplika daitezkeen kalitate akustikoko helburuak lurretik 2 metroko garaiera neurtuko dira; leihodun fatxaden kanpoko aldean, berriz, eraikinaren altuera guztietan neurtuko dira.

– c) Motako eremu akustikoak. Batez ere aisialdirako eta ikuskizunetarako erabiltzen den lurralde-sektoreak:

Horrelakotzat joko dira, besteak beste: jolas egonkor zein iragankordun azokak, parke tematikoak edo jolas-parkeak hartzera bideratutako eremuak, aire librean topaketak egiteko tokiak, antzeztoki edo musika-areto irekiak, mota guztietako ikuskizun zein erakusketak eta kirol-jarduerak (ikusleak dituzten lehiaketak, bereziki).

Kalitate akustikoaren helburuak eta zarata-foku berrien-tzako muga-balioak honako hauek dira:

– Soinuarentzako kalitate akustikoaren helburuak, dauden area urbanizatuetan:

*Nota 1:* objetivos de calidad acústica aplicables en el exterior están referenciados a una altura de 2 m sobre el nivel del suelo y a todas las alturas de la edificación en el exterior de las fachadas con ventana.

– Áreas acústicas de tipo c) Sectores del territorio con predominio de uso recreativo y de espectáculos.

Comprende los espacios destinados a recintos feriales con atracciones temporales o permanentes, parques temáticos o de atracciones así como los lugares de reunión al aire libre, salas de concierto en auditorios abiertos, espectáculos y exhibiciones de todo tipo con especial mención de las actividades deportivas de competición con asistencia de público, etc.

Los objetivos de calidad acústica y valores límites para nuevos focos emisores acústicos establecidos son los siguientes:

– Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

<i>Zarata indizeak / Índice de rsiduo</i>		
<i>Ld</i>	<i>Le</i>	<i>Ln</i>
73	73	63

*Oharra:* kanpoaldean aplika daitezkeen kalitate akustikoko helburuak lurretik 2 metroko garaiera neurtuko dira; leihodun fatxaden kanpoko aldean, berriz, eraikinaren altuera guztietan neurtuko dira.

d) motako eremu akustikoak. c) epigrafean sartu ez diren hirugarren sektoreko jarduerak:

Horrelakotzat joko dira, besteak beste: merkataritza-jarduera eta bulego publiko zein pribatuetara bideratutako espazioak, ostalaritza- zein ostatu-erabileretara edo jatetxe-

*Nota:* objetivos de calidad acústica aplicables en el exterior están referenciados a una altura de 2 m sobre el nivel del suelo y a todas las alturas de la edificación en el exterior de las fachadas con ventana.

– Áreas acústicas de tipo d) Actividades terciarias no incluidas en el epígrafe c).

Comprende los espacios destinados preferentemente a actividades comerciales y de oficinas, tanto públicas como privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restaura-

etara bideratutako espazioak eta teknologia-parkeak (ekoizpen handiko jardueradunak salbu), haien jabetzeko autoetarako aparkalekuak barne, eta abar.

Kalitate akustikoaren helburuak eta zarata-foku berrientzako muga-balioak honako hauek dira:

– Soinuarentzako kalitate akustikoaren helburuak, dauden area urbanizatuetan:

Zarata indizeak / Índices de ruido		
Ld	Le	Ln
70	70	65

**Oharra:** kanpoaldean aplika daitezkeen kalitate akustikoko helburuak lurretik 2 metroko garaiera neurtuko dira; leihodun fatxaden kanpoko aldean, berriz, eraikinaren altuera guztietan neurtuko dira.

e) Motako eremu akustikoak. Osasun-, hezkuntza- eta kultura-erabilerara bideratutako lurralde-esparruak, hots-kutsaduraren aurkako babes berezia behar dutenak.

Horrelakotzat joko dira kanpoaldean hots-kutsaduraren aurkako babes berezia behar duten eta osasun-hezkuntza- eta kultura-erabileretara bideratutako lurralde-esparruak, hala nola atsedenerako edo adinekoetarako bizitegi-eremuak, gaixoak ospitaleratuta dauzkaten osasun-eremu handiak, hezkuntza-eremuak (unibertsitate-campusak, ikasketa-guneak eta liburutegiak), ikerketa-zentroak, aire libreko museoak, museo-guneak edo kultura-adierazpenerako eremuak eta abar.

Kalitate akustikoaren helburuak eta zarata-foku berrientzako muga-balioak honako hauek dira:

– Soinuarentzako kalitate akustikoaren helburuak, dauden area urbanizatuetan:

Zarata indizeak / Índices de ruido		
Ld	Le	Ln
60	60	50

**Oharra:** kanpoaldean aplika daitezkeen kalitate akustikoko helburuak lurretik 2 metroko garaiera neurtuko dira; leihodun fatxaden kanpoko aldean, berriz, eraikinaren altuera guztietan neurtuko dira.

– Osasun-, hezkuntza- eta kultura-erabilerara erabileretara bideratutako eraikinetako barnealde bizigarriari aplikatzeko zarataren kalitate akustikoko helburuak.

ción y otros, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles que les son propias etc.

Los objetivos de calidad acústica y valores límites para nuevos focos emisores acústicos establecidos son los siguientes:

– Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

**Nota:** objetivos de calidad acústica aplicables en el exterior están referenciados a una altura de 2 m sobre el nivel del suelo y a todas las alturas de la edificación en el exterior de las fachadas con ventana.

– Áreas acústicas de tipo e) Zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran especial protección contra la contaminación acústica.

Comprende las zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran, en el exterior, una especial protección contra la contaminación acústica, tales como las zonas residenciales de reposo o geriatría, las grandes zonas hospitalarias con pacientes ingresados, las zonas docentes tales como «campus» universitarios, zonas de estudio y bibliotecas, centros de investigación, museos al aire libre, zonas museísticas y de manifestación cultural etc.

Los objetivos de calidad acústica y valores límites para nuevos focos emisores acústicos establecidos son los siguientes:

– Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

Eraikinaren erabilera (2)	Esparru mota	Zarata indizeak		
		Ld	Le	Ln
Osasunekoia	Egongelak	45	45	35
	Logelak	40	40	30
Hezkuntza edo kultura	Gelak	40	40	40
	Irakurtzeko gelak	35	35	35

Uso del edificio (2)	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

**Nota:** objetivos de calidad acústica aplicables en el exterior están referenciados a una altura de 2 m sobre el nivel del suelo y a todas las alturas de la edificación en el exterior de las fachadas con ventana.

– Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de usos sanitarios, educativos o culturales.

**Oharra:** barnealdean aplika daitezkeen kalitate akustikoko helburuek 1,2 eta 1,5 metro arteko garaierara neurtuko dira.

(2) Eraikinaren erabilera benetako erabilerari dagokio, hau da, ezarritako ordutegiaren baten barruan eraikina erabilera horietarako baliatzen ez bada ez zaio dagokion kalitate akustikoko helburua aplikatzen.

– Osasun-, hezkuntza- eta kultura-erabilerara erabileretara bideratutako eraikinetako barnealde bizigarriari aplikatzeko bibrazioen kalitate akustikoko helburuak.

**Nota:** los objetivos de calidad acústica aplicables en el interior están referenciados a una altura de entre 1,2 m y 1,5 m.

(2) Uso del edificio entendido como utilización real del mismo, en el sentido, de que si no se utiliza en alguna de las franjas horarias referidas no se aplica el objetivo de calidad acústica asociado a la misma.

– Objetivos de calidad acústica para vibraciones aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a usos sanitarios, educativos o culturales.

<i>Eraikinaren erabilera</i>	<i>Dardara-indizea Law</i>
Osasunekoa	72
Hezkuntza edo kultura	72

<i>Uso del edificio</i>	<i>Índice de vibración Law</i>
Hospitalario	72
Educativo o cultural	72

– f) Motako eremu akustikoak. Garraio-azpiegiturako sistema orokorrek edo haiek behar dituzten beste ekipamendu publiko batzuek eragindako lurralde-esparru edo -sektoreak.

Sailkapen hori emango zaie errepide-, trenbide- eta aireportu-azpiegituren sistema orokorrak hartzen dituzten jabari publikoko eremuei.

Kalitate akustikoaren helburuak eta zarata-foku berrientzako muga-balioak honako hauek dira:

– Soinuarentzako kalitate akustikoaren helburuak, dauden area urbanizatuetan:

– Áreas acústicas de tipo f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte y otros equipamientos públicos que los reclamen.

Comprende las zonas del territorio de dominio público en el que se ubican los sistemas generales de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario y aeroportuario.

Los objetivos de calidad acústica y valores límites para nuevos focos emisores acústicos establecidos son los siguientes:

– Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

<i>Zarata indizeak / Índice de ruido</i>		
<i>Ld</i>	<i>Le</i>	<i>Ln</i>
(1)	(1)	(1)

**Oharra:** kanpoaldean aplika daitezkeen kalitate akustikoko helburuak lurretik 2 metroko garaiera neurtuko dira; leihodun fatxaden kanpoko aldean, berriz, eraikinaren altuera guztietan neurtuko dira.

(1) Beren eremuaren mugan, mugakide dituen eremuen zonakatze motari dagokionak izango dira.

– g) motako eremu akustikoak. Babes bereziko naturaguneak.

Hots-kutsaduraren kontrako babes bereziaren beharra duten eta dekretu honetan finkatutako baldintzak betetzen dituzten natura-guneak barne hartuko dira. Gune natural horietan babesteko gomendioa dakarren baldintzaren bat egon beharko da, hala nola fauna ugaltzeko guneak edo babestu nahi diren espezieren batzuen habitatak.

J) Zortasun aeronautikoen eraginpean dauden lurzorua.

Oiartzungo udalerrri osoa Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Zortasun Aeronautikoko Eremuetan dago.

E-2.2 «Gainjarritako Baldintzatzaileak» planoan, Donostiako Aireportuko Zortasun Aeronautikoko mugatzen dituzten azalaren maila-lerroak daude adierazita. Maila-lerro horiek aipatutako eremuari eragiten diote eta itsas mailarekiko gehienezko altuerak zehazten dituzte. Horiek horrela, ezin izango dituzte altuera horiek gainditu ez eraikinek, ez haien elementuek (antena, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuko ekipoak, igogailuzuloak, kartelak, erremate-apaingarriak eta abar.), ez eta bertako lur eremuetan egindako aldaketek edo objektu finkoek (zutoinak, antenak, aerosorgailuak eta euren palak, kartelak eta

**Nota:** objetivos de calidad acústica aplicables en el exterior están referenciados a una altura de 2 m sobre el nivel del suelo y a todas las alturas de la edificación en el exterior de las fachadas con ventana.

(1) Serán en su límite de área los correspondientes a la tipología de zonificación del área con la que colinden.

– Áreas acústicas de tipo g) Espacios naturales que requieran protección especial.

Comprende los espacios naturales que requieran protección especial contra la contaminación acústica y que cumplan las determinaciones fijadas en el Decreto. En estos espacios naturales deberá existir una condición que aconseje su protección bien sea la existencia de zonas de cría de la fauna o de la existencia de especies cuyo hábitat se pretende proteger.

J) Suelos afectados por servidumbres aeronáuticas.

La totalidad del término municipal de Oiartzun se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbre Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Donostia San Sebastián.

En el plano E-2.2 «Condicionantes Superpuestos», se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Donostia San Sebastián que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas respecto al nivel del mar que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de sensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aereo-

abar.) eta bideko nahiz burdinbideko galiboe ere. Dena den, ez da eragozpenik egongo Aireko Segurtasunerako Estatuko Agentziak (ASEA) eragiketa aeronautikoei nabarmen eragiten ez die-tela eta eragiketa horien segurtasuna arriskuan jartzen ez dela egiaztatzen badu, betiere, otsailaren 24ko 584/1972 Dekretuan, gaur egungo idazkeran, aurreikusitako salbuespenak aintzat hartuta.

Plano horretan ikus daiteke nola eremu batzuetan lurra berak zortasun horiek urratzen dituen.

Aerosorgailuak jarri nahi izanez gero, oso altuak direnez, kontuan hartu behar baita palen luzera, ziurtatu egin beharko da Donostiako Aireportuko Zortasun Aeronautikoei buruzko araudia betetzen dela. Beste horrenbeste ziurtatu beharko da argindarra garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak, hala nola telefonia antenak eta mikrohin-loturak, eta haien funtzionamendua dela-eta plataforma altuetan jarri behar diren gainerako egiturak instalatzeko orduan.

Legezko Zortasun Aeronautikoei eragindako zonetan edozein eraikin edo egitura egiteko (zutoinak, antenak, aerosorgailuak -palak barne- eta abar), horretarako beharrezkoak diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne) edo zuhaitzak landatzeko, Aireko Segurtasunerako Estatuko Agentziaren (AESAAESA) aldeko ebazpena beharko da alde zuzenetik, 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 584/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluekin bat etorritz.

Egindako azken aldaketan ondorioz indarrean dagoen 584/72 Dekretuko 8. artikuluekin bat etorritz, lurzoruen mailarekiko 100 metroko altuera gainditzen duten eraikinak edo egiturak egiteko (zutoinak, antenak, aerosorgailuak -palak barne- eta abar) eraikuntza-bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne) edo zuhaitzak landatzeko, Aireko Segurtasunerako Estatuko Agentziaren (AESAAESA) aurretiazko irizpena beharko da, aireko eragiketen segurtasunaren gaineko eraginari buruzkoa.

297/2013 Errege Dekretuak aldatutako Aireko Zortasunari buruzko 582/72 Dekretuaren 10. artikuluekin arabera, Donostiako Aireportuko aireko irratiz-instalazioei eta aerodromoaren zortasun aldearen eremuaren gaineko proiektio ortogonalaren baitan dagoen azalera jarduerak mugatuko zortasunaren eraginpean geratzen da, eta ondorioz, Aireko Segurtasunerako Estatuko Agentziak (AESAAESA) debekatu, mugatu edo baldintzatu egin ditzake bertako jarduerak, baldin eta horiek aireko eragiketarako edo irratiz-instalazioen funtzionamendu egokirako arriskuak badira. Aukera hori, era berean, aipatutako jarduerak ezartzeko edo jarduerak horiek garatzeko bideratzen diren lurzoruen erabilerrara hedatuko da. Besteak beste, honako jarduerak hauek kontuan hartuko dira:

a) Turbulentziak eragiteko moduko oztupoak dakartzaten edo oztupo horien eraikuntza dakartzaten jarduerak.

b) Arriskuak sorrarazi edo nahasketak edo akatsak eragin ditzaketen argien (laser-proiektore edo igorleak barne) erabilera.

c) Itsualdiak sorraraz ditzaketen azalera handi eta oso islatzaileen erabilera eskatzen duten jarduerak.

d) Aerodromoko mugimendu eremuaren inguruan fauna-aren jarduerak suspertu dezaketen jarduerak.

e) Ezin ikusizko erradiazio-iturrien ezarpena edo funtzionamendua dakarten jarduerak edo aireko komunikazio, nabigazio eta zainza sistemen funtzionamendua oztopatu edo haietan eragin negatiboak sorrarazi ditzaketen objektu finko edo mugikorren presentzia.

generadores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESAAESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, en su actual redacción.

En dicho plano se representa mediante un tramado las zonas en las que el propio terreno vulnera dichas servidumbres.

En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, en las zonas afectadas por las Servidumbres Aeronáuticas Legales, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESAAESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

Conforme al artículo 8 del Decreto 584/72, en su actual redacción, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESAAESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESAAESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.

b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.

c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.

d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.

e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

f) Aireontzientzako arriskutsu gerta litekeen ke, laino edo bestelako fenomenoren bat ekoizten duten instalazioen funtzionamendua dakarten edo errazten duten jarduerak.

g) Kirol jarduerako edo beste mota bateko jarduerak egi-teko propulsiio edo airean egoteko sistemen erabilera.

Aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokian eragin dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-igorleak edo bestelako gailuak instalatu ahal izateko, ozto-poak mugatzen dituzten azalerak gainditu ez arren, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziaren (AESA) baimena beharko da, Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik. Kontuan hartuta, duten funtzio sozialagatik, aireko zortasunak jabetza eskubide-arekiko legezko mugak direla, ondorio horietarako hartzen den erabakiak soilik kalte-ordainak jasotzeko eskubidea sorraraziko du baldin eta jada patrimonializatuta dauden eskubideei eragi-ten badio.

Donostiako Aireportuko Aireko Zortasunen eraginpean dauden Oiartzungo udal-barrutiko eremuetan egiten diren hirigintza-plangintza edo garapen plan berrien proposamenek, baita haiek berrikusteko edo aldatzeko proposamenek ere, Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiaren txostena beharko dute Hasiera-rako Onarpena jaso baino lehen, 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 2591/1998 Errege Dekretuaren 2. Xedapen Gehigaria-rekin bat etorritik.

Hirigintza-legeriarekin bat etorritik Plan Orokor honen dokumentuek zehaztutakoa izango da gauzatu daitekeen eraikigarritasuna, behin Sustapen Ministerioaren txostenak finkatutako baldintzak aplikatu eta gero, hala dagokionean. Eta aprobetxamendua murrizten bada, ez da inolako kalte-ordainik jasoko Sustapen Ministerioaren, aireportuaren kudeatzailearen edo Aireko Nabigazioaren Zerbitzuak eskaintzen dituen erakundearen aldetik.

Debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irrati-instalazioen Segurtasun Eremuetan eraikitzea edo lur-eremuaren eraketan, bertako gainazalean edo haren gainean dauden elementuetan behin-behineko nahiz behin betiko aldaketak egitea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESA) alde zuzenetik baimena ematen ez badu, egindako azken aldaketan ondorioz indarrean dagoen Aireko Zortasunei buruzko 584/1972 Dekretuaren 15. artikuluko b) atalean xedatutakoa betez.

Oiartzungo Hiri Antolamenduko Plan Orokorren hirigintza araudian bertan, edo hirigintzako araudiaren eta Plan Orokorrean jasotako planoen artean kontraesan bat badago, Aireko Zortasunek ezarritako mugak edo baldintzak lehenetsiko dira hirigintza-plangintzan jasotako beste edozein xedapenen aurrean.

Lurzoru Urbanizaezinean, zehazki Gurutze hegoaldean dauden «Beste hirigintza-garapen batzuk» bezala mugatutako lurretan dagoen zentral elektrikoari dagokionez, lurrak berak zortasun aeronautikoak urratzen ditu, eta ondorioz, ez da altuera handitza dakarren elementu berririk edo aldaketarik onartzen.

Lurzoru Urbanizaezinean zortasun aeronautikoek ezarritako baldintza eta mugen ondorioz aurreikusitako eraikin edo instalazioak egitea ezinezkoa geratzen bada, ez da kalteordainak jasotzeko eskubiderik sortuko Sustapen Ministerioaren aldetik, ez eta ere aireportuko kudeatzaile edo Aireko Nabigazioko Zerbitzuak ematen duenaren aldetik.

### III. TITULUA

#### EGITURA OROKORRAREN ELEMENTUEI BURUZKO ARAUDIA

28. artikulua. *Komunikabide sare orokorra.*

1. Errepideak eta bideak.

f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos del término municipal de Oiartzun que se encuentren afectados por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

La edificabilidad susceptible de materialización será la definida en los diversos documentos de este Plan General de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

En las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.

En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun, o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan General, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

En relación con la central eléctrica en Suelo No Urbanizable, concretamente en los terrenos delimitados como «Otros desarrollos urbanísticos» situados al sur de Gurutze, en una zona donde el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, no se admiten nuevos elementos ni modificaciones de los mismos que supongan un aumento de altura.

En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas en el Suelo No Urbanizable no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

### TÍTULO III

#### NORMATIVA SOBRE ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA GENERAL

Artículo 28. *Red general de comunicaciones.*

1. Carreteras y caminos.

Bide-sarearen elementuei, ekainaren 6ko 1/2006 Foru Dekretu Arauemaileak, Gipuzkoako Errepideen eta Bideen Foru Arauaren testu bateratua onartzen duenak jasotako araudia aplikatuko zaie.

Lurzoru ez urbanizagarrian, eraikuntzek eta finka pribatuaren itxiturek errepideekiko eta bideekiko izan beharreko atzerapenak Araudi honen V. tituluan daude araututa.

## 2. Trenbide sarea.

Trenbide sarearen elementuei aplikatuko zaien erregimen arautzailea dagokion araudi sektorialean eta teknikoan dagoena izango da.

## 3. Oinezkoen ibilbideak eta bidegorriak.

Bizikleta bideen eta oinezkoen ibilbideen sarearen elementuei aplikatuko zaien erregimen arautzailea Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurraldearen Arloko Planean dagoena izango da.

## 4. Zorgune aeronautikoen eremua.

Zorgune aeronautikoen eremuan 27.2.J atalean aurreikusitakoa eta dagokion arautegi sektorialean jasotako aplikagarri izango da.

## 29. artikulua. Espazio libreen oinarrizko sarea.

### 1. Parkeak, berde guneak eta espazio libreak.

Parke, berde guneak eta espazio libreen sistemari atxikitako lurzoruen gainean naturaren kontserbazioarekin eta, interes orokorreko espazio libre gisa, elementu horien hobekuntzarekin bateragarriak izango diren zerbitzu publikorako erabilerak, urbanizazio obrak eta eraikuntza-jardun txikiak besterik ez dira baimenduko.

### 2. Ibaiak eta ur-ibilguak.

Oiartzun eta Añarbe ibaiak, Lintzirin, Sarobe, Urkabe eta Karrika errekek, eta Oiartzungo udalerriko drainatze-sistema osatzen duten ur-ibilgu txikien multzoa interes publikoko sistema orokortzat kalifikatzen dira.

Ibilgu publikoek euri-ura edota behar bezala araztutako hondakin-urak besterik ezin izango dute jaso.

Irizpide orokor gisa, ibilgu publikoak egoera naturalean kontserbatzeko joerari eutsi beharko zaio, bideratze-obrak egitea komenigarria den kasuetan salbu, litezkeen uholdeak saihesteko, trazaduran aldaketak egiteko edo ura husteko ahalmen handiagoa ziurtatzeko beharragatik, eskumena duen organo publikoaren iritziz.

Plan Orokorrean aurreikusitako garapen berrietan urpean geratzeko arriskua duten zonetan daudenak, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaian eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planaren aldaketa onartzen duen, azaroaren 19ko, 449/2013 Dekretuaren arabera, bertan egin nahi den edozein interbentziotarako alderdi hori aintzat hartu beharko da, bere arautegian ezarritakoaren arabera.

Halaber, ondorengo kondizioak beteko dira:

– Oro har, ibai-ibilgu orearen babes-zortasuneko 5 metroak okupatzea saihestuko da, eta jabari publiko hidraulikoa okupatzea ezinbestekoa denean, okupazio hori minimizatu egin beharko da.

– UGA.11-n oztopo hidraulikoak ordezkatzeko jarduerak gauzatu ondoren urperagarritasun-azterlan egin beharko da. Azterlan horretan 10, 100 eta 500 urteko birgertatze-aldietako uholdeei dagokien ur-laminaren lerroak grafiatu beharko dira, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaian eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planean aurreikusitakoa beteko da.

– Jabari publiko hidraulikoan zein bere zortasun- eta polizia-eremuetan gauzatzen diren jarduera guztiek baimen-espeditien

El régimen normativo que se aplicará a los elementos de la red viaria será el contenido en Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa.

En el Suelo No Urbanizable los retiros de la edificación y de los cerramientos de las fincas privadas a carreteras y caminos quedan regulados en el título V de la presente Normativa.

## 2. Red ferroviaria.

El régimen normativo que se aplicará a los elementos de la red ferroviaria será el contenido en su correspondiente normativa sectorial y técnica.

## 3. Itinerarios peatonales y bidegorris.

El régimen normativo que se aplicará a los elementos de la red ciclista y de itinerarios peatonales será el contenido en el Plan Territorial Sectorial de vías ciclistas de Gipuzkoa.

## 4. Zona de servidumbres aeronáuticas.

En la zona de servidumbres aeronáuticas será de aplicación lo dispuesto en el art. 27.2.J, así como en la normativa sectorial correspondiente.

## Artículo 29. Red básica de espacios libres.

### 1. Parques, zonas verdes y espacios libres.

Sobre los suelos adscritos al sistema de parques, zonas verdes y espacios libres sólo se permitirán usos, actividades, obras de urbanización y pequeñas acciones edificatorias de servicio público compatibles con la conservación naturalística y la mejora ambiental de dichos elementos como espacios libres de interés general.

### 2. Ríos y cursos de agua.

Los ríos Oiartzun y Añarbe, los arroyos Lintzirin, Sarobe, Urkabe y Karrika, el conjunto de pequeños cursos de agua que constituyen el sistema de drenaje del término municipal de Oiartzun son calificados como sistema general de interés público.

Los cauces públicos no podrán recibir más que aguas de lluvia o aguas residuales que hayan sido convenientemente depuradas.

Como criterio general deberá tenderse a la conservación de los cauces públicos en su estado natural salvo en aquellos casos en que ante la necesidad de evitar posibles inundaciones, introducir modificaciones de trazado o garantizar una mayor capacidad de desagüe, resultase conveniente realizar obras de encauzamiento a juicio del organismo público competente.

En los nuevos desarrollos previstos en el Plan General que se encuentren en zonas consideradas inundables, según el Decreto 449/2013, de 19 de noviembre, por el que se aprueba la modificación del PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV, deberá tenerse en cuenta dicho aspecto para cualquier intervención que se pretenda realizar en las mismas de acuerdo a lo establecido en su normativa.

Así mismo, se cumplimentarán las siguientes condiciones:

– De manera general se evitará la ocupación de los 5 metros de servidumbre de protección de todo curso fluvial, y en los casos en que sea inevitable la ocupación del Dominio Público Hidráulico, ésta se deberá minimizar.

– En UGA-11 se deberá llevar a cabo un estudio de inundabilidad tras la realización de las actuaciones de sustitución de obstáculos hidráulicos donde deberán aparecer grafiadas las líneas de la lámina de agua correspondiente a las avenidas de 10, 100 y 500 años de periodo de retorno y aplicar lo establecido en el PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

– Todas las actuaciones, tanto en Dominio Público Hidráulico como en sus zonas de servidumbre y policía, deberán ser

tea izapidetu beharko dute URA Ur Agentziaren aurrean, berau izapidetzeko eskaturiko urperagarritasun-azterlanak gehituaz.

### 30. artikulua. *Ur-hornidurarako azpiegitura.*

Ur-hornidurarako azpiegitura hartze, ekartze, jalkitze eta arazketako, eta banaketa-sareko oinarritzko elementuek osatzen dute.

Uren eta horien ibilguen zaintzari buruzko Araudian adierazitako baldintzak betetzen ez badira, ezin izango da baimendu jarduera osasungaitz edo kaltegarri gehiagorik ezartzea, jarduera horiek, duten kokapenagatik eta hondakin-urak isurtzeko edo iragazteko arriskuagatik, hornidura publikora edo pribatura zuzendutako urak kutsatzeko arriskua badakarte.

Edateko uraren hornidura-sarearen dimentsionamenduan eta egikaritzean, sarea 300 l/bizt./eguneko gutxieneko hornidurarako proiektatuko da sarea, etxeko eta udalerriko eskaerari erantzun ahal izateko. Eskaera horri, nekazaritza eta industriako jardueretarako beharrezkoa gaineratuko zaio.

### 31. artikulua. *Saneamendu-azpiegiturak.*

Hondakin-urak husteko eskema orokorra bereizlea izango da.

Ur beltzak eta industri isurietako urak bildu eta aurreikusitako hodi biltzaileen sarera lekualdatuko dira.

Euri-urak ibilgu publikoen sarera zuzenean isuri ahal izango dira.

Ur beltzak edo industrialak saneamendu-sare orokorrera isuriko dira beti. Lurzoru ez urbanizagarrian kokatutako eraikuntzen kasuan, arazte-sistema propioa instalatzea eta efluentea lurrera edo ibilgu publikorako isurtzea baimenduko da, baldin eta eskumena duen agintaritzak ezarritako baldintzak betetzen badira.

### 32. artikulua. *Energía elektrikoa garraiatu eta banatzeko sarea.*

Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, banaketa-sareak lurpekoak izango dira nahitaez.

Instalazio elektrikoaren arloan, funtsezko arau juridiko gisa, honako hauek aginduko dute: Sistema Elektriko Nazionala antolatzeke abenduaren 30eko 40/1994 Legea (abenduaren 31ko 313 zkiko *Estatuko Aldizkari Ofiziala*), eta abenduaren 1eko 1.955/2000 Errege Dekretua (2000ko martxoaren 13ko *Estatuko Aldizkari Ofiziala*) eta hauen xedapen osagarriak.

Era berean, honako hauek aplikatuko dira:

– Goi-tentsioko aireko linea elektrikoetarako buruzko araudi teknikoa, otsailaren 15eko 223/2008 Errege Dekretua (maiatzaren 17ko 120 zekiko *Estatuko Aldizkari Ofiziala*).

– Zentral elektriko, azpiestazio eta transformazio-zentroetan baldintza teknikoetarako eta segurtasun-bermeetarako buruzko araudia. 3.275/1982 Errege Dekretua. Aurreko araudirako agindutako tekniko osagarriak.

– Zentral elektriko, azpiestazio eta transformazio-zentroetarako instrukzio tekniko osagarrietarako buruzko 6/7/84 Agindua. (abuztuaren 1eko 183 zenbakiko *Estatuko Aldizkari Ofiziala*).

– Behe-tentsiorako eta instalazio osagarrietarako araudi elektroteknikoa. 842/2002 Errege Dekretua, abuztuaren 2koa (irailaren 18ko 224 zkiko *Boletín Oficial del Estado*).

– 1.955/2000 Errege Dekretua, abenduaren 1ekoa (martxoaren 13ko 62 zkiko *Boletín Oficial del Estado*), hartune elektrikoetarako buruzko arauak emateko, eta dagokion araudia.

objeto de un expediente de autorización que deberá ser tramitado ante la Agencia Vasca del Agua, aportando para su trámite, los estudios de inundabilidad exigidos.

### Artículo 30. *Infraestructura de abastecimiento de agua.*

La infraestructura de abastecimiento de agua, que está formada por los elementos básicos de captación, traída, depósito, depuración y red de distribución.

No podrá autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y de sus Cauces, la instalación de nuevas actividades insalubres o nocivas que, por su emplazamiento y peligro de vertido o filtrado de aguas residuales, supongan un riesgo de contaminación de aguas destinadas al abastecimiento público o privado.

En el dimensionamiento y ejecución de la red de abastecimiento de agua potable se proyectará la red para una dotación mínima de 300 lit./hab./día, para satisfacer la demanda doméstica y municipal. A esta demanda se añadirá la necesaria para las actividades agrícolas e industriales.

### Artículo 31. *Infraestructura de saneamiento.*

El esquema general de la evacuación de las aguas residuales será de carácter separativo.

Las aguas negras y las aguas de vertidos industriales serán recogidas y trasladadas a la red de colectores prevista.

Las aguas pluviales podrán ser vertidas directamente a la red de cauces públicos.

El vertido de aguas negras o industriales se realizará siempre a la red general de saneamiento. En el caso de edificaciones en el Suelo No Urbanizable se admitirá la instalación un sistema propio de depuración y el vertido del efluente al terreno o a cauce público siempre que se dé cumplimiento a las exigencias establecidas por la autoridad competente.

### Artículo 32. *Red de transporte y distribución de energía eléctrica.*

En Suelo Urbano y Urbanizable las redes de distribución serán obligatoriamente subterráneas.

Como norma jurídica primordial en materia de instalaciones eléctricas rigen la Ley 40/1994 de 30 de diciembre (*Boletín Oficial del Estado* número 313 de 31 de diciembre) del Sistema Eléctrico; el Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre (*Boletín Oficial del Estado* número 62 de 13 de marzo de 2001) y disposiciones complementarias de las mismas.

Igualmente serán de aplicación:

– Reglamento técnico de líneas eléctricas aéreas de alta tensión, Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero (*Boletín Oficial del Estado* número 120 de 17 de mayo).

– Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación. Real Decreto 3.275/1982. Instrucciones técnicas complementarias del Reglamento anterior.

– Orden 6/7/84. (*Boletín Oficial del Estado* número 183 de 1 de agosto) sobre instrucciones técnicas complementarias para Centrales eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación.

– Reglamento electrotécnico para baja tensión e instalaciones complementarias. Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto (*Boletín Oficial del Estado* número 224 de 18 de septiembre).

– Real Decreto Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre (*Boletín Oficial del Estado* número 62 de 13 de marzo de 2001), por el que se dan normas sobre acometidas eléctricas, y su correspondiente Reglamento.

#### IV. TITULUA

##### HIRI LURZORURAKO ETA LURZORU URBANIZAGARRIRAKO ARAUBIDEA

###### IV.1. KAPITULUA. ANTOLAMENDU XEHATUA.

###### 33. artikulua. *Antolamendu xehatua.*

Hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren sailkapenari, planeamenduko eremuetako zatiketari, egitura orokorrari eta zonakatzeko orokorrari buruz Plan Orokorrean jasotako oinarritzko xedapenak garatzeko (xedapen horiek hirigintza araudi orokorretako 8. artikulutik 10.era bitartean, eta E-4. eta E-5. planoetan adierazten dira), Plan Orokorrean, dagokion antolamendu xehatua ezartzen da, X.1, X.1 eta X.3 motatako planoetan zehazten diren hiri-egiturarako proposamenekin, kudeaketa-eremuekin, erabilera xehatuekin, eta finkatutako aprobetxamendu- eta eraikuntza-baldintzekin.

34. artikulua. *Hiri-lurzorurako eta lurzoru urbanizagarri-rako eraikuntzako eta erabileren araudia.*

X.1, X.2 eta X.3 planoetan ezarritako antolamendu xehatua hirigintzaren aldetik garatu eta arautzeko, hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko planeamendu-eremu bakoitzerako araudia finkatzen da Hirigintza Arau hauetan eta bakoitzari dagokion araudi partikularrean. Araudi honen bidez, eraikuntzako ekin-tzak eta lurzoruaren erabilera xehatuak arautzen dira.

Araudi hau aplikatu beharko da ere lurzoru urbanizagarriko sektoreetarako egiten diren plan partzialetan. Halakoetan, ordentantzak azalpenekoak izango dira. Izan ere, plan partzialak berak ezarriko ditu sektore bakoitzerako erabilerak eta eraikuntza arautzeari buruzko behin betiko baldintza zehatzak, dagokion araudi partikularrean bilduta dauden eta egiturazko izaera duten xedapenak errespetatuz.

###### IV.2. KAPITULUA. EGOITZA LURZORUAN HIRIGINTZA ARAUDIA

###### IV.2.1. SEKZIOA. ARAUDI OROKORRA

###### 35. artikulua. *Xedapen orokorrak.*

Egoitza-lurzoru gisa, kalifikazio orokorreko E.5. planoan halakotzat adierazitako oro kalifikatzen da.

Oro har egoitza-lurzorutzat zonabanatutako lurzoruaren barruan hiru azpi-zona bereizten dira, hots: Hirigune tradizionalak, egoitza-zona intentsiboak eta garapen txikiko egoitza-zona (19. artikulua eta E.5. plano).

Zonakatzeko orokor horretatik abiatuta, X.1 eta X.2 motatako antolamendu xehatuko planoetan zehaztasun handiagoaz jasotzen da egoitza-erabilerako lursailen eta eraikuntzaren antolamendu xehatua.

Hortaz, egoitza-lurzoruan eraikitzeko araudia araudi orokorrean eta berariazko araudian antolatzen da. Araudi orokorra egoitza-lurzoruaren multzoan aplikatzeko da (IV.2.1. sekzioa) eta berariazko araudia (IV.2.2., IV.2.3. eta IV.2.4. sekzioak) egoitza-lurzoruaren barruan bereizitako hiru azpi-zonetako bakoitzean. Berariazko araudia orokorraren aldean nagusi egingo da, eta hark baliogabetu egingo ditu bien artean kontraesanik sor litekeen puntuetan.

36. artikulua. *Erabilera baldintzak eta etxebizitza-kopurua.*

Egoitza-lurzorutzat kalifikatutako lurzoruaren, etxebizitzaren erabilera nagusiaz gain, onargarriak dira ere, modu osagarrian eta adieraziko diren mugekin, 19. artikuluan adierazitako gaine-rako erabilerak, egoitzarekin bateraezinek diren industri erabilerak eta hirugarren sektoreko produkzio-erabilera salbuetsita.

#### TÍTULO IV

##### NORMATIVA PARA EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

###### CAPÍTULO IV. 1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

###### Artículo 33. *Ordenación pormenorizada.*

Para el desarrollo de las disposiciones básicas del Plan General sobre clasificación del suelo, división en ámbitos de planeamiento, estructura general y zonificación global del suelo urbano y urbanizable, disposiciones enunciadas en los artículos 8 a 10 de la normativa urbanística general y en los planos n.º E-4 y E-5 se procede en el Plan General al establecimiento de la correspondiente ordenación pormenorizada, con las propuestas de estructura urbana, ámbitos de gestión, pormenorización de usos y fijación de condiciones de aprovechamiento y edificación detalladas en los planos tipo X.1, X.2 y X.3.

Artículo 34. *Regulación de la edificación y los usos en el Suelo Urbano y Urbanizable.*

Para el desarrollo y la regulación urbanística de la ordenación pormenorizada establecida en los planos tipo X.1, X.2 y X.3, se establece para cada ámbito de planeamiento del Suelo Urbano y Urbanizable, en las presentes Normas Urbanísticas y en su correspondiente normativa particular, la normativa con la que se regulan las acciones edificatorias y los usos pormenorizados del suelo.

Esta regulación será también aplicable para la redacción de los Planes Parciales que se redacten en los Sectores del Suelo Urbanizable, gozando en este caso de un carácter indicativo, ya que será el propio Plan Parcial quien establezca las condiciones concretas definitivas sobre la regulación de los usos y la edificación en cada Sector, dentro del respeto a las determinaciones de carácter estructural contenidas en su correspondiente normativa particular.

###### CAPÍTULO IV.2. NORMATIVA URBANÍSTICA EN SUELO RESIDENCIAL

###### SECCION IV.2.1. NORMATIVA GENERAL

###### Artículo 35. *Disposiciones generales.*

Se califica como suelo residencial todo aquél señalado como tal en el plano n.º E-5 de calificación global.

Dentro del suelo zonificado globalmente como residencial se diferencian tres subzonas, los cascos tradicionales, las zonas residenciales intensivas y las zonas residenciales de bajo desarrollo (art. 19 y plano n.º E-5).

A partir de esta zonificación global, en los planos de ordenación pormenorizada tipo X.1, y X.2 se define con mayor precisión la ordenación detallada de las parcelas y la edificación de uso residencial.

La regulación de la edificación en suelo residencial se organiza en una normativa general de aplicación para el conjunto del suelo residencial (Sección IV.2.1.), y de una normativa específica (Secciones IV.2.2, IV.2.3 y IV.2.4) para cada una de las subzonas diferenciadas dentro del suelo residencial. La normativa específica prevalecerá sobre la general, anulando esta, en los puntos concretos en que pudieran entrar en contradicción.

###### Artículo 36. *Condiciones de uso y número de viviendas.*

En el suelo calificado como residencial además del uso predominante de vivienda también son admisibles, con un carácter complementario y con las limitaciones que se irán detallando, los restantes usos enunciados en el artículo 19, salvo el industrial y el terciario productivo no compatible con la residencia.



Beraz, egoitza-zonen multzoan baztertuta daude jarduera ekonomikoetarako erabilera guztiak, egoitza-eraikinetan etxebizitzarekin bateragarritzat hartutakoak salbuetsita, 19. artikuluko 1. kategoriaren arabera.

Egoitza-eraikuntzan, egun indarrean dagoen legezko etxebizitza-kopurua errespetatuko da. Kopuru hori X.1. eta X.2. motatako antolamendu xehatuko planoetan adierazten da.

**37. artikulua. Behe-solairuetan erabilera baldintzak.**

Ezkaratzetara, eskaileren abialekuetara, zerbitzu-geletara, trastelekuetara eta karrapeetara zuzendutako espazioez gain, behe-oinek, oro har, erabilera hauetara zuzendutako espazioak barne hartu ahal izango dituzte: Merkataritza, bulegoak, osasuna, kultura, erlijioa, olgeta, administrazioa, zerbitzu publikoak, aparkalekuak eta industria (dituen ezaugarriengatik etxebizitzentzat gogaikarria ez bada eta instalatzeko eraikin bereziak behar ez baditu).

Aparkaleku-erabilera hiriguneen erdialdeari eman nahi zaion oinezkoentzako funtsezko izaerarekin bateragarria izango den sarbidea badu besterik ez da baimenduko.

Behe-oinean etxebizitza-erabilera onartuko da, baldin eta horrek aparkaleku pribatuak ezabatzea eskatzen ez badu.

**38. artikulua. Soto eta erdisotoetako erabilera baldintzak.**

Eraikin egin berrietan, Plan Orokorra aplikatuta etxebizitza bezala erabili ezin diren sotoak eta erdisotoak erabilera hauetara zuzenduko dira: Aparkalekuak eta horien instalazio osagarriak; etxebizitzari erantsitako trastelekuak; behe-oineko lokalei erantsitako espazioak, baldin eta haiekin zuzenean komunikatuta badaude, unitate funtzional bat osatuz, sotoaren azalera lursail pribatuarena baino handiagoa izan gabe, eta lokalean garatutako jardueran erabiltzen diren salgaiak edo tresnak utzi edo gordetzera, nahiz negozioaren berezko instalazioetara zuzentzen badira (inoiz ez jendea hartzera edo pertsonen egonaldi luzeetara); eraikinaren instalazio teknikoak (ur-ponpak, berokuntza-galdarak, haren erregai-tangak, igogailuen makineria eta horien pareko bestelakoak).

Dauden eraikinetan finkatu egingo dira ezarritako erabilerrak, indarrean dagoen segurtasun-araudia betetzen badute betiere.

**39. artikulua. Goi-solairuetako erabilera baldintzak.**

Erabilera nagusia egoitza izango da. Hala ere, 19. artikuluan jasotako jarduera bateragarrietara ere zuzendu ahal izango dira, baldin eta dituzten ezaugarriengatik etxebizitzentzat gogaikarriak ez badira.

Ikastetxeak ezarri ahal izango dira, baldin eta oinean aldi berean dauden ikasleen kopuruak haren metro karratuen kopurua (eraikinaren elementu komunak zenbatu gabe) seirekin zati-tzearen emaitza gainditzen ez badu.

**40. artikulua. Estalkipeko erabilera baldintzak.**

Makina-gelak eta eraikinaren instalazio komunak gaitzera zuzenduko dira. Soberako espazioan, etxebizitzari erantsitako trastelekuak gaitu ahal izango dira, etxebizitzaren bizilagunen tresnak utzi edo gordetzera soilik zuzenduta.

Hirigintza araudi partikularrean edo antolamendu xehatuko planoetan adierazitako kasuetan, estalkipean etxebizitza-erabilera baimendu ahal izango da.

**41. artikulua. Lurzoru libre pribatua.**

Eraikuntzak okupatzen ez duen lurzoru pribatua ibilgailuen sarbidera eta aparkalekura, lorategira, baratzera edo jolas-zonara zuzendu ahal izango da. Espresuki debekatuta dago ses-

En el conjunto de las zonas residenciales quedan, por tanto, excluidos todos los usos de actividades económicas, salvo los conceptuados como compatibles con la vivienda en edificios residenciales según la categoría 1.ª del artículo 19.

En la edificación residencial se respetará el número de viviendas legalizado actualmente existente, señalado al efecto en los planos de ordenación pormenorizada tipo X.1, y X.2.

**Artículo 37. Condiciones de uso en planta baja.**

Además de los espacios destinados a portales, arranques de escaleras, cuartos de servicio trasteros y porches, las plantas bajas podrán destinarse en general a usos comerciales, de oficinas, sanitarios, culturales, religioso, recreativos, administrativos, de servicio público, de aparcamiento e industriales que por sus características no resulten molestos para las viviendas y no requieran su instalación en edificios especiales.

El uso de aparcamiento solo se permite si se dispone con un acceso compatible con el carácter sustancialmente peatonal que se quiere conferir al núcleo central de los cascos urbanos.

Se admite el uso de vivienda en planta baja siempre que el mismo no suponga la eliminación de dotaciones de aparcamiento privado.

**Artículo 38. Condiciones de uso de sótanos y semisótanos.**

En los edificios de nueva construcción los sótanos y semisótanos que en aplicación del Plan General no puedan ser utilizados como vivienda, se destinarán a: Aparcamientos e instalaciones complementarias de los mismos; trasteros anejos a las viviendas; espacios anejos a los locales de planta baja, siempre que estén comunicados directamente con éstos, formando una unidad funcional sin que la superficie del sótano pueda ser mayor que la de la parcela privada y cuyo destino sea el depósito o almacenamiento de mercadería o enseres utilizados en la actividad desarrollada en el local, a las instalaciones propias del negocio, pero nunca el despacho del público o a la estancia continuada de personas; instalaciones técnicas del edificio (bombas de agua, calderas de calefacción, depósitos del combustible de ésta, maquinaria de los ascensores y otras equiparables).

En los edificios existentes se consolidan los usos establecidos siempre que cumplieren la normativa de seguridad vigente.

**Artículo 39. Condiciones de uso de las plantas altas.**

El uso predominante será el residencial. Sin embargo podrán también destinarse, siempre que por sus características no resulten molestas para las viviendas, las actividades compatibles contempladas en el artículo 19.

Podrán instalarse centros de enseñanza, siempre que se garantice que el número de alumnos que simultáneamente permanezca en la planta no exceda del resultante de dividir por seis el número de metros cuadrados de la misma, excluidos los elementos comunes del edificio.

**Artículo 40. Condiciones de uso en bajocubiertas.**

Se destinarán para la habilitación de las salas de máquinas e instalaciones comunes del edificio. En el espacio sobrante podrán habilitarse trasteros anejos a las viviendas, destinados exclusivamente al depósito o almacenamiento de enseres de los moradores de las mismas.

En los casos indicados en la normativa urbanística particular o en los planos de ordenación pormenorizada podrá autorizarse el uso de vivienda en la bajo cubierta.

**Artículo 41. Suelo libre privado.**

El suelo privado no ocupado por la edificación podrá dedicarse a acceso y aparcamiento de vehículos y a jardín, huerta o zona de juegos, quedando expresamente prohibida cualquier

tra ganean edozein eraikuntza osagarri egitea, hala nola, gara-jeak, txabolak eta trastelekuak, X.1. eta X.2. motatako antolamendu xehatuko planoetan jasotakoak salbuetsita.

Garajerako sotoak eraikitzea onartuko da, baldin eta eraiki-naren barrualdean kokatutako sarbide-arrapala bateratua badute.

**42. artikulua. Baldintza geometrikoak. Lerrokadurak.**

Planoetan finkatutakoak nahitaezkoak dira. Nolanahi ere, HAPBek eta xehetasun-azterlanek doikuntza txikiak egin ahal izango dituzte lerrokaduretan, Arauak proposatutako antolamendua hobetzeko, nahiz hura benetako baldintzetara egokitzeko; hori guztia, betiere, interes orokorraren ikuspegitik eta antolamenduaren funtsezko irizpideak errespetatuta.

Lerrokadurak interpretatzeko garaian zalantzarik sortuz gero, Udalak xehetasun-azterlan bat egingo du horiek behin betiko zehazteko.

**43. artikulua. Baldintza geometrikoak. Eraikuntzen hondoak.**

Eraikuntzen hondoak planoetan finkatutakoak edota, hala badagokio, Arau hauek garatzeko egin beharreko Plan Berezi-tan edo xehetasun-azterlanetan ezarritakoak izango dira.

**44. artikulua. Baldintza geometrikoak. Eraikuntzen aurrealdeak.**

Aurretik eraiki gabe zeuden nahiz nagusiki etxebizitzara zuzendu gabeko eraikuntzak barne hartzen zituzten orubeen ganean egiten diren eraikinetan, fatxada nagusiaren gutxieneko zabalera 5 metrokoa izango da.

Etxebizitzetara zuzendutako aurretik zegoen eraikin bat eraistearen ondoriozko orubearen ganean eraikiz gero, etxe berriaren fatxada nagusiak eraitsitako eraikinaren zabalera bera eduki ahal izango du, aurkako xedapenik ezean.

**45. artikulua. Baldintza geometrikoak. Egoitza-eraikinaren gehieneko altuera.**

Gehieneko profila X.1 eta X.2 motatako antolamendu xehatuko planoetan lursail bakoitzerako finkatutakoa edo hirigintza araudi partikularrean ezarritakoa izango da.

Aurkako xedapenik ezean, eraikin orok soto-oin bat edo gehiago eduki ahal izango du.

Oin bakoitzean, honako hauek izango dira gehinezko altue-rak:

Behe-oina: 5 metro.

Goi-oinak: 3,15 metro.

**46. artikulua. Baldintza geometrikoak. Tarteko solairuak edo goitegiak behe-oinetan.**

Soil soilik baimenduko dira behe-oineko lokalaren zati dire-nak, eraikinaren elementu komun baterako edota erregistro-unitatea osa dezakeen beste finka baterako irtenbide indepen-denterik gabeak.

Tarteko solairuak ezin izango dira etxebizitza gisa nahiz per-sonen egonaldi luzerako erabili.

Gehieneko azalerak ezin izango du gaintitu dagokion behe-oineko lokalaren zoruak duen azaleraren herena.

Tarteko oina osatzen duten espazioek 2,20 metro edo gehiagoko altuera erabilgarria izango dute zoruaren eta sabaia-ren artean. Espazio horiek lokalaren gainekoarekiko irekiak izango dira, lokalaren aireztapen-baldintzak eta edukiera kubi-koa aldatuko ez diren moduan.

– Tarteko oina gutxienez 2,50 metrora kokatu beharko da lokalaren kanpoaldeko fatxadetik.

edificación auxiliar sobre rasante como garajes, chabolas y tras-teros, salvo las recogidas expresamente en los planos de orde-nación pormenorizada tipo X.1, y X.2.

Se admitirá la construcción de sótanos para garaje siempre que estos dispongan de una rampa unificada de acceso situada en el interior del edificio.

**Artículo 42. Condiciones geométricas. Alineaciones.**

Son obligatorias las fijadas en los planos. Sin embargo, los P.E.O.U. y E.D. podrán introducir pequeños retoques en las mis-mas con el fin de mejorar la ordenación propuesta o ajustarla a las condiciones reales existentes. Ello siempre desde el punto de vista del interés general y dentro de un criterio de respeto a las determinaciones fundamentales de la ordenación.

En los casos en que se susciten dudas de interpretación sobre las mismas, el Ayuntamiento redactará un Estudio de Detalle en el que se precisen y definan de forma definitiva.

**Artículo 43. Condiciones geométricas. Fondos de edifica-ción.**

Los fondos edificatorios de los solares serán aquellos que se fijen en los planos o los que resulten de los Planes Especia-les o E.D. que sea preciso redactar como desarrollo del Plan General.

**Artículo 44. Condiciones geométricas Frentes de edifica-ción.**

En edificios que se construyan sobre solares no edificados con anterioridad o donde hubiesen existido construcciones no destinadas con carácter principal a vivienda la anchura mínima de la fachada principal será de 5 metros.

En el supuesto de construcción sobre un solar resultante de la demolición de un edificio preexistente destinado a viviendas, la nueva casa podrá tener -salvo disposición en contrario- una anchura de fachada principal equivalente a la del inmueble derruido.

**Artículo 45. Condiciones geométricas. Altura máxima de la edificación residencial.**

El perfil máximo será el que se establece para cada parcela en los planos de ordenación pormenorizada tipo X.1, y X.2, o el que se establece en la normativa urbanística particular.

Salvo disposición en contrario, todo edificio podrá tener una o más plantas de sótano.

Las alturas máximas en cada planta serán las siguientes:

Planta baja: 5 metros.

Plantas altas: 3,15 metros.

**Artículo 46. Condiciones geométricas. Pisos intermedios en plantas bajas o altillos.**

Sólo se autorizan aquellos que formen parte integrante del local de planta baja, sin salida independiente a un elemento común del edificio o a otra finca susceptible de constituir una unidad registral.

Los pisos intermedios no podrán utilizarse como vivienda ni para la permanencia continuada de personas.

La superficie máxima no podrá exceder de la tercera parte de la superficie del suelo del local de planta baja al cual corres-ponde.

Los espacios que configura la entreplanta tendrán una altura útil de 2,20 m. o mayor. Estos espacios serán abiertos al resto del local de forma que no se alteren las condiciones de ventilación, así como la capacidad cúbica del local.

– La entreplanta deberá situarse a una distancia mínima de 2,50 m respecto de las fachadas al exterior del local.

— Aurreko baldintzetako bat betetzen ez bada, sestra gaineke ointzat hartuko da.

Elementu horiek eraikigarritasun urbanistikoa kalkulatzeko kontuan hartuko dira.

**47. artikulua. Baldintza geometrikoak. Eraikinen estalki-profila.**

Teilatu-hegala bat etorriko da azken solairuaren hegalkinarekin eta, gehienez ere, 1,25 metroko irtengunea eta 0,30 metroko ertza izango ditu. Teilatu-hegalaren muturretik trazatutako gehienez %40ko aldapako lerroak mugatuko du estalki-profila. Estalkiaren gailurraren gehieneko altuera eraikineren sekzioaren erdiko puntuan profilak ezarritakoa izango da. Kasu guztietan, estalkiaren gehieneko aldapa %40koa izango da; teilatu-hegala baimendutakoa baino altuera txikiagoan egoteagatik, estalki-aldapa handiagoa erabiltzearen emaitzazko profila ezarritako gehieneko profilaren barruan dagoenean ere.

**48. artikulua. Baldintza geometrikoak. Estalkiaren gorputz irtenak.**

Estalkiaren gainetik, tximiniak, aireztapen-hodiak, sabailei-hoak, argizuloak, antenak, tximistorratzak, eskailera-kaxak eta igogailuarenak, eta haren gainetik nahitaez atera beharreko instalazioen gainerako elementu teknikoak besterik ez dira altxatuko.

Elementu horien gehieneko irtengunea gehienez 2,00 metrokoa izango da kokatuta daudeneko estalkiaren puntuari dagokien kotaren gainetik, funtzionaltasun-arrazoiengatik soil-soilik irtengune handiagoa behar duten elementuak salbuetsita.

**49. artikulua. Baldintza geometrikoak. Gorputz irtenak edo hegalkinak.**

Solairu berriko kasuetan edo ordezkapenetan, fatxada-lerrokaduren gorputz irtenak eraiki ahal izango dira bide publikoaren gainean edota lursail eraikiezinen gainontzekoaren gainean, hirigune tradizionalak eraikinen fatxadetan izan ezik, horiek 56. artikuluan xedatutakoaren arabera arautuko baitira, berariazko plan berezirik ez badute.

Hegalkinak itxiak (begiratokiak, galeriak eta antzekoak) edo irekiak (balkoiak, terrazak eta antzekoak) izan daitezke.

Hegalkin itxiak dagokien fatxadaren luzeraren gehienez %40 okupatuko dute eta fatxada-lerroaren gaineko irtengunea 1,00 metrokoa izango dute gehienez.

Hegalkin irekiet dagokien fatxadaren luzeraren gehienez %40 okupatuko dute eta fatxada-lerroaren gaineko irtengunea (erlaitza eta karela) 1,00 metrokoa izango dute gehienez. Terrazaren sakonera handitu nahi izanez gero, haiek eraikineren barrualderantz garatu beharko dira.

Hegalkin irekien eta itxien baturak ezin izango du gaintzitu fatxadaren garapen osoaren %50.

Hegalkinaren edozein punturen eta alboko finkaren arteko gutxienezko tartea 1,00 metrokoa izango da.

**50. artikulua. Baldintza geometrikoak. Elementu irtenak fatxadan.**

Teilatu-hegalak fatxada-planotik gehienez 1,25 metro irten ahal izango dira. Behe-oineko lokaletako markesinak eta eguzki-oihalak gehienez 1,00 metro atera ahal izango dira espaloia- edo alboko espazio librearen gainean, eta, nolana ere, espaloia-aren zabalera baino 0,20 metro gutxiago.

Kale edo etxadi bereko markesinak altuera berean kokatuko dira, eta, fatxaden antolaketagatik nahiz bestelako arrazoiengatik uniformetasun hori lortu ezin badaiteke, Udalak erabakiko du kasuak kasu konponbiderik egokiena. Markesinak eta eguzki-oihalak espaloitik edo irteten direneko espazio libretik gutxienez 2,50 metroko altueran kokatuko dira haren edozein puntutan (zabaldua daudenean ere).

— En caso de que no se cumpla alguna de las condiciones anteriores computarán como planta sobre rasante.

Estos elementos computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad urbanística.

**Artículo 47. Condiciones geométricas. Perfil de cubierta de los edificios.**

El alero coincidirá con el vuelo del último forjado, respetará un saliente máximo de 1,25 m y presentará un canto máximo de 0,30 m. El perfil de cubierta se definirá por una línea de 40% de pendiente máxima trazada desde el extremo del alero. La altura máxima del gallur de la cubierta será la determinada por el perfil en el punto medio de la sección del edificio. En todos los casos la pendiente máxima de cubierta será del 40%, aún cuando, por encontrarse el alero a menos altura que la máxima permitida, el perfil resultante de utilizar una pendiente de cubierta mayor se encuentre dentro del perfil máximo establecido.

**Artículo 48. Condiciones geométricas. Cuerpos salientes de la cubierta.**

Solo podrán sobresalir sobre la cubierta las chimeneas, conductos de ventilación, claraboyas, lucernarios, antenas, pararrayos, cajas de escalera y de ascensor y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre ésta.

El saliente máximo de estos elementos sobre la cota del punto de la cubierta en que estén situados no excederá de 2,00 metros, salvo aquellos que por razones de estricta funcionalidad deban tener un saliente mayor.

**Artículo 49. Condiciones geométricas. Cuerpos salientes o vuelos.**

En los casos de nueva planta o sustitución podrán construirse cuerpos salientes de las alineaciones de fachada sobre la vía pública o sobre el resto de la parcela no edificable, salvo en las fachadas de los edificios de los Cascos Tradicionales, que se regularán según lo dispuesto en el artículo 56 en tanto no dispongan de un Plan Especial específico.

Los vuelos podrán ser cerrados (miradores, galerías y similares) o abiertos (balcones, terrazas y análogos).

Los vuelos cerrados ocuparán no más del 40% de la longitud de la fachada correspondiente y su saliente sobre la línea de la misma no excederá de 1,00 metro.

Los vuelos abiertos ocuparán no más del 40% de la longitud de la fachada correspondiente y su saliente (repisa y antepecho) sobre la línea de la misma no excederá de 1,00 metro. Si se desea ampliar la profundidad de las terrazas ésta deberá desarrollarse hacia el interior del edificio.

La suma de vuelos abiertos y cerrados nunca podrá exceder del 50% del desarrollo total de la fachada.

La distancia mínima entre cualquier punto de un vuelo y la finca colindante será de 1,00 metros.

**Artículo 50. Condiciones geométricas Elementos salientes en fachada.**

Las marquesinas y toldos de los locales de planta baja podrán volar sobre la acera o espacio libre colindante un máximo de 1,00 metro y, en cualquier caso, 0,20 m menos que la anchura de la acera.

Las marquesinas de una misma calle o manzana se colocarán a la misma altura y en caso de que por la composición de las fachadas u otras causas no pudiera adoptarse tal uniformidad, el Ayuntamiento determinará en cada caso la solución más conveniente. Las marquesinas y toldos -incluso en posición de desplegados- distarán de la acera o espacio libre sobre el cual vuelen una altura no inferior a 2,50 metros en cualquiera de sus puntos.

Altuera txikiagoan, eta fatxada lerrotik gehienez 0,20 metroko irtengunearekin, euskarriak, eta eguzki-oihalak zabaldu eta jasotzeko gainerako elementuak besterik ezin izango dira kokatu.

Pergolak, zutabeak, zokaloak eta fatxadako apaingarriak ez dira fatxadatik 0,20 metro baino gehiago aterako.

Errotuluak, iragarkiak edo apaindura-elementuak jartzeko, eraikuntzako eta urbanizazioko ordenantzetan ezarritakoa bete beharko da.

**51. artikulua. Egoitza kolektibora zuzendutako lokalen bizi-garritasuna.**

Horiek arautzen dituzten legeen eta araudien baldintza eta eskakizun guztiak bete beharko dituzte, eta, udal-lizentzia eta erakunde eskumendunen baimenak izateaz gain.

Nolanahi ere, gelen argiztapen- eta aireztapen-baldintzak, gutxienez, aurreko artikuluan etxebizitzetarako ezarritakoa izango dira.

**52. artikulua. Beste erabilera batzuetara zuzendutako lokalen bizi-garritasuna.**

Etxebizitzara edo egoitza kolektibora zuzenduta ez dauden behe-oineko eta goi-oinetako lokal guztiak garbigela izango dute (komuna eta konketa, gutxienez) Haren argiztapen- eta aireztapen-sistema etxebizitzaren bainugeletarako eta komunetarako jasota daudenetako bat izango da. Behe-oineko lokalak 100 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera duenean, edota ostalaritzara zuzentzen denean, emakumeentzako eta gizonezkoentzako komun bana izango du. Komun horrek goiko etxebizitzetik aireztapen independentea eta bertara sartzeko atondo txiki bat izango ditu.

Lokal bakoitzaren azalera erabilgarria gutxienez 25 m<sup>2</sup>-koa izango da, eta gutxienez 3 metroko fatxada izango du.

Behe-oineko lokal guztiak zuzeneko sarbidea izango dute eraikinaren kanpoaldetik. Merkataritza- eta industri erabilera zuzentzen badira, tximinia independentea izan beharko dute estalkitik aireztatzeko.

Merkataritza-lokal guztietan, jendearentzako salmentara zuzendutako zonak gutxienez 10 m<sup>2</sup>-ko azalera izango du.

Artikulu honetan adierazitako lokaletan pertsonen egonaldi luzera zuzendutako zatiak argiztapen eta aireztapen naturala izango du, behar izanez gero artifizialaz lagunduta. Argiztapen eta aireztapen artifizialerako, instalazioaren proiektu xehatua aurkeztu beharko da, gaian eskumena duen norbaitek abalaturakoa, eta Udalak onartu egin beharko du.

Trasteleku eta biltegi-tara besterik zuzentzen ez diren lokalek eta gelek soilik argiztapen eta aireztapen artifiziala eduki ahal izango dute.

Merkataritza-erabileretara zuzendutako lokaletan, orduko lau aire-bolumen berritza ziurtatuko duen aireztapen-sistema instalatu beharko da. Lokal horietarako, 2,80 metroko gehi-oineko altuera librea ezartzen da.

Lokal bat sailkatutako jarduera batera zuzendu ahal izateko, bidezko jarduera- eta irekitze-lizentziak lortu beharko dira. Horretarako, dagokion jarduera-espedita bideratu beharko da eta, aurretik adierazitako baldintzak ez ezik, garatu beharreko jardueraren arabera aplikatzekoak diren bestelakoak bete beharko dira.

#### IV.2.2. SEKZIOA. Hirigune tradizionalen azpi-zonentzako berriarazko araudia

**53. artikulua. Mugaketa eta planeamendua.**

Araudi hau Elizalde, Altzibar, Iturriotz, Ugaldetxo, Gurutze, Ergoien eta Karrika auzoetan hirigune tradizional gisa definitu-

Sólo podrán situarse a menor altura y con un saliente máximo de 0,20 desde la línea de fachada, los soportes y demás elementos previstos para extender y plegar los toldos.

Las pérgolas, pilares, zócalos y los adornos de fachada no sobresaldrán de ésta más de 0,20 metros.

Los rótulos, anuncios o motivos ornamentales se atenderán a lo establecido en las ordenanzas de edificación y urbanización.

**Artículo 51. Habitabilidad de locales destinados a residencia colectiva.**

Deberán cumplir todos los requisitos y exigencias de las leyes y reglamentos que los regulan, y obtener, además de la licencia municipal, las autorizaciones de los organismos competentes.

En cualquier caso, las condiciones de iluminación y ventilación de las habitaciones, serán, como mínimo, las establecidas en las Ordenanzas Municipales de edificación y urbanización.

**Artículo 52. Habitabilidad de locales destinados a otros usos.**

Cada uno de los locales de planta baja y de los de la planta alta no destinados a vivienda o a residencia colectiva, dispondrá de un cuarto de aseo (inodoro y lavabo, como mínimo), cuyo sistema de iluminación y ventilación, será alguno de los previstos para los baños y aseos de las viviendas. Cuando el local de planta baja tenga más de 100 m<sup>2</sup>, o se trate de establecimientos de hostelería, dispondrá de un aseo, para mujeres y otro para hombres con ventilación independiente de las viviendas superiores y con un pequeño vestíbulo de acceso a dichos aseos.

La superficie útil de cada local no será inferior a 25 m<sup>2</sup> y su fachada mínima será de 3 metros.

Todos los locales de planta baja tendrán acceso directo desde el exterior del edificio y si se prevén para uso comercial o industrial habrán de disponer de una chimenea independiente para la ventilación por la cubierta.

La zona destinada a venta al público en cada local comercial tendrá una superficie no inferior a 10 m<sup>2</sup>.

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

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

En los locales destinados a usos comerciales se instalará un sistema de ventilación que asegure una renovación de aire de cuatro volúmenes por hora. Para estos locales se establece una altura mínima de 2,80 metros.

Para destinar un local a una Actividad Clasificada será precisa la obtención de las correspondientes licencias de actividad y apertura para lo que se deberá tramitar el correspondiente expediente de actividad quedando sometido además del cumplimiento de las condiciones anteriormente expuestas a aquellas de carácter legal y reglamentario que le sean de aplicación en función de la actividad a desarrollar.

#### SECCIÓN IV.2.2. Normativa específica para las subzonas de cascos tradicionales

**Artículo 53. Delimitación y planeamiento.**

La presente normativa será de aplicación sobre el conjunto de las subzonas definidas como Cascos Tradicionales en los

tako azpi-zonen multzoan izango dira aplikatzekoak, E.5. planoan jasotako mugaketaren arabera. Araudi honek osatu egiten du egoitza-lurzorurako araudi orokorra (33. artikulutik 50.era bitartean) eta biak kontraesanean dauden alderdietan hura ordezkatzeko du.

Nolanahi ere, hirigune tradizionaletarako, eraikuntzaren eta urbanizazioaren hirigintza-arautze zehatza dagozkion birgaitze-plan berezietan jaso beharko da. Elizaldeko hirigunerako, Plan Orokorrari dagoeneko onartutako plan berezia gaineratzen zaio.

Hirigune tradizional gisa identifikatutako gainerako azpi-zonetan behin betiko mugaketa-eremua dagokion birgaitze-plan berezian ezarriko da, eta E.5. planoan jasotako mugaketa azalpenekotzat hartzen da. Adierazitako birgaitze-plan bereziak egin artean, hirigune tradizionaletarako, jarraian datozen 54. artikulutik 59.era bitartean jasotako araudia ordezkotako gisa aplikatuko da.

#### 54. artikulua. *Etxebizitzaren erabilerak eta kopurua arautzea.*

Hirigune tradizional gisa zehaztutako azpi-zonetan, egoitza eta ekipamenduko erabilerak baimentzen dira, bai eta horiekin osagarriak eta bateragarriak direnak ere (merkataritza eta zerbitzuak, eta abar) Aurrekoekin bateraezinak direnak (industria, biltegiak eta antzekoak) kendu egingo dira. Hiriguneeen erdialdean ibilgailuen igarobidea eta lur gaineko aparkalekuak pixkanaka ezabatzen saiatu beharko da.

Egoitza-eraikuntzan, egun dagoen legezkotako etxebizitza-kopurua errespetatuko da. Kopuru hori X.1 eta X.2 motatako antolamendu xehatuko planoetan adierazitakoa izango da, zehaztapen hori dagokion birgaitze-plan berezian zehaztasun handiagoaz ezartzen ez den bitartean. Elizaldeko hiriguneeen kasu zehatzean, etxebizitza-kopuruari buruzko zehaztapena indarrean dagoen birgaitze-plan bereziaren xedapenetan dago jasota.

Etxebizitza gisa antolatuta ez dauden behe-oineko lokalak, lehentasunez, etxebizitzarekin bateragarriak izango diren merkataritzako eta hirugarren sektoreko jardueretara, edo komunitatearen garajeetara zuzenduko dira. (Behe-oineko lokalak etxebizitza bihurtzeko litekeen hautabidea egoitza hiri zoru eremu jakinetan kokatutako beheko solairuetako lokalak eta teilatupeetan eranskin edo erabilera tertziarioetatik egoitza erabilerrako aldaketa erregulatzen duen Udal Ordenantzarekin arautua dago, 2008/X/17an Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratua).

#### 55. artikulua. *Eraikuntzaren lerrokatadura, altuera, hondoa eta oin-kopurua.*

Lursail bakoitzerako espresuki X.1 eta X.2 motatako antolamendu xehatuko planoetan adierazitakoak izango dira.

Birmoldatzeetan, behe-oinaren altuera lehendik dagoen eraikinarena izango da, eta 3,50 metrokoa eraikuntza berrien kasuan. Hala ere, alboko eraikinekiko integrazioa hobetzearen, Udalak espresuki beste altuera bat gomendatu ahal izango du.

#### 56. artikulua. *Gorputz irtenak edo hegalkinak.*

Hirigune tradizionaletan, eraikinaren fatxadak bide publikora ematen duenean, honako hegalkinak besterik ezingo dira ipini:

– Gehienez 50 cm-ko irtengunea izango duten balkoiak. Metalezko baranda sartua izango dute, eta luzetarako garapen librea, fatxadaren antolaketa orokorrekarekin bat egingo duena.

– 10 metrotik gorako zabalera duten kaleetan, etxebizitza bakoitzeko begiratoki bana, gehienez metro 1eko irtengunekoa eta gehienez 4 metroko luzetarako garapenekoa, bere osotasu-

núcleos de Elizalde, Altzibar, Iturriotz, Ugaldetxo, Gurutze, Ergoien y Karrika, según la delimitación contenida en el plano n.º E-5. Esta normativa complementa a la general para suelo residencial (artículos 35 a 52) y la sustituye en aquellos extremos en que ambas de contradigan.

En todo caso, la regulación urbanística detallada de la edificación y la urbanización en los Cascos Tradicionales se remite a la elaboración de los correspondientes Planes Especiales de Rehabilitación. Para el Casco de Elizalde se incorpora al Plan General el Plan Especial ya aprobado.

En las restantes subzonas identificadas como Cascos Tradicionales será en el correspondiente Plan Especial de Rehabilitación donde se establezca su ámbito definitivo de delimitación, considerándose la delimitación contenida en el plano n.º E-5 de carácter indicativo. En tanto no se redacten los mencionados Planes Especiales de Rehabilitación se aplicará en los Cascos Tradicionales, con carácter subsidiario, la normativa contenida en los siguientes artículos 54 a 59.

#### Artículo 54. *Regulación de usos y número de viviendas.*

En las subzonas definidas como Cascos Tradicionales se admiten los usos de residencia y equipamiento y los que se planteen de forma complementaria y compatible con los mismos (comerciales y de servicios, etc), eliminando los que resulten incompatibles con los anteriores (de carácter industrial, almacenes o similares) Se procurará la supresión progresiva en la parte central de los cascos del tránsito viario y del aparcamiento en superficie.

En la edificación residencial se respetará el número de viviendas legalizado actualmente existente, señalado al efecto en los planos de ordenación pormenorizada tipo X-1, y X-2, en tanto esta determinación no sea establecida con mayor precisión, en su caso, por el correspondiente Plan Especial de Rehabilitación. En el caso concreto del Casco de Elizalde la determinación del número de viviendas se remite a las disposiciones del Plan Especial de Rehabilitación vigente.

Los locales de planta baja no configurados como vivienda se destinarán preferentemente a actividades comerciales y terciarias compatibles con la vivienda o a garajes comunitarios. (La hipotética transformación de locales de planta baja en viviendas se halla regulada por la Ordenanza municipal reguladora del cambio de uso, de terciario a usos auxiliares a residencial, en locales, en planta baja y bajo cubierta, ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial, publicado en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa con fecha 17/X/2008).

#### Artículo 55. *Alineaciones, altura, fondo y n.º de plantas de la edificación.*

Serán los señalados expresamente para cada parcela en los planos de ordenación pormenorizada tipo X-1, y X-2.

La altura de la planta baja será la del edificio existente en el caso de remodelaciones y de 3,50 m en el caso de obras de nueva edificación, salvo que para lograr una mejor integración con los edificios colindantes el Ayuntamiento expresamente recomiende otra altura.

#### Artículo 56. *Cuerpos salientes o vuelos.*

En los edificios con fachada a vía pública de los Cascos Tradicionales sólo podrán disponerse los vuelos siguientes:

– Balcones de saliente máximo 50 cms y barandado metálico calado y con desarrollo longitudinal libre acorde con la composición general de fachada.

– En calles con anchura superior a 10 m, un mirador por vivienda, con un saliente máximo de 1 m y desarrollo longitudinal máximo de 4 m, resuelto íntegramente mediante cerramien-

nean beiraz hornitutako itxiturak izango dituen. Izkinan dau den begiratokien kasu berezian, Udalak begiratokirako luzetarako garapen handiagoa onartu ahal izango du.

Nolanahi ere, edozein motatako hegalkinaren eta alboko fin-karen arteko gutxieneko tartea 1,00 metrokoa izango da.

*57. artikulua. Estalkiaren tipologia.*

Mehelinen arteko eraikuntza berrien kasuan, estalkia bi isurikoa izango da, eta fatxada nagusiekiko zuta den aldapa izango du.

*58. artikulua. Eraikuntza-profila eta estalkien ezaugarriak.*

Eraikuntza-profila antolamendu xehatuko planoetan xedatu-takora egokituko da. Teilatu-hegalaren irtengunea 1,10 metrokoa izango da gehienez, fatxada-lerro finetik abiatuta. Profila %35eko maldako lerroarekin itxiko da (lerro hori teilatu-hegalaren muturretik trazatuko da) Estalkiaren gehieneko altuera eraikinaren sekzioaren erdiko puntuan profilak ezarritakoa izango da. Oro har, lehen oinaren solairua markatzen duen inposta eta proiektatutako eraikinaren goiko erlaitza edo teilatu-hegala alboko etxeen elementuekin altueran bat etor daitezen saiatu beharko da. Azken kasu horretan, estalkiaren aldapa alboko eraikinarena izango da era berean. Nolanahi ere, estalkiaren gehieneko aldapa %35ekoa izango da; teilatu-hegala baimendutakoa baino altuera txikiagoan egoteagatik, estalki-aldapa handiagoa erabiltzearen emaitzako profila ezarritako gehieneko profilaren barruan dagoenean ere.

Zehaztutako profilaren gainetik, harekiko paralelo egongo diren argizuloak, 30 cm baino gehiago aterako ez direnak, eta eraikinean beharrezkoak diren zerbitzuko instalazioen elementuak besterik ez dira baimenduko.

*59. artikulua. Eraikuntzen tratamendu estetikoa.*

Hirigune tradizionaletan egiten diren eraikuntzen tratamendu estetikoak bat egingo du hirigune horien tradizio tipologikoarekin eta eraikuntzakoarekin.

Zona horretarako egindako eraikuntza-proiektu orotan, eraikin berriaren aurrealdeak hura kokatzen deneko etxadiaren edo eraikuntza-ingurunearen aurrealde orokorrarekin bat egingo du. Horretarako, oinplanoen eta aurrealdean 1:200 eskalan egindako planoak aurkeztu beharko dira. Horietan, etxadiaren edo eraikuntza-ingurunearen egungo kokapena eta antolamendua jasoko dira, planteatutako eraikin berria barne hartuta.

Erabili beharreko materialei dagokienez, baldintza hauek bete beharko dira (Udalak espresuki onartzen dituen eta behar bezala justifikatzen diren kasu bereziak salbuetsita):

– Eraikinaren estalkien gainazal makurtuetan, kolore naturalerako teilatu zeramikoa erabiliko da soilik.

– Eraikinaren fatxadei, harrizko eta pintatutako entokadurazko akabera emango zaie. Hautabidez, aurrefabrikatutako harri artifizialeko nahiz bestelako materialez egindako estaldurak onartuko dira, baldin eta, egiturei eta akaberei dagokienez, hirigune zaharrean erabili ohi den harri naturalaren itxura badute. Hala-koetan, alde aurretik laginak erakustea exijituko da, eta Udalaren esku egongo da estaldura horiek onartu ala ez.

– Teilatu-hegalak pintatutako zurezkoak edo bistako hormigoizkoak izango dira. Azken kasu horretan, enkofratuak eta akaberak bereziki zaindako dira, eta hormigoia agerian utzi edo fatxadako artzteriarren kolore berean pintatu ahal izango da.

– Lehendik dagoen eraikin bat altxa edo erreformatuz gero, alde zaharraren material berak erabiliko dira, eta multzoa modu bateratuan tratatuko da xehetasun guztietan.

Eraikinaren behe-oinetako kalera ematen duten fatxadetan, elementu trinkoen proportzioa fatxadaren azalera osoaren 2/5

tos acristalados. En el caso especial de miradores en esquina el Ayuntamiento podrá admitir mayor longitud de desarrollo del mirador.

En todo caso, la distancia mínima entre cualquier tipo de vuelo y la finca colindante será de 1,00 metro.

*Artículo 57. Tipología de cubierta.*

En los casos de nueva edificación entre medianerías la cubierta se resolverá a dos aguas con la pendiente perpendicular a las fachadas principales.

*Artículo 58. Perfil edificatorio y características de las cubiertas.*

El perfil edificatorio se ajustará a lo dispuesto en los planos de ordenación pormenorizada. Se dispondrá un alero de 1,10 m de saliente máximo a partir de la línea fina de fachada. El perfil se cerrará con una línea de 35% de pendiente trazada desde el extremo del alero. La altura máxima de cubierta vendrá determinada por el perfil en el punto medio de la sección del edificio. En general, se procurará que la imposta que marca el forjado de la primera planta y la cornisa o alero de coronación del edificio en proyecto coincidan en altura con los correspondientes elementos de las casas colindantes. En este último caso, la pendiente de cubierta será asimismo la del edificio colindante. En todos los casos, la pendiente máxima de cubierta será de 35% aún cuando por encontrarse el alero menos altura que la máxima permitida, el perfil resultante de utilizar una pendiente de cubierta mayor se encuentre dentro del perfil máximo establecido.

Por encima del perfil definido, sólo se permitirá la construcción de lucernarios paralelos al mismo y que no sobresalgan más de 30 cms y los elementos de las instalaciones de servicio necesarios en el edificio.

*Artículo 59. Tratamiento estético de las edificaciones.*

El tratamiento estético de las edificaciones que se realicen en los Cascos Tradicionales armonizará con la tradición tipológica y constructiva de estos núcleos urbanos.

Todo proyecto de edificación redactado en esta zona deberá integrar los alzados del nuevo edificio en el conjunto del alzado en general de la manzana o entorno edificatorio en la que se sitúe y para ello tendrá que presentar planos a escala 1:200, de plantas y alzados, en los que se reflejen la situación actual de la manzana o entorno edificatorio y la ordenación de la manzana o entorno edificatorio con la inclusión del nuevo edificio planteado.

En el empleo de materiales se respetará, salvo en casos especiales debidamente justificados en los que el Ayuntamiento lo permita de forma expresa, el condicionado siguiente:

– En las superficies inclinadas de las cubiertas de los edificios se empleará exclusivamente la teja cerámica en su color natural.

– Las fachadas de los edificios sólo se terminarán en piedra y revoco pintado. Alternativamente, se admitirán recubrimientos de piedra artificial prefabricada u otros materiales que se ajustan, en cuanto a texturas y acabados, a la piedra natural empleada de manera habitual en el Casco Antiguo. En tales casos se exigirá la presentación previa de muestras siendo decisión potestativa del Ayuntamiento su aceptación.

– Los aleros serán de madera pintada o de hormigón visto. En este último caso se cuidarán de forma especial los encofrados y remates, pudiendo dejarse desnudo o pintarse del mismo color que la carpintería de fachada.

– En caso de levante o reforma de algún edificio existente se utilizarán los mismos materiales que en la parte antigua y se tratará el conjunto de forma unitaria en todos sus detalles.

En las fachadas a la calle de las plantas bajas de los edificios la proporción de elementos macizos no será inferior a 2/5

izango da. Elementu trinko horiek fatxadaren paramentu trinkoekin bat etorri beharko dute eraikinaren altuera osoan eta elementu iraunkortzat hartuko dira. Debekatuta dago behe-oineko fatxadaren jatorrizko antolaketa aldatuko duten baoak horizontalki irekitzea zurkaitzen bidez.

Lehendik dagoen eraikin baten behe-oina kanpotik egokitzeko edo eraberritzeko proiektu orotan, eraikinaren fatxada bere osotasunean aztertu beharko da (behe-oina eta goi-oinak), eta baoen antolaketa eta akaberako materialak multzo osoaren antolamendu orokorrera egokitu beharko dira. Gainera, kanpoaldean ezin izango da eraikinaren jatorrizko izaera desitxuratu edo aldatuko duten pertsiana-kaxarik, publizitate-iragarkirik eta markesinarik ipini.

#### IV.2.3. SEKZIOA. Egoitza azpi-zona intentsiboetarako berariazko araudia

##### 60. artikulua. Egoitza intentsiboa.

«Egoitza azpi-zona intentsiboa» izendapen generikoarekin kalifikatzen dira halakotzat ezaugarritutako eremuak, 19. artikuluan adierazitako bereizketa tipologikoaren arabera. Horiek hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrien kalifikazio orokorreko E.5. planoan daude espresuki zehaztuta.

Azpi-zona horietako eraikinei buruz, Plan Orokor honetan, egungo antolamendu bolumetrikoa finkatzen da (X-1 eta X-2 motatako planoen arabera), eraikuntza nahiko berriak direlako. Nolanahi ere, eraikin horiek ordezkatzeko balira, zerbait kasutan ez litzateke baztertu behar hautabidezko soluzioak hartzea. Horretarako, Udalak berak sustatutako plan berezi bat eta bidegarritasun-azterlan bat egin beharko liriteke.

Egoitza-eraikinetan, egun dagoen legezko etxebizitza-kopurua errespetatuko da. Kopuru hori antolamendu xehatuko planoetan dago jasota.

Azpi-zona horietan, egoitza-erabilera nagusiaz gain, hornidurako, merkataritzako eta hirugarren sektoreko hautabidezko erabilerak baimentzen dira behe-oinetan eta 1. oinetan, baldin eta egoitza-erabilerarekin bateragarriak badira. Erabilera horiek gainerako goi-oinetan mugatu egingo dira.

Etxebizitza gisa antolatuta ez dauden behe-oineko lokalak, lehenasunez, etxebizitzarekin bateragarriak izango diren merkataritzako eta hirugarren sektoreko jardueretara, edo komunitatearen garajeetara zuzenduko dira. Behe-oineko lokalak etxebizitza bihurtzeko litekeen hautabidea Egoitza hiri zoru eremu jakinetan kokatutako beheko solairuetako lokalak eta teiltalupetan eranskin edo erabilera tertziarioetatik egoitza erabilerarako aldaketa erregulatzen duen Udal Ordenantzarekin arautua dago, 2008/X/17an Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratua.

#### IV.2.4. SEKZIOA. Garapen txikiko egoitza azpi-zonarako berariazko araudia

##### 61. artikulua. Garapen txikiko egoitza azpi-zona.

«Garapen txikiko egoitza azpi-zona» izendapen generikoarekin kalifikatzen dira halakotzat ezaugarritutako eremuak, 19. artikuluan adierazitako bereizketa tipologikoaren arabera. Horiek hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrien kalifikazio orokorreko E.5. planoan daude espresuki zehaztuta.

Azpi-zona horietako eraikinentzat, Plan Orokorrean, egun duten antolamendu eta konfigurazio bolumetrikoa finkatzen da (X.1 eta X.2 motatako planoen arabera), eraikuntza nahiko berriak direlako.

Barruko bideak jabari publikoak dituzten garapen txikiko urbanizazioetan, Udala, jabeen komunitateekin, interes orokorreko elementu ez diren bide eta espazio libreetako batzuk agian pribatu bihur daitezzen hitzartzen saiatuko da.

de la superficie total de la fachada. Dichos elementos macizos se deberán corresponder con los paramentos macizos de fachada en toda la altura del edificio y serán considerados elementos permanentes, prohibiéndose la apertura mediante apeos de huecos rasgados horizontalmente que alteren la primitiva composición de fachada de la planta baja.

Todo proyecto de acondicionamiento o reforma exterior de la planta baja de un edificio existente deberá estudiar la fachada del edificio en su totalidad (planta baja y plantas piso) y acomodar la composición de huecos y los materiales de acabado a la ordenación global de todo el conjunto, evitando la disposición exterior de cajas de persianas, anuncios publicitarios y marquesinas que desmerezcan o alteren el carácter inicial del edificio.

#### SECCIÓN IV.2.3. Normativa específica para las subzonas residenciales intensivas

##### Artículo 60. Residencial intensiva.

Se califican con la denominación genérica de subzonas Residenciales Intensivas los ámbitos caracterizados como tales según la diferenciación tipológica enunciada en el artículo 19 y definidos expresamente en el plano n.º E-5 de calificación global en suelo urbano y urbanizable.

Para la edificación de estas subzonas se prevé en el Plan General la consolidación de su actual ordenación volumétrica, según los planos tipo X-1, y X-2, por tratarse de construcciones relativamente recientes. Sin embargo, en el hipotético caso de procederse a su sustitución, no debería descartarse en algunos casos la posible adopción de soluciones alternativas, mediante la elaboración, al efecto, de un Plan Especial y un Estudio de Viabilidad impulsados por el propio Ayuntamiento.

En la edificación residencial se respetará el número de viviendas legalizado actualmente existente, señalado al efecto en los planos de ordenación pormenorizada.

En estas subzonas, además del uso predominante residencial, se autorizan usos alternativos, dotacionales, comerciales y terciarios en plantas bajas y en planta primera siempre que resulten compatibles con el uso residencial. Se limitarán, sin embargo, estos usos en las restantes plantas altas.

Los locales de planta baja no configurados como vivienda se destinarán preferentemente a actividades comerciales y terciarias compatibles con la vivienda o a garajes comunitarios. La hipotética transformación de locales de planta baja en viviendas se halla regulada por la Ordenanza municipal reguladora del cambio de uso, de terciario a usos auxiliares a residencial, en locales, en planta baja y bajo cubierta, ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial, publicado en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa con fecha 17/X/2008.

#### SECCIÓN IV.2.4. Normativa específica para las subzonas residenciales de bajo desarrollo

##### Artículo 61. Subzonas residenciales de bajo desarrollo.

Se califican con la denominación genérica de Subzonas residenciales de bajo desarrollo los ámbitos caracterizados como tales según la diferenciación tipológica enunciada en el artículo 19 y definidos expresamente en el plano n.º E-5 de calificación global en suelo urbano y urbanizable.

Para la edificación de estas subzonas se prevé en el Plan General la consolidación de su actual ordenación y configuración volumétrica, según los planos tipo X.1, y X.2, por tratarse de urbanizaciones relativamente recientes.

En las urbanizaciones de bajo desarrollo en las que el viario interior sea de dominio público, se tratará por parte del Ayuntamiento de convenir con las comunidades de propietarios la posible privatización de algunos viales y espacios libres que no constituyan elementos de interés general.

Egoitza-eraikinetan, egun dagoen legezko etxebizitza-kopurua errespetatuko da. Kopuru hori antolamendu xehatuko planoetan dago jasota.

Azpi-zona horietan, egoitza-lurzorurako araudi orokorra (35. artikulutik 52.era bitartean) eta berariazko araudi hau (62. artikulutik 67.era bitartean) izango dira aplikatzekoak.

**62. artikulua. Baimendutako erabilerak.**

Sotoan, erdisotoan eta behe-oinetan, automobilak gordezko erabilera eta etxebizitzaren gela osagarriak baimentzen dira.

Behe-oinean, etxebizitza-erabilera edo antzeko erabilera baimentzen da, eta goi-oinak egoitza-erabileretara edo etxebizitzarekin bateragarriak diren jardueretara zuzenduko dira soilik.

**63. artikulua. Eraikuntzaren atzerapenak eta lursail-itxiturak.**

Antolamendu xehatuko planoetan aurkakorik adierazten ez bada, eraikuntzaren gutxienezko atzerapena 5 metrokoa izango da lursail-itxieraren muga guztiekiko.

Lursail pribatuen itxiturak eraikitzeako ordenantzetan xedatutakoaren arabera egingo dira, lursail bakoitzaren perimetro osoan.

**64. artikulua. Behe-oineko hegalkinak eta eraikuntzak.**

Eraikinetan askatasunez antolatuko dira hegalkinak, baldin eta horien kanpoaldeko muturraren eta lursailaren mugen artean gutxienez 5 metroko tartea uzten bada. Era berean, antolamendu xehatuko planoetan adierazten diren behe-oineko bolumen eraikiak antolatu ahal izango dira. Gorputz horien sabai eraikiaren azalera kontuan hartuko da eraikuntza-aprobetxamendua zenbatzeko garaian.

**65. artikulua. Lorategiak.**

Muga eraikigarrietatik kanpo, debekatuta dago edozein eraikuntza egitea, aire zabaleko kirol-instalazioak (pilotalekua, tenis-pista, igerilekua eta abar) eta beiraz hornitutako berotegi desmuntagarriak salbuetsita. Tangarik instalatuz gero, lurpekoa izan beharko du.

Udalak, eraikuntza-lizentziak emateko garaian, lursail erakiezinenaren gainean zuhaitzak landatzeari dagokionez, kasuak kasu baldintza jakin batzuk arautu ahal izango ditu.

**66. artikulua. Sotoak.**

Sotoek ez dute altuerako eraikuntzaren perimetroa gaintuko, lurrean egon daitezkeen aldapak berdintzearen erdisoto terrazaduna egiten den kasuetan izan ezik. Jakina, sotoek ezin izango dute inola ere lursailaren mugak gaintitu.

**67. artikulua. Sarbideak.**

Garajeetarako sarbideak lursailka bateratuak izango dira. Etxebizitza bat baino gehiagoko eraikinek sarbide bakarra izango dute. Sarbide hori lursailaren aurreko kaleetako batetik egin beharko da, eta 3 metroko zabalera izango du gutxienez. Nolanahi ere, bide publikoko espaloien jarraitutasunari eutsi beharko zaio, eta bide-pasaerako ibi bakarra ipiniko da. Bi lursailletarako sarbide bikoitzaren kasuan, haren zabalera 5 metrora iritsi ahal izango da.

**IV.3. KAPITULUA. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO LURZORURAKO HIRIGINTZA ARAUDIA**

**68. artikulua. Aplikazio-eremua.**

Ekipamendu komunitariora atxikitako zona gisa kalifikazio orokorreko E.5. planoan halakotzat ezaugarritutako eremu guztiak hartzen dira.

**69. artikulua. Erabilerak arautzea.**

Ekipamendu komunitarioko sistemari atxikitako lurzoruetan, erabilerak honela arautuko dira:

En la edificación residencial se respetará el número de viviendas legalizado actualmente existente, señalado al efecto en los planos de ordenación pormenorizada.

Serán de aplicación en estas subzonas la normativa general para el suelo residencial (artículos 35 a 52) y los artículos 62 a 67 de esta normativa específica.

**Artículo 62. Usos permitidos.**

En sótano, semisótano y plantas bajas se admite el uso de guarda de coches y dependencias complementarias de la vivienda.

En planta baja se admite el uso de vivienda o similar y las plantas piso se destinarán exclusivamente para usos residenciales o actividades compatibles con la vivienda.

**Artículo 63. Retiros de la edificación y cierres de parcela.**

Salvo indicación contraria en los planos de Ordenación Pormenorizada, el retiro mínimo de la edificación será de 5 m, a todos los límites del cerramiento de parcela.

Los cerramientos de las parcelas privadas se materializarán con arreglo a lo dispuesto en las ordenanzas de edificación en la totalidad del perímetro de cada parcela.

**Artículo 64. Vuelos y construcciones de planta baja.**

Los edificios dispondrán de libertad de vuelos en la composición del edificio siempre que el extremo exterior de estos se separe un mínimo de 5 m de los límites de parcela. Podrán, asimismo, disponerse los volúmenes edificados de planta baja indicados en los Planos de Ordenación Pormenorizada. La superficie de techo edificado de estos cuerpos se tendrá en cuenta a efectos del cómputo de aprovechamiento edificatorio.

**Artículo 65. Jardines.**

Fuera de los límites edificables queda prohibida toda construcción excepto instalaciones deportivas descubiertas (frontón, pista de tenis, piscina, etc.) e invernaderos acristalados desmontables. Cualquier depósito que se instale deberá ser subterráneo.

El Ayuntamiento, al conceder licencias de edificación, podrá regular en cada caso determinadas condiciones en orden a la plantación de arbolado sobre la parcela no edificable.

**Artículo 66. Sótanos.**

Los sótanos no rebasarán el perímetro de la edificación en altura, salvo en los casos que se disponga un semisótano con terraza para absorber los posibles desniveles del terreno. En ningún caso, los sótanos podrán rebasar los límites de la parcela.

**Artículo 67. Accesos.**

Los accesos a los garajes deberán ser unificados por parcela, con un único acceso en el caso de edificios de varias viviendas. Este acceso se dispondrá desde alguna de las calles a las que haga frente la parcela con una anchura máxima de 3 m. Deberá mantenerse en cualquier caso la continuidad de la acera de la vía pública disponiéndose únicamente un vado de paso viario. En el caso de acceso pareado a dos parcelas el ancho del mismo podrá llegar hasta 5 m.

**CAPÍTULO IV.3. NORMATIVA URBANÍSTICA PARA EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO**

**Artículo 68. Ámbito de aplicación.**

Se califican como zonas adscritas al sistema de equipamiento colectivo, todos los ámbitos caracterizados como tales en el plano n.º E-5 de Calificación global,

**Artículo 69. Regulación de usos.**

Sobre los suelos adscritos al sistema de equipamiento colectivo la regulación de usos será la siguiente:



– Erabilera nagusia: Kasuak kasu dagokion hornidurako erabilera, eta espazio libre eta aparkaleku osagarriak.

– Baimendutako beste erabilerak: Ekipamenduen zerbitzuari lotutako egoitza.

– Debeekatutako erabilerak: Egoitza eta jarduera ekonomiko bateraezinak.

**70. artikulua.** *Ekipamendu komunitarioko lurzoruan eraikitzea.*

Ekipamendu komunitarioko lurzoru gisa kalifikatutako zonetan eta lursailetan eraikitzeko araubidea horietako bakoitzerako antolamendu-planoetan eta, hala badagokio, berariazko hirigintza araudira egokituko da. Salbuespen gisa, elementuren batean gehieneko altuera gainditu ahal izango da, ekipamenduen beraren funtzionamendurako ezinbestekoak diren baldintza funtzionalak bete behar badira.

Oro har, ekipamendu-areetako eraikuntzak dagozkion horniduren behar funtzionaltara, hirigintza-ingurunera, ingurumen baldintzetara eta kokatzen direneko lekuarekiko integrazioa egokituko dira.

#### IV.4. KAPITULUA JARDUERA EKONOMIKOETARAKO LURZORURAKO HIRIGINTZA ARAUDIA

**71. artikulua.** *Aplikazio-eremua eta hirigintza-arautze orokorra.*

Jarduera ekonomikoetarako lurzoru gisa, Kalifikazio orokorreko E-5. planoan halakotzat adierazitako lurzoru guztiak kalifikatzen dira.

Oro har jarduera ekonomikoetarako zonabanatutako lurzoruen barruan, honako hirigintza-egoerak bereizten dira, hots: Jarduera ekonomikorako eta hirugarren sektoreko jarduerarako zentroak, egoitzaguneetan kokatutako jarduera ekonomikoetarako zonak eta saltoki handiak (19. artikulua eta E.5. plano).a).

Zonakatzeko orokorretik abiatuta, antolamendu xehatuko planoetan, zehaztasun handiagoz jasotzen da jarduera ekonomikoetarako lursailen eta eraikuntzaren antolamendu xehatua.

Jarduera ekonomikoetarako zonetan, kapitulu honetako hirigintza araudia (71.etik 77.era bitarteko artikulua) eta dagokion berariazko hirigintza araudi izango dira aplikatzekoak.

Jarduera ekonomikoetarako zonen barruan, antolamendua dagoeneko finkatutak duten areak eta antolamendua berriro garatzeko edo barrutik birmoldatzeko prozesuak aurreikusitako direneko areak daude. (X-1 eta X-2 motatako planoak).

Antolamendua dagoeneko finkatutak duten jarduera ekonomikoetarako zonetan, hirigintza-kudeaketa lursailka garatuko da, eta lursail horiek, X-1 eta X-2 planoetan adierazten denez, zuzenean egikaritzeko unitate gisa hartuko dira.

Hazkundeko edo birmoldaketako zonetarako, dagokion berariazko hirigintza araudian ezartzen da jardun-sistema.

Jarduera ekonomikoetarako edo hirugarren sektoreko jardueretarako zentroetan, erabilerei dagokienez, muga hauek ezartzen dira:

– Dituzen ezaugarriengatik, beste enpresa batzuen alboan ezarritako gogaikarriak, osasungaitzak, kaltegarriak edo arrisgarriak izango liratekeen industri jarduerak.

– Dituzen ezaugarriengatik, dagoen bide-sareak edo lursailaren espazio-eskuragarritasunak xurgatu ezingo dituen bide-trafikoko fluxuak edota aparkaleku- nahiz irisgarritasun-beharrak sorrarazten dituzten jarduera ekonomikoak.

– Uso predominante: El uso dotacional correspondiente en cada caso y espacios libres y de aparcamiento complementarios.

– Otros usos permitidos: Residencial ligado al servicio de los equipamientos.

– Usos prohibidos: Residencial y actividades económicas incompatibles.

**Artículo 70.** *Edificación sobre suelo de equipamiento colectivo.*

El régimen edificatorio sobre las diferentes zonas y parcelas calificadas como suelo de equipamiento colectivo se atenderá a lo especificado para cada una de ellas en los planos de ordenación y, en su caso, en su correspondiente normativa urbanística particular. Excepcionalmente podrá sobrepasarse la altura máxima en algún elemento cuando ello se deba a requisitos funcionales ineludibles para el funcionamiento del propio equipamiento.

En general, la edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de las respectivas dotaciones, al entorno urbanístico, a las condiciones ambientales, y a la integración en el lugar en que se sitúen.

#### CAPÍTULO. IV.4. NORMATIVA URBANÍSTICA PARA EL SUELO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

**Artículo 71.** *Ámbito de aplicación y regulación urbanística general.*

Se califica como suelo de actividades económicas todo aquel señalado como tal en el plano n.º E-5 de Calificación global.

Dentro del suelo zonificado globalmente como de actividades económicas se diferencian las situaciones urbanísticas siguientes: los centros de actividad económica y terciaria, las zonas de actividad económica enclavadas en núcleos residenciales y los grandes equipamientos comerciales (art. 19 y plano n.º E-5).

A partir de esta zonificación global, en los planos de ordenación pormenorizada se define con mayor precisión la ordenación detallada de las parcelas y la edificación para actividades económicas.

En las zonas de actividad económica será de aplicación la normativa urbanística del presente capítulo (artículos 71 a 77) y la incluida en su correspondiente normativa urbanística particular.

Dentro de las zonas de actividad económica se definen las áreas cuya ordenación se considera ya consolidada y las áreas en las que se prevén procesos de nuevo desarrollo o reconversión interna de la ordenación (planos tipo X-1 y X-2).

En las zonas de actividad económica cuya ordenación se considera consolidada la gestión urbanística se desarrollará por parcelas, consideradas éstas, según se señalan en los planos tipo X-1 y X-2, como unidades de ejecución directa.

En las zonas de crecimiento o reconversión se establece en su correspondiente normativa urbanística particular el sistema de actuación.

En los centros de actividad económica y terciaria las limitaciones de uso que se establecen son las siguientes:

– Actividades industriales que por sus características resulten molestas, insalubres, nocivas o peligrosas para su implantación en zonas colindantes con otras empresas.

– Actividades económicas que por sus características induzcan unos flujos de tráfico viario o unas necesidades de aparcamiento o de accesibilidad que la red viaria existente o la disponibilidad espaciales de su parcela no puedan absorber.

– Berriazko hirigintza araudian ezartzen den sorta-banaketari eta gutxieneko lursailari buruzko arautzea betetzen ez duten lursail-azpibanaketako jardunak.

– Area bakoitzerako berriazko hirigintza araudian jasotako espazioaren okupaziorako ratioak gaindituko dituzten eraikuntza-jardunak.

Saltoki handiak jartzeko aukera, arautegi honen 19. artikuluan jasotzen diren, gaitasuna duten eremuetara murriztuko da eta Oiartzungo udalerriri ematen zaion sailkapenarentzat Jarduera Ekonomikoetako LZPea ezarritako plataformaren zabalera eta azaleraren inguruan jarritako mugak aplikatuko dira:

– Plataforma zabalduaren gehienezko azalera garbia: 75.000 m<sup>2</sup>.

– Sabai eraikiaren gehienezko azalera: 25.000 m<sup>2</sup>.

Merkatal ekipamendu bakoitzaren gehienezko azalera ezartzen zaizkion muga hauek definitutako edozein poligonoan edo plataforman instalatu daitekeen saltoki desberdinen batuketari ere aplikatuko zaizkio, merkatal edo aisialdikoak izan, txikiak edo marka desberdinetakoak.

Gainerako zehaztapenetan ere, hau da, azalera neurtzeko edota aparkalekuen dotazioari edo abarri buruz, indarrean egongo den alorreko arautegiaren xedapenak ere aplikatuko zaizkio.

**72. artikulua.** *Lursail-banaketa hiri lurzoru industrial finkatuan.*

Planoetan zuzeneko egikaritze-unitatetzat zehaztutako lursailetan edo kudeaketa-unitateak, printzipioz, zatiezintzat hartzen dira eta, ondorioz, «gutxieneko lursail» gisa konfiguratzeko dira.

Salbuespen gisa, lursail bat azpizatitu ahal izateko, horren bidez kotasuna justifikatuko duen xehetasun-azterlana alde aurretik eginda, honako antolamendu-baldintza hauek guztiak bete beharko dira:

– Gutxieneko azalera eraikia, behe solairuan sarbide zuzenarekin: 800 m<sup>2</sup> s.e.

– Sarbideko kalera ematen duen gutxieneko fatxada: 15 metro.

– Eraikitako 100 m<sup>2</sup>-ko aparkaleku-plaza 1eko gutxieneko estandarra errespetatzea, dauden aparkaleku publikoen hornidura murriztu gabe.

**73. artikulua.** *Jarduera ekonomikoetarako lursailetan erabilerak arautzea.*

1. Jarduera ekonomikoetarako lursailetan, printzipioz, berriazko industriakoak, eta hirugarren sektorekoak eta merkataritzakoak diren jarduera guztiak ezarri ahal izango dira, erabilerak arautzeko buruzko 19. artikuluan 4. kategorian bildutako industri jarduerak salbuetsita. Nolanahi ere, 71. artikuluan azaldutako irizpide orokorrak errespetatu beharko dira.

2. «Jarduera ekonomikoetarako eta hirugarren sektoreko jardueretarako zentro» gisa kalifikatutako zonetan, besteak beste, industriako, merkataritzako eta hirugarren sektoreko erabilera hauek jasotzen dira:

– Mota guztietako ondasunak eta produktuak fabrikatu, eraldatu eta muntatzeko instalazioak.

– Produktuak kontserbatu, gorde eta banatzera zuzendutako biltegiak, xehekariei, handizkariei, instalatzaileei, fabrikatzaileei eta banatzaileei hornitzen dietenak, zuzeneko salmenta-zerbitzua izan ala ez.

– Konponketa-lantegiak.

– Ibilgailuentzako hornitegi eta garbitegiak, eta garajeak.

– Acciones de subdivisión parcelaria que no cumplimenten la regulación nueva lotización y de parcela mínima establecidos en la normativa urbanística particular.

– Acciones de edificación que superen los ratios de ocupación espacial previstos en la normativa urbanística particular para cada área.

La implantación de grandes equipamientos comerciales queda limitada a los ámbitos territoriales susceptibles de albergar dichos equipamientos, señalados en el artículo 19 de esta normativa urbanística, operando en cada uno de ellos las limitaciones de plataforma explanada y superficie que se establece para la categoría del municipio de Oiartzun, en el PTS de actividades económicas:

– Superficie neta máxima de plataforma explanada: 75.000 m<sup>2</sup>.

– Superficie máxima de techo edificado: 25.000 m<sup>2</sup>.

Estas limitaciones sobre el dimensionamiento máximo de cada gran equipamiento comercial serán extensibles también al sumatorio global del conjunto de los diferentes establecimientos, comerciales y de ocio, menores, o de diferentes marcas, que puedan instalarse, en su caso, en cualquiera de los polígonos o plataformas definidas.

También serán de aplicación el resto de determinaciones de la normativa sectorial vigente respecto a cómputos de superficies, dotación de aparcamientos, etc.

**Artículo 72.** *Parcelaciones en suelo industrial urbano consolidado.*

Las diferentes parcelas o unidades de gestión definidas en planos como unidades de ejecución directa se declaran, en principio, indivisibles y se configuran, por tanto, como «parcelas mínimas».

Únicamente se posibilita la hipotética capacidad de subdivisión de una parcela si, previa redacción de un Estudio de Detalle en el que se justifique su pertinencia, se cumplimentan la totalidad de los siguientes requisitos de ordenación:

– Edificabilidad física o superficie construida mínima en planta baja con acceso directo: 800 m<sup>2</sup> t.e.

– Fachada mínima a calle de acceso: 15 metros.

– Respeto del estándar mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos sin merma de las dotaciones de aparcamiento público ya existentes.

**Artículo 73.** *Regulación de usos en las parcelas de actividad económica.*

1. En las parcelas de actividad económica se podrán implantar, en principio, todas las actividades específicamente industriales y actividades de carácter terciario y comercial, excepto las actividades industriales señaladas como de 4.<sup>a</sup> categoría en el artículo 19 de regulación de usos, siempre que se respeten los criterios generales expuestos en el artículo 71.

2. En las zonas calificadas como «centros de actividad económica y terciaria» se contemplan, entre otros, los siguientes usos industriales, comerciales y terciarios:

– Las plantas de fabricación, transformación y montaje de todo tipo de bienes y productos.

– Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con suministro a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, con o sin servicio de venta directa.

– Los talleres de reparación.

– Las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes.

– Erabilitako, manipulaturako edo saldutako materialengatik, edota erabilitako elementu teknikoengatik, pertsonentzako gogaikarritasuna, arriskua edo deserosotasuna eta ondasunentzako kalteak sorraraz ditzaketen jarduerak.

– Saltoki ertainak edo handiak. Supermerkatuak, hipermerkatuak eta abar.

– Handizkako merkataritzarako lokalak.

– Hoteleko eta zerbitzu turistikoetako jardueretara, hala nola, hotel, jatetxe eta abarretara berariaz zuzendutako eraikinak eta instalazioak.

– Eragile logistikoak, salgaiak garraiatu eta banatzeko agentziak, biltegia duten ordezkaritzak eta abar.

– Bulego teknikoak, bulego profesionalak eta abar.

– Muntaiak-lantegi txikiak, jolas-jardueretarako lokalak, enpresentzako zerbitzuetako lokalak eta bar.

3. «Egoitza-hiriguneetan kokatutako jarduera ekonomikoetarako zona» gisa kalifikatutako zonetan, erabilerek eta jarduerak honako muga hauek errespetatu beharko dituzte:

– Ostalaritzako jarduerak justifikatu egin beharko dute, heuren dimentsioengatik eta ezaugarriengatik, aparkalekurako behar adina lurzoru libre badutela eta haien funtzionamenduak kokatzen diren hirigunearen egoitza-izaerarekin bateraezinezko diren bide-trafikoaren fluxuak sorraraziko ez dutela.

– Zona horietan, salgaiak garraiatzeko ibilgailu astunak ezin izango dira ibili.

– Zona horietan, instalaturako potentzia 15 kW-tik gorakoa –argiztapena eta klimatizazioari dagokionak kenduta– duten eta azalera 1.000 m<sup>2</sup> baino handiagoa duten enpresa ezin izango dira ezarri.

4. Jarduera ekonomikoetarako lurzoruan, produkzio-jarduerak eraikuntzaren gehieneko lerrokaduretan finkatutako esparruaren barruan egin beharko dira. Area eraikiezinak ibilgailuen sarbidera, aparkalekura eta maniobrara, zerbitzu-instalazioetara, eta espazio libre lorategidun eta zuhaitzuntara zuzenduko dira soilik. Zona horietan espresuki debekatuta dago aire zabalean materialak gorde eta metatzea.

5. Zona horietan ez da baimentzen etxebizitzarik eraikitzea, industriari lotutako etxebizitzak ere ez, eraikitako 4.000 m<sup>2</sup>-tik gorako enpresen kasuan izan ezik. Horietan etxebizitza 1 baimenduko da gehienez. Etxebizitza hori, hala badagokio, eraikuntzarako finkatutako gehieneko lerrokaduren eta altueren barruan kokatuko da, eta industri lursailaren eremu zatiezintzat jasoko da eskrituran eta erregistroan.

6. Jarduera ekonomikoetarako eraikuntzen sotoak, hala badagokio, biltegiatze- eta garaje-erabilerekin zuzendu ahal izango dira soilik. Horietan guztietan, pertsonen egonaldi luzea eskatzen duen jarduera oro debekatuta dago.

**74. artikulua.** *Jarduera ekonomikoetarako lursailen eraikigarritasun urbanistikoaren esleipenarako eta eraikuntzako baldintza orokorrak.*

1. Bakaneko jarduketei aplikatu beharreko eraikigarritasun urbanistikoaren esleipenerako baldintza orokorrak:

– Planoetan bakaneko jarduketa gisa zehaztutako lursail bakoitzaren eraikigarritasun urbanistikoa plano horretan adierazitako gehieneko lerrokadurei eta eraikuntza-profilari buruzko baldintzen arabera izango da.

– Goi-oinetarako aurreikusitako eraikigarritasunaz gain, behe-oineko eraikuntza-profila besterik ez duten eraikin guztietan, oro har, behe-oineko gehieneko azalera eraikigarriaren %30erainoko tarteko oinetako barne-aprobetxamendu osagarria baimentzen da.

– Planoetan espresuki eraikiezintzat kalifikatzen diren industri lursailen zatiak eraiki gabe mantenduko dira. Horien

– Las actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

– Medias o grandes superficies comerciales. Supermercados, Hipermercados, etc.

– Locales para el comercio al por mayor.

– Edificios e instalaciones destinados específicamente a actividades hoteleras y de servicios turísticos, Hoteles, Restaurantes, etc.

– Operadores logísticos, agencias de transporte y distribución de mercancías. Representaciones con almacén, etc.

– Oficinas técnicas, despachos profesionales, etc.

– Pequeños talleres de montaje, locales de actividades recreativas, locales de servicio a las empresas, etc.

3. En las zonas calificadas específicamente como «zonas de actividad económica enclavadas en núcleos residenciales» los usos y las actividades deberán respetar las siguientes limitaciones:

– Las actividades de hostelería deberán justificar que por su dimensionamiento y características disponen del suficiente suelo libre de aparcamiento y que con su funcionamiento no inducen flujos de tráfico viario incompatibles con el carácter residencial del núcleo urbano en que se insertan.

– Quedan restringidas estas zonas a la utilización de vehículos pesados para el transporte de mercancías.

– Quedan restringidas estas zonas a la implantación de empresas con potencia instalada superior a 15 kW, excluida la correspondiente a alumbrado y climatización, o superficie construida superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

4. En el suelo de actividades económicas las actividades productivas deberán efectuarse en el interior del recinto señalado por las alineaciones límite de edificación. Las áreas no edificables se destinarán únicamente a accesos, estacionamiento y maniobra de vehículos, instalaciones de servicio y espacios libres ajardinados y arbolados, prohibiéndose expresamente en estas zonas el almacenaje y acopio de materiales al aire libre.

5. No se admite en estas zonas la construcción de viviendas, ni siquiera viviendas ligadas a las industrias, salvo en el caso de empresas con más de 4.000 m<sup>2</sup> construidos en los que se admitirá como máximo una vivienda. Esta vivienda se ubicará, en su caso, dentro de las alineaciones y alturas límites fijados para la edificación y se escriturará y registrará como parte indivisible de la parcela industrial.

6. Los sótanos de las edificaciones para actividades económicas sólo podrán destinarse, en su caso, a usos de almacenamiento y de garaje, prohibiéndose en ellos toda actividad que exija la estancia prolongada de personas.

**Artículo 74.** *Condiciones generales de asignación de la edificabilidad urbanística y edificación de las parcelas para actividades económicas.*

1. Condiciones generales de asignación de la edificabilidad urbanística aplicables a las actuaciones aisladas:

– La edificabilidad urbanística de cada parcela definida en planos como actuaciones aisladas vendrá definido por las condiciones de alineaciones límite y perfil edificatorio máximo señaladas en dicho plano.

– Además de la edificabilidad prevista en plantas altas, en todos los edificios cuyo perfil edificatorio es únicamente el de planta baja se permite de forma genérica un aprovechamiento complementario interior en entreplantas de hasta el 30% de la superficie máxima edificable en planta baja.

– Las partes de las parcelas industriales que se califican expresamente en planos como no edificables se mantendrán

gainean, honako hauek besterik ezin izango dira ezarri: Instalazioen elementuak, zerbitzu-azpiegituretarako zentroak, tangak eta teilape arinak (itxi gabeak eta ez-iraunkorrak), aparkatutako ibilgailuak babesteko.

– Eraikigarritasuna esleitzeari buruzko jarraibide orokor horiek betetzeaz gain, ezin izango da eraikitako inolako elementurik ezarri erabilera publikoko zortasuneko 5 metroko zerrendetan, ibai-ibilguen ertzetan zehar, zerrenda hori industri lursail jakin batean barne hartuta badago ere. Hala badagokio, baldintza hori betetzen ez duten lehendik dauden eraikinak ordezkatzan dituzten eraikuntzek eskakizun hori nahitaez bete beharko dute.

– Ildo horretatik, antolamendu-planoetan dagokion zortasuna espresuki jasotzen ez bada ere, ibai-ibilguen ertzak babesteko 5 metroko zabalerako zerrenda horretan dauden mota guztietako eraikinak, Plan Orokorrarekin «bat ez datozela» ulertuko da, eta, hala badagokio, horiek ordezkatzan dituzten eraikuntza berriak zerrenda horren mugaraino atzeratu beharko dira.

– Zuzeneko egikaritze-lursailetan, X.1 eta X.2 motatako planoetan ezarritako mugako eraikuntza-lerrokadurak zertxobait aldatu ahal izango dira xehetasun-azterlan baten bidez, baldin eta eraikuntza-aprobetxamendua areagotzea planteatzen ez bada eta «lursailaren kanpo-lerrokadurak» aldatzen ez badira, horiek ezin izango baitira aldatu.

2. Eraikuntzak bete beharreko baldintza orokorrak jarduera ekonomikoetarako lursailetan:

– Planoetan bakaneko jarduketa gisa zehaztutako lursail guztietan, eraikuntza mugako lerrokaduretarako eta plano horietan ezarritako gehieneko profiletara egokitu beharko da.

– Edozein motatako eraikinerako, oro har, 10 metroko gehieneko eraikuntza-altuera ezartzen da, eraikuntza-profila eta baimendutako gehieneko oin-kopurua edozein direla ere.

– Salbuespen bezala altuera hau gainditzen utziko da soilik Udalak onartutako egoera tekniko berezietan eta dagokion justifikazioan oinarrituaz.

– Ezarritako eraikuntza-lerrokadurak gaindituko dituen aprobetxamendu bolumetrikoko eraikuntza-hegalkinik ez da baimenduko.

– Industri lursailak okupatzen dituzten eraikuntzetan, sestrak eta lur urbanizatuaren gaineko euskarri-mailak dagoen urbanizazioarenak izango dira, planoetan adierazitako erreferentzia altimetrikoen arabera.

– Lursailetarako sarguneetan, sestrak eta urbanizazio-mailak sargune horiek barne hartzen direneko espazio publikoek dituzten sestra eta mailak egokitu dira. Era berean, industri lursailetakoa area eraikiezinen perimetroan, aurrean dituzten espazio publikoen sestrak eta mailak mantendu beharko dira.

– Industri lursailen barruan, soto-oinak kokatzea baimentzean da, baldin eta horiek planoetan zehaztutako lurzoru eraikigarriaren perimetroaren barruan badaude eta, era berean, sotoetan sartzeko arrapalak lursail pribatuaren barruan badaude bere osotasunean. Soto-oinen altuera erabilgarria librea 2,50 metrotik 3,50 metrora bitartekoa izango da.

**75. artikulua.** *Jarduera ekonomikoetarako lurzoruan urbanizazioak eta aparkalekuak bete beharreko baldintzak.*

Ibilgailuak bide publikotik jarduera ekonomikoetarako lursailetan sartzeko bideek ibi puntualetan bateratu beharko dira. Debeekatuta dago, planoetan espresuki adierazitako kasuetan izan ezik, bide publikoan zehar han-hemenka atari jarraituak ipintzea.

libres de construcción. Sobre ellas tan sólo se autoriza la implantación de elementos de instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, depósitos y tejavanos ligeras, no cerradas y de carácter no permanente, para la protección de vehículos aparcados.

– Al margen de estas pautas generales de asignación de la edificabilidad, no se podrá implantar elemento construido alguno en las franjas de 5 m. de servidumbre de uso público a lo largo de las riberas de los cauces fluviales, aún cuando la misma forme parte de una parcela industrial determinada. Las nuevas construcciones que sustituyan, en su caso, a edificaciones existentes que no cumplan este extremo deberán ajustarse obligatoriamente a este requisito.

– En ese sentido, y aún cuando no se refleje expresamente la correspondiente servidumbre en los planos de ordenación, las edificaciones de todo tipo existentes en la franja citada de 5 m de anchura de protección de las riberas de los cauces fluviales, se entenderán como «disconformes» con el contenido del Plan General, debiendo retirarse al límite de la misma las nuevas construcciones, en el caso de que actuales sean sustituidas.

– Las alineaciones límite de edificación establecidas en los planos tipo X.1 y X.2 en las actuaciones aisladas podrán ser ligeramente modificadas mediante un Estudio de Detalle, siempre que no se planteen incrementos de edificabilidad urbanística, ni se alteren las «alineaciones exteriores de parcela», que no son modificables.

2. Condiciones generales de edificación en las parcelas para actividades económicas:

– En el conjunto de las parcelas definidas en planos como actuaciones aisladas la edificación se ajustará a las alineaciones límite y los perfiles máximos establecidos en dicho plano.

– Se establece con carácter general una altura máxima edificatoria de 10 metros para cualquier tipo de edificio, con independencia del perfil edificatorio o número máximo de plantas permitido.

– Únicamente se permitirá rebasar excepcionalmente esta altura en circunstancias técnicas especiales aprobadas por el Ayuntamiento en base a la pertinente justificación.

– No se autorizan vuelos edificatorios con aprovechamiento volumétrico que sobresalgan de las alineaciones de edificación establecidas.

– Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupen las parcelas industriales serán las de la urbanización existente, según las referencias altimétricas señaladas en planos.

– Los puntos de acceso al interior de las parcelas adecuación sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran. De igual modo las áreas no edificables de las parcelas industriales mantendrán en su perímetro las rasantes y niveles de los espacios públicos a los que dan frente.

– Se autoriza la disposición de plantas de sótano en el interior de las parcelas industriales siempre que éstas se circunscriban al interior del perímetro del suelo edificable definido en planos y que las rampas de acceso a los sótanos se inscriban íntegramente en el interior de las parcelas privadas. La altura útil de las plantas de sótano no será menor de 2,50 m ni mayor de 3,50 m.

**Artículo 75.** *Condiciones de urbanización y aparcamiento en suelo de actividades económicas.*

Los accesos rodados desde la vía pública a las parcelas de actividad económica deberán estar unificados en vados puntuales, quedando prohibida, salvo en los casos expresamente señalados en planos, la disposición generalizada de antepuertas corridas a lo largo de la vía pública.

Lursail bakoitzean, saneamendu-sare orokorrerako hartu-nea ikuskatu ahal izateko gune bat egongo da eta, hala badagokio, isurketa berezien kasuan, aurretiazko arazte-sistema ezarri beharko da.

Lursailen zati eraikiezinen itxiturek 0,50 metrotik 1,50era bitarteko altuerako obra-paramentua izango dute. Horren gainean, sartutako itxitura ipini ahal izango da, gehienez ere 2 metroko altuerara iritsi arte.

Udalak formei, materialei edo kalitate jakin bateko akaberei buruzko baldintzak ezarri ahal izango ditu lursailen itxituretarako, horiek ingurunera egokitzearen.

Jarduera ekonomikoaren erabilera nagusia industrialaren denean, oro har, sestraren gaineko 25 m<sup>2</sup>-ko sabai azalera bakoitzeko 0,25 aparkalekuko gutxienez hornidura ezartzen da. Hornidura hori aurreikuszeko garaian, kontuan izan beharko da hura ezin izango dela murriztu litezkeen banaketa-moduen gainetik, sarbideak gaitzeagatik edota baimendutako eraikuntzak eta antolamenduak ematen dituzten aukeren ondoriozko beste edozein egoeragatik.

Jarduera ekonomikoaren erabilera nagusia hirugarren sektorekoa denean, aparkalekuko gutxienez hornidura hirigintza estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 6 artikuluan (hornidura publikoa ez den bestelako erabileretara zuzendutako sestraren gaineko 25 m<sup>2</sup>-ko sabai azalera bakoitzeko 0,35 aparkaleku), saltoki handien alorreko plangintzan (100 m<sup>2</sup>ko sabai eraikigarri/5 plaza) edo hauek aldatzen duen xedapenean adierazitakoa izango da.

Aparkalekuen legezko estandarra betetzeko sestra azpian eraikitakoaren azalera ez da solairuaren okupazioa kontsideratuko.

Gainera, kamioien zamalanetarako berariazko area bat gaitu beharko da, enpresa bakoitzaren beharren arabera. Izan ere, jarduera hori ezin izango da bide publikoan egin.

Lursailaren barruan baina pabilioitik kanpo kokatutako aparkalekuak markesinen bidez estali ahal izango dira, alboko itxiturarik gabe.

Enpresa jakin baten instalazioak zabaldu ahal izateko, enpresa horrek behar duen ibilgailuentzako aparkaleku-espazioaren aurreikuspena egin beharko da, beharrezko hornidura gehituta, lehendik dagoen jarduerak izan dezakeen gabezia betetzeko.

**76. artikulua.** *Jarduera ekonomikoetarako eraikinen kanpoko akaberari buruzko baldintzak.*

Jarduera ekonomikoetarako eraikinen eta instalazioen kanpoko akaberak maila duina izango du antolaketa-tratamenduari eta fatxadako materialei dagokionez, haiek ingurunearekin eta paisaiarekin behar bezala bat egin dezaten. Udalak, arrazoi estetikoak direla eta, eraikuntza-lizentzia ukatu eta proiektua aldatzea exijitu ahal izango du, eraikuntza berriak hirigintzaren edo arkitekturaren aldetik kokalekuarekiko desegokiak badira.

**77. artikulua.** *Jarduera ekonomikoetarako lehendik dauden eraikin eta instalazioetako jardunak.*

Lehendik dauden eraikinak eta instalazioak eraberritzeko eragiketetan, nabeak eta pabilioiak aldatu edo besterik gabe berrerrabili behar direnean, bidezko obra- edo irekitze-lizentziaren aurretik edo aldi berean, nahitaezkoa izango da azterlan bat egitea, honakoa ziurtatzearen: Jarduera berriaren funtzionamendu egokia (ibilgailuentzako sarbidea eta aparkalekua, zamalanak, bizigarritasun-baldintzak, higienezkoak, ingurumena babestekoak eta abar), hiri-egituraren elementuak errespetatzea (eraikuntza lerrokadura berrietaraino atzeratzea, lursail-itxiturak, inguruko espaloi publikoak, eta zerbitzu-azpiegitura

Cada parcela deberá disponer un punto inspeccionable de acometida a la red general de saneamiento y prever, en su caso, un sistema previo de depuración en el caso de vertidos especiales.

Los cerramientos de las partes no edificables de las parcelas presentarán un paramento de obra de una altura mínima de 0,50 y máxima de 1,50 m, sobre el que se podrán disponer un cierre calado hasta alcanzar una altura máxima de 2 m.

El Ayuntamiento podrá imponer condiciones formales, materiales, o de acabados de determinada calidad, para los cerramientos de parcelas en virtud de su adecuación al emplazamiento.

Cuando el uso de la actividad económica sea predominantemente industrial, la dotación mínima de aparcamiento establecida con carácter general será de 0,25 plazas por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas. Esta dotación deberá preverse de forma que no pueda quedar disminuida en función de las posibles formas de división, habilitación de accesos o cualquier otra circunstancia derivada de las posibilidades de edificación y ordenación admitidas.

Cuando el uso de la actividad económica sea predominantemente de uso terciario, la dotación mínima de aparcamiento establecida será la señalada en el art. 6 del D123/2012 de Estándares urbanísticos (0,35 plazas por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas), en el planeamiento sectorial para los grandes equipamientos comerciales (5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de techo construido) o disposición que las modifique.

No tendrá la consideración de ocupación en planta la superficie construida bajo rasante destinada a hacer efectivo el cumplimiento de los estándares legales de aparcamiento.

Deberá además habilitarse un área específica para las necesidades de carga y descarga de camiones que requiera cada empresa, ya que esta actividad no debe efectuarse en la vía pública.

Los aparcamientos situados dentro de una parcela, pero fuera del pabellón, podrán cubrirse con marquesinas sin cerramientos laterales.

Toda ampliación de las instalaciones de una determinada empresa deberá ir acompañada de la previsión de espacio para aparcamiento de vehículos que requiera la misma, incrementada con la dotación necesaria para suplir el déficit que pudiera tener la actividad preexistente.

**Artículo 76.** *Condiciones de acabado exterior de los edificios de actividad económica.*

El acabado exterior de los edificios y las instalaciones de actividad económica presentará un nivel digno en su tratamiento compositivo y en sus materiales de fachada, con el fin de permitir una correcta integración en su entorno ambiental y paisajístico. El Ayuntamiento podrá denegar una licencia de edificación y exigir la modificación del proyecto por motivos estéticos, en los casos en que las nuevas construcciones presenten soluciones de fachada urbanística o arquitectónicamente inadecuadas al lugar de emplazamiento.

**Artículo 77.** *Actuaciones en edificios e instalaciones de actividad económica ya existentes.*

Para la realización de operaciones de reforma en edificios e instalaciones ya existentes, con modificación o simple reutilización de naves y pabellones, será preceptivo, previa o simultáneamente a la correspondiente licencia de obra o apertura, la elaboración de un estudio que garantice el adecuado funcionamiento de la nueva actividad (acceso y aparcamiento de vehículos, carga y descarga, condiciones de habitabilidad, higiene y defensa del medio ambiente, etc.), el respeto a los elementos de la estructura urbana (retiros de la edificación hasta las nuevas alineaciones, construcción de cierres de parcela,

orokorretarako hartuneak erakitzea, eta abar) eta Hirigintza Arauetan eta Udal Ordenantzetan jasotako zehaztapenak bete izana justifikatzea. Azterlana aurkezten ez bada, edota Udalak hura onartzen ez badu (adierazitako alderdietakoren bat ez betetzeagatik), obra- eta irekitze-lizentziak lortzeko izapidea etengo da edo horiek ukatu egingo dira.

Jardunaren garrantziagatik edo bestelako egoerengatik (urbanizazioarekin, lursail-banaketarekin, lagapenak ezartzearekin, antolamenduz kanpoko elementuekin, antolamendu-zailtasun bereziekin lotutako arazoak), gomendagarria denean, Udalak bidezkoak jotzen dituen antolamendu-tresnak, urbanizazioakoak edo lursail-banaketakoak egitea exijitu ahal izango du.

Baldintza horiek berak bete beharko dira lehendik dauden industriako, merkataritzako edo hirugarren sektoreko instalazioak zabaldu edo horietan eraiki nahi izanez gero.

## V TITULOA

### LUR EZ URBANIZAGARRIARI BURUZKO ARAUBIDEA

#### 78. artikulua. *Sailkapena eta zonakatzea.*

E-2 zenbakidun planoan definitutako lurzorua sailkatzen da lurzoru ez-urbanizagarritzat.

Lurralde- eta hirigintza-erregulazioari dagokionez, lurzoru ez-urbanizagarria (LEU) 11. artikuluan zerrendatutako kategorietan edo azpiguineetan zonakatzen da.

– Babes bereziko eremuak balio nabarmena dute naturaren eta zientziaren ikuspegitik, eta oso hauskortasun handia, berriz, bertako flora, fauna eta kultura direla-eta. Horregatik, hain zuzen, babes bereziko kategoria proposatzen da eremu horietarako. Horrek asko mugatzen ditu erabilerak. Babes bereziko eremuak E-2 zenbakidun planoan ageri dira, baita 1. eranskinen zerrendan ere.

– Ingurumena hobetzeko kategoriaren barruan daude:

\* Ingurumena hobetzeko orokorra: Degradazio-prozesuen eraginez ahalmen ekologikoaren zati handi bat galdu duten eremuak. Eremu horietan ingurumena lehengoratzeko lanak egin behar dira, haien kalitatea areagotzeko. Eremu degradatuak dira, lurzoru urria edo higadura-azterna nabarmenak dituztenak. Ahal bezain laster, ekosistema hobetzeko eta lehengoratzeko lanak egin behar dira, baliabide horren galera saihesteko. Kategoria horretan sartzen dira: lurzoru kutsatuak, betelan antropikoak eta meatzaritza-jardueraren eraginpeko eremuak (Arditurri eta Arlepo).

\* Lurzoru ez-urbanizagarrietan okupazio antropikoa duten eremuak, beren ezaugarriak direla-eta, ez dituzte lehen definitutako antolamendu-kategoria bakar baten ezaugarriak betetzen, presio antropikoagatik. Hemen barruan sartzen dira, besteak beste, azpiegituren ertzak, eta parkeak eta lorategiak lurzoru ez-urbanizagarrian.

– Mendiko eremuak azpikategoria hauek dituzte:

\* Basoak. Gune hauek, balio ekologiko potentziala izan dezaketean arren, ez dituzte natura-balio handiko ekosistemak biltzen. Dena den, basogintzarako balio nabarmena dute. Hemen sartutako eremuak arboladiari eusteko bokazio argia dute, gehienetan gaur egungo erabileragatik eta noizean behin bokazio-erabilerari lotutako arrazoiengatik (arriskuak, arroen babesa, etab.).

\* Lehengoratzeta. Eremu hauetan sasiak daude, antzinatek egin izan den abeltzaintza murriztean landareen bilakaeraz sortu direnak. Batzuetan, lurzoru gutxiko edo malda handiko eremuak dira. Hori dela-eta, gomendagarria da zuhaitziak edo

acera públicas perimetrales y acometidas a las infraestructuras generales de servicio, etc.) y la justificación del cumplimiento de las determinaciones de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas Municipales. La no presentación de este estudio o su no aprobación por parte municipal (en base a la falta de cumplimiento en alguna de las cuestiones señaladas) será motivo de suspensión del trámite o denegación de las licencias de obras y de apertura.

El Ayuntamiento podrá exigir, cuando la entidad de la actuación u otras circunstancias así lo aconsejen (existencia de problemáticas ligadas a urbanización, parcelación, establecimiento de cesiones, elementos fuera de ordenación, especiales dificultades de ordenación), la redacción de los instrumentos de ordenación, urbanización o reparcelatorios que considere oportunos.

Estas mismas condiciones regirán en el caso de ampliación o nueva edificación en instalaciones industriales, comerciales y terciarias ya existentes.

## TÍTULO V

### NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

#### Artículo 78. *Clasificación y zonificación.*

Se clasifica como Suelo No Urbanizable el definido en el plano n.º E-2.

El Suelo No Urbanizable (SNU) se zonifica, a efectos de regulación territorial y urbanística, en las categorías o subzonas enumeradas en el art. 11.

– Constituyen zonas de Especial Protección aquellas áreas que presentan valores relevantes de carácter natural y científico y una muy elevada fragilidad por la presencia de manifestaciones florísticas, faunísticas y/o culturales que han sido el motivo para proponer sobre ellas una categoría que determine amplias restricciones de uso. Las zonas de Especial Protección se señalan en el plano n.º E-2 y en el listado del anejo 1.

– Constituyen la categoría de Mejora Ambiental las zonas siguientes:

\* Mejora Ambiental General, aquellas zonas, que producto de procesos de degradación, han perdido buena parte de su potencial ecológico, y en las que es preciso acometer labores de restauración ambiental con el fin de conseguir incrementos de la calidad de las mismas. Se trata de zonas degradadas, con escaso suelo o con grandes muestras de erosión actual, en las que hay que realizar con la mayor brevedad posible labores de mejora y restauración del ecosistema con el fin de evitar que continúe la pérdida del recurso. Se incluyen en esta categoría los suelos contaminados, los rellenos antrópicos y las zonas afectadas por la actividad minera (Arditurri y Arlepo).

\* Las áreas de ocupación antrópica en suelo no urbanizable, son zonas que por su naturaleza, en lo que a la presión antrópica se refiere, no mantienen las características de ninguna de las categorías de ordenación definidas. Se incluyen aquí márgenes de infraestructuras, parques y jardines en SNU, etc.

– Las zonas de Monte presentan las subcategorías siguientes:

\* Forestal. Se trata de áreas que aun pudiendo poseer un valor ecológico potencial, no incluyen ecosistemas de alto valor naturalístico, siendo sin embargo significativo su valor derivado del manejo forestal. Incluye aquellas zonas 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.

\* Regeneración. Engloba zonas de matorral derivadas de la evolución vegetal tras la disminución de la carga ganadera que soportaban. En ocasiones, estas zonas poseen escaso suelo o elevada pendiente y ello conlleva la recomendación de

arboladi isolatuak landatzea; alde batetik, arriskuak murrizteko; eta bestetik, abereen joan-etorria errazteko.

\* Mendiko larreak. Belardi lauak eta trinkoak dira, kota altuetan kokatuak eta abeltzaintzako ustiapen trinkoa dutenak, urtaroaren arabera. Artzaintzako kultura-tradizioari lotuta daude. Mendiko eremuak ere sartzen dira, non larreak berreskuratu diren belar-sastrakak kenduz edo beste metodo batzuen bidez, eta baita berriki jarritako larreak ere.

– Nekazaritzako eta abeltzaintzako eremuek eta landazabalek azpikategoria hauek dituzte:

\* Nekazaritzako erabilera estrategikoko azpikategoria. Nekazaritza-sektorearentzat ikuspegi estrategikotik garrantzia duten eremuak dira; hortaz, lehentasunezkoa jotzen da eremu horietan erabilera horiei eustea, beste erabilera batzuen aurrean. Multzorretan sartzen dira bai gaitasun agrologiko handieneko lurzorua bai nekazaritza-ustiapenen lurzorua, sektorearentzat estrategiko jotzen badira haien modernitatea, errentagarritasuna edo iraunkortasuna direla-eta. Nekazaritza-abeltzaintzako eta landazabaleko paisaiak eratzen dituzten ingurumen-unitateak hartzen ditu, eta horien barruan, haien produktibitate handia kontuan hartuta, I, II edo III Nekazaritza Mailako Lurzorua sartzen dira, eta lurzoru alubial sakonak, % 12 baino gutxiagoko maldarekin. Bat dator osorik nekazaritzako eta abeltzaintzako LAPren kategoria homonimoarekin.

\* Trantsizioko landa-paisaiaren azpikategoria. Aurreko azpikategoriako eremuekin alderatuta, ekoizpen-ahalmen txikiagoko eremu landatuak dira (malda handiagokoak), edo belardiek eta haiekin mosaikoa osatuz ageri diren baso-tarte txikiak estalitako landazabaleko eremuak. Balio estrategiko handiko eremuei edo baso-eremu zabalei atxikita egoten direnez, oro har, bi erabilera horietarako joera dute. Bertan sartutako ingurumen-unitateek nekazaritza-abeltzaintzako eta landazabaleko paisaiak eratzen dituzte, eta lehen sektoreko ekoizpen-irizpideen arabera definituta daude, nekazaritza-ekoizpena dela-eta.

\* Azaleko uren babeserako LEU» dira Oiartzungo udalerriko ur-ibilgurei dagozkien espazio-tarteak, berariaz jasotakoak EAeko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatzeako LAPn.

– Naturagune babestuak udalaz gaindiko ingurumen- edo lurralde-legeziek zehaztutako babes-mailaren bat duten eremuak dira. «Aiako Harria parke naturala» naturagune babestuen barruan sartutako udal-lurzoria da. Horren erabilera-araudia Natura Baliabideak Antolatzeako Planak ezarritako zehaztapenen barruan sartzen da, Erabilera eta Kudeaketarako Plan Zuzendariaren barruan (EKPZ) Araudi hori egokitu daiteke, etorkizuneko KBE adierazpenaren arabera.

– Antolamenduari gainjarritako baldintzak dira E-2 planoan definituta daudenak. Gainerako antolamendu-kategoriei gainjartzen zaizkie, eta jarduera jakin batzuk garatzeko modua muga dezakete, kasu bakoitzean egon daitekeen arriskuaren arabera. Araudi honen 90. artikuluan araututako baldintzak dira.

79. artikulua. Lurzoru ez-urbanizagarriko erabilera eta jardueren erregulazio orokorra.

Honela sailkatzen dira lurzoru ez-urbanizagarriaren erregulaturako erabilerak eta jarduerak:

– Kontserbatzeko eta lehengoratzeko erabilerak eta jarduerak.

– Aisialdiko eta turismoko jarduerak.

– Nekazaritzako erabilerak.

– Abeltzaintzako erabilerak.

favorecer la implantación de bosquetes o arbolado aislado que, por un lado, limiten los riesgos y, por otro, favorezcan el manejo del ganado.

\* Pastos montanos. Se trata de aquellos céspedes rasos y densos situados en cotas altas, con un aprovechamiento ganadero intenso, aunque estacional, y asociados a una cultura pastoril tradicional. También se incluyen las zonas de montaña en las que se han realizado mejoras de pastos mediante desbroce u otros métodos o bien pastizales recientemente implantados.

– Las zonas agroganaderas y de campiña presentan las subcategorías siguientes:

\* Subcategoría uso agrario estratégico. Incluye zonas consideradas desde una perspectiva estratégica para el sector agrario, de manera que su mantenimiento y su preservación frente a otros usos se consideran prioritarios. Se integran tanto los suelos con mayores capacidades agrológicas como los terrenos de explotaciones agrarias que, por su modernidad, rentabilidad o sostenibilidad, se consideran estratégicas para el sector. Comprende las Unidades Ambientales conformantes de paisajes agroganaderos y de campiña entre los que se incluyen, en atención a su alta productividad, Suelos de Clase Agrológica I, II ó III, y suelos aluviales profundos en pendientes inferiores al 12%. Se corresponde íntegramente con la categoría homónima del PTS agroforestal.

\* Subcategoría Paisaje rural de transición. Se trata de zonas cultivadas de menor capacidad productiva que la subcategoría anterior (mayores pendientes) o de áreas de campiña cubiertas por prados y pequeños rodales forestales en mosaico con aquellos. Se encuentran en inmediato contacto con zonas Agroganaderas de Alto Valor estratégico o con amplias Zonas forestales, tendiendo vocacionalmente su uso, en general, hacia uno de estos dos sentidos. Comprende las Unidades Ambientales conformantes de paisajes agroganaderos y de campiña definidos por criterios de productividad primaria debido a su productividad agraria.

\* Se califican como «SNU de Protección de Aguas Superficiales» las franjas espaciales correspondientes a los cursos de agua del término municipal de Oiartzun expresamente recogidos en el PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

– Los Espacios Naturales Protegidos son aquellos que tienen algún grado de protección establecido mediante figuras determinadas en legislación ambiental o territorial supramunicipal. Comprende el suelo municipal incorporado dentro del ENP «Parque Natural de Aiako Harria», cuya regulación de usos se circunscribe a las determinaciones establecidas en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN), en el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) Esta regulación es susceptible de adaptación en función de su futura declaración como ZEC.

– Son Condicionantes Superpuestos a la Ordenación, aquellos que se definen en el plano E-2 y que operan superponiéndose a las otras Categorías de Ordenación, limitando la forma en que se pueden desarrollar determinadas actividades según el tipo de riesgo que se presenta en cada caso. Se trata de los condicionantes regulados en el artículo 27 de la presente normativa.

Artículo 79. Regulación genérica de usos y actividades en Suelo No Urbanizable.

Los usos y actividades regulados en Suelo No Urbanizable se clasifican en:

– Usos y actividades de carácter conservacionista y regenerador.

– Usos de carácter recreativo turístico.

– Usos de carácter productivo primario agrícola.

– Usos de carácter productivo primario ganadero.

- Basozaintzako erabilerak.
- Eraikuntzako erabilerak.
- Industriako erabilerak.
- Azpiegiturak eta ekipamenduak.

**80. artikulua.** *Kontserbatzeko eta lehengoratzeko erabilerak eta jarduerak.*

Plan honen helburuetarako, kategoria honen barruan daude erabilera eta jarduera hauek:

1. Babes integralari bideratutako erabilerak.

Erabilera eta jarduera horien xedea ingurumen-unitate bakoitzaren berezko ezaugarriak zaintzea da, giza esku-hartzerik gabe, edo esku-hartze hori partziala eta lehentasunez zientifikoa eta kulturala izanik. Bokaziozko erabilerak dira babes berezia jaso dezaketen guneetan.

2. Lehengoratze ebolutiborako lanak / Ingurumen-hobekuntza.

Lan hauen bidez, hondatutako ingurumen-unitate bat hasierako egoerara itzuli nahi da, edo ustez balio handiagoa duen beste oreka-egoera batera iritsi nahi da. Jakina, ingurumen-unitatea lehentasunez definitzen duen irizpidearen baitan zehaztuko dira horrelako lanak.

Lan horien artean ditugu, besteak beste: ebaketa hautatuak; artzaintza kontrolatua; garbiketa; landare jakinak kentzea; izurriteak eta gaitzak tratatzea; basotzeen itxiturak egitea; ezponden birmoldaketak, paisaia eta ekologia hobetzeko prozesuak bultzatzeko egiten direnean; hidroereiteak; etab.

3. Jarduera zientifikoak eta kulturalak.

Inguruneari lotutako jarduerak dira, eta, besteak beste, ikerketa zientifikoak egiteko, kultura ezagutarazteko eta ingurumen-herkuntza zabalitzeko xedea dute. Ez dute inoiz ingurunea aldatzen.

Hala behar izanez gero, jarduera horien ondorioz sortutako azpiegiturak edo/eta ekipamenduak jarduera zientifikoan eta kulturalen berezko harrera-ahalmenetik kanpo aztertuko dira.

4. Basozaintzako trataerak.

Jarduera hauek landaredia kontserbatzeko eta zaintzeko egiten dira. Horien artean, landareen balioa areagotzen eta arrisku-faktoreak gutxitzen dituztenak dira garrantzitsuenak.

Basoko lurren ustiapena edo hobekuntza xede duten jarduera guztiak biltzen dira. Horrelakotzat hartutako lurrik zahartzak edo sastrakak dituzte edo izan ditzakete, ez dira erabiltzen nekazaritza-landaketetarako eta ez daude hiri-lurzoruan kokatuak.

Oro har, baso-jarduerak besteetatik bereizten dira eskuratutako produktu nagusia, egurra, berriztagarria delako, tratatzen ari diren landare-espezieak denbora asko behar dutelako txandakatze eta jarduera horiek ingurumenean eragin jakinak izan ditzaketelako, alegia: uretako behealdean inguruan kokatutako lurretan kalteak edo onurak egitea, animalien bizitzari eustea, aisialdiari lotutako onurak ekartzea (ibilaldiak, bigarren mailako produktuak biltzea, ehiza eta arrantza), etab.

Horregatik, baso-masek, maila aldakorrean, hainbat babes-eta ugalketa-funtzio betetzen dituzte.

Baso-jarduera horiek oso anitzak izan daitezke zuhaitz baten zikloan, hala nola basoa bera landatzeko egin beharrekoak, basoaren osasunari, babesari, ustiapenari eta hobekuntzari lotutakoak, eta basoa eraberritzeko egiten direnak.

Horien artean, honako hauek sartzen dira: a) Basoko jarduerari lotutako kultura-ekimenak (basoaren lurretik eginiko lanak, hala nola mugatzea, laboratzea, zuzentzea, garbitzea, eta lan-

- Usos de carácter productivo primario forestal.
- Usos de carácter edificatorio.
- Usos de carácter industrial.
- Usos de carácter infraestructural y de equipamiento.

**Artículo 80.** *Usos y actividades de carácter conservacionista y regenerador.*

A los efectos de este plan se engloban dentro de esta categoría los siguientes usos y actividades:

1. Usos encaminados a la protección integral.

Usos y actividades dirigidos al mantenimiento de las características diferenciales de cada unidad ambiental, sin práctica intervención antrópica o siendo esta de carácter parcial y prioritariamente científico cultural. Estos usos son vocacionales en las áreas susceptibles de recibir una protección especial.

2. Labores de regeneración evolutiva / Mejora ambiental.

Labores encaminadas a reconducir una unidad ambiental deteriorada a su situación primigenia o hacia otro estado de equilibrio supuestamente más valioso. Obviamente dependerán en su formulación, del criterio prioritario definitorio de la Unidad Ambiental.

Se incluyen en estas labores las cortas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, cierres de regeneración, remodelación de taludes siempre que éstos se realicen para favorecer los procesos de mejora ecológica y paisajística, hidro-siembras, podas selectivas, etc.

3. Actividades Científico - Culturales.

Se trata de actividades vinculadas al uso del medio para investigación científica, difusión cultural, educación ambiental etc., sin que en ningún caso supongan modificaciones del medio donde se desarrollan.

Las infraestructuras y/o equipamientos que en su caso pudiesen derivar del ejercicio de estas actividades se considerarán al margen de la capacidad de acogida de las propias actividades científico-culturales.

4. Tratamientos silvoculturales.

Actividades encaminadas a la conservación y cuidado de las masas vegetales incidiendo en aquellas que incrementen su valoración potencial y disminuyan factores de peligrosidad y riesgo.

Incluye todas las actividades 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 ni situados en suelo urbano.

En general, las actividades forestales se distinguen de otras por el carácter renovable del principal producto obtenido, la madera, por los prolongados turnos de las especies vegetales objeto de tratamiento y por las implicaciones medioambientales que pueden tener dichas actividades: daños o beneficios en otros terrenos situados aguas abajo, sostenimiento de vida animal, beneficios de carácter recreativo (paseo, recogida de productos secundarios, caza y pesca), etc.

Por todo ello, las masas forestales cumplen, en grado variable, distintas funciones protectoras y productivas.

Estas actividades forestales pueden ser muy diversas a lo largo del ciclo de un arbolado, abarcando 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.

Entre estas se incluyen: a) Prácticas culturales relacionadas con la actividad forestal (Labores realizadas sobre el suelo forestal como acotado, laboreo, fertilización, enmiendas, des-



dare hondakinak kentzea, etab; basoko zuhaitzetan eginiko lanak: landatzea, ereitea, eraberritzeko ebaztea, haziak jasotzea, etab); b) Basoa kudeatzeko eta hobetzeko jarduerak (ebaketak, hobetzeko ebaketak, basoko masaren inbentarioa, etab.); c) Basoko produktuak ateratzeko edo erazteko jarduerak (ebaketa, produktuen sailkapena, errepidera eramateko garraioa, etab.); d) Basoko jarduerari zuzenean lotutako instalazioak eta eraikuntzak (tresnak, makinak eta produktuak zaintzea eta biltzea); e) Azpiegiturak (basoko bideak eta horiei erantsitako instalazioak, hala nola hesiak eta ubideak, egurra biltzeko eta prozesatzeko biltegiak edo parkeak, suteen zaintzarako instalazioak, suebakiko guneak eta zerrendak, itxiturak eta hesiak, eta titulartasun publikoko basoak zaintzen diharduten langileei ostatu emateko instalazioak).

Lur-mugimenduak: trataera hauen laborantzak, ateratzeko sareak, basoko bideak eta herrestatzeak ahal bezain beste mugatuko dira, eta soilik behar-beharrezkoak direnean egingo dira. Lurpea zaintzeko lanak ez dira basoko trataerako lanen barruan sartzen; izan ere, Oiartzungo basoetan ez dira onartzen horrelako erabilerak.

Zorroztasunez murriztuko dira trataera fitosanitarioak eta substantzia kimiko landuen bidezko ongarritzeak, baita bakterioetan, onddoetan eta tratatu beharreko espezie bakoitzerako izaki bizidun espezikikoan oinarritutako biozida «naturalak» ere. Izan ere, ekosistemaren kontserbazio-egoera onean eragiten dute, hala tratatutako masan, nola ingurunean.

Erabilera honetan sartzen da lehentasunez irizpide ekologikoen arabera hautatutako bertako zuhaitz-espezieak ereitea, landatzea eta kudeatzea. Baliabide horien ustiapen ekonomikoa egin daiteke, baldin eta modu ordenatuan egiten bada eta naturaren zaintzaren eta higadura-gertakarien menpe badago.

Biodibertsitatea hobetzeko lanak: bertako espezieak erabiltzea, basoko landareen flora-segizioaren espezieak ereitea edo landatzea, zuhaitz zaharrak edo egur hila mantentzea eta basoko azalera handietan soilguneak izatea. Horiek guztiak lehentasunez hartzen dira basoko trataeren multzoan.

Trataera horien artean, sartu ez ezik, bultzatu ere egin behar dira gaur egungo landare-hesiak mantentzea eta ingurune hauetako berezko landareen bidez hesi berriak egitea mugetan, hegietan, malda handiko edo higadura-arriskuko eremuetan, etab.

Bizitegi-erabilera ez da basoko ustiapenaren erabilera lagungarritzat hartzen, titulartasun publikoko basoen zaintzari atxikitako basoko etxebizitzaren kasuan izan ezik.

Kasu guztietan, erabilera horren baimena Gipuzkoako Mendien urriaren 20ko 7/2006 Foru Arauak eta administrazio eskudunak eginiko arau osagarriek ezarritakoaren mende geratuko da.

#### 5. Populazioen jarraipena eta kontrola.

Beharrezkoak diren ikerketa-jarduerak egingo dira, udalerriko lurraldean dauden animalia- eta landare-espezieak ezagutzeko eta kudeatzeko. Horrelakoetan, ekosistemen oreka ekologikoa bermatzen duten metodoak aplikatuko dira.

#### 6. Paisaia lehengoratzea.

Horren barruan sartzen dira iraganeko eragin batek kaltetutako eremu bat lehengoratzeko jarduerak, bai eta ingurumen-eragin negatibo berri bat saihesteko egindakoak ere. Horien bidez, ingurunea naturaltasunez edo erosotasun estetiko horritu nahi da.

broces y eliminación de restos vegetales, etc.; labores realizadas sobre el vuelo forestal: plantación, siembra, cortas de regeneración, recogida de semillas seleccionada, etc. b) Prácticas de gestión y mejora de la masa forestal (podas, cortas de mejora, inventario de la masa forestal, etc.); c) Prácticas de saca o extracción de productos de la masa forestal (tala, clasificación de productos, arrastre hasta la red viaria, etc.); d) Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a la actividad forestal (almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria y productos); e) Infraestructuras (Vías forestales e instalaciones anexas como barreras y pasos de agua, parques o depósitos de procesado y apilado de madera, instalaciones de vigilancia de incendios, áreas y fajas cortafuegos, cierres y vallas, e instalaciones dedicadas al alojamiento del personal dedicado al cuidado de las masas forestales de titularidad pública.

Los movimientos de tierras: laboreo, construcción de la red de saca, vías forestales y arrastres incluidos en estos tratamientos, serán restringidos en su máximo posible, limitándose estrictamente a casos de manifiesta necesidad. No se consideran como labores de tratamiento silvocultural las labores de subsolado que se estiman como uso no deseado para las masas forestales de Oiartzun.

Quedan estrictamente limitados los tratamientos fitosanitarios y de fertilización a base de sustancias químicas elaboradas o de biocidas «naturales», a base de bacterias, hongos y otros seres vivos específicos para cada especie a tratar, debido a su afección sobre el buen estado de conservación de los ecosistemas, tanto de la masa tratada como de su entorno inmediato.

Se consideran incluidas en este uso la siembra, plantación y/o gestión de especies arbóreas, autóctonas seleccionadas prioritariamente por criterios ecológicos. Es posible el aprovechamiento económico de estos recursos siempre que se realice de forma ordenada y supeditándose a la conservación de la naturaleza y a la corrección de fenómenos erosivos.

Las labores encaminadas a la mejora de la biodiversidad: fomento de la utilización de especies autóctonas, plantación o siembra de especies del cortejo florístico de la vegetación forestal, mantenimiento de los árboles añosos o madera muerta, y la presencia de claros en grandes superficies forestales, se considerarán como prioritarios dentro del conjunto de tratamientos silvoculturales.

Se incluyen y deben fomentar entre estos tratamientos el mantenimiento de los setos vegetales existentes en la actualidad, así como la incentivación de la creación de nuevos a base de vegetación autóctona propia de estos ambientes en lindes, ribazos, zonas de fuerte pendiente o riesgo de erosión, etc.

El uso residencial no se considera como uso auxiliar de una explotación forestal, salvo en el caso de viviendas forestales adscritas a la vigilancia de las masas forestales de titularidad pública.

En todos los casos la permisividad de este uso estará sujeta a lo así determinado en la Norma Foral 7/2006 de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa, y normas adicionales emanadas de la Administración competente.

#### 5. Seguimiento y control de poblaciones.

Actividades de investigación necesarias para el conocimiento de las especies animales y vegetales presentes en el territorio municipal de cara a la gestión de las mismas, con la aplicación de los métodos que garanticen el mantenimiento del equilibrio ecológico de los ecosistemas.

#### 6. Regeneración paisajística.

Entendiendo por tal el conjunto de prácticas dirigidas bien a la restauración de un espacio afectado por cualquier tipo de impacto pretérito, o bien para evitar la generación de un efecto ambiental negativo nuevo, con el fin de dotar al entorno de mayores características de naturalidad o confort estético.

### 81. artikulua. Turismoko aisia-erabilerak eta -jarduerak.

Plan honen helburuetarako, kategoria honen barruan daude erabilerak eta jarduerak hauek:

1. Aisialdi estentsiboa. Mendi-ibiliak eta naturaren behaketa.

Gozamenerako jarduera honek aisialdiari, turismoari eta natura-ingurunearen gaineko heziketari eta interpretazioari lotutako xedeak ditu. Jarduera arinak dira, ekipamendu handirik behar ez dutenak, hala nola txangoak eta behaketak, ingurune fisikoan eragin gutxikoak. Oinezkoen igarotzea da, eta gutxienezko azpiegiturak edo egokitzapenak baino ez dira behar, esaterako, obra txikiak (errekastoen gaineko igarobideak, xenden seinaleztatzea, begiratokiak, etab.) Pasaian integratzen dira, eta hura zaintzen dute. Oro har, erabilerak honetatik kanpo geratzen dira bai eraikinak bai instalazioak eta errepide-sareko elementuak.

Erabilerak honi dagokion araudia jasota dago, gehien bat, 79/1996 Dekretuan, apirilaren 16koan, Euskal Autonomia Erkidegoan mendi-ibiliak antolatu eta normalizatzeari buruzkoan.

Kategoria horren barruan zikloturismoa sartzen da, bide, errepide eta pistetan egitera mugatutako kirol-jarduerak gisa.

2. Aisialdi intentsiboa.

Gozamenerako jarduerak hauen xedea aisia, turismoa, heziketa eta natura-ingurunearen interpretazioa dira. Aisialdiko eta/edo harrerako ekipamenduen bidez egiten dira, eta eremuak aisialdiko jardueretarako egokitu beharra eskatzen dute.

Erabileraren intentsitatearen arabera bi mota desberdintzen dira:

a) Aisialdiko guneak dira eta izaera iraunkorreko azpiegitura txikiak barneratu ditzateke, adibidez, aparkaleku txikiak, mahaiak, eserlekuak, barbakoak, iturriak, zerbitzu sanitarioak, haurrentzako jolasak, paperontziak, etab.

b) Eraikinen edo instalazio handiak eraikitzea suposatzen dutenak: campingak, golf-zelaiak, motordun ibilgailuentzako zirkuituak, etab.

3. Uretako jarduerak.

Kirol-jarduerak izan daitezke ala ez, eta Oiartzungo ibilguren uretan egiten dira.

Bitarteko naturalez bultzatutako jarduerak onartzen dira; ez, ordea, trakzio mekanikoa eta motor bidezkoa eskatzen dutenak.

4. Ehiza eta arrantza.

Jarduerak hauek dagozkien araudien arabera egiten dira. Horien artean, ez da sartzen urpeko arrantza.

Ehizari lotutako araudiak honako hauek dira: 1/1970 Ehiza Legea, apirilaren 4koa; 124/1990 Dekretua, maiatzaren 2koa, ehiza egiteko gaitasuna lortzeko prozedura arautzen duena; 1991eko ekainaren 6ko Agindua, Nekazaritza eta Arrantza sailburuarena, ehiza egiteko gaitasuna egiaztatzeko probak arautzeko arauak ematen dituena; 117/1996 Dekretua, maiatzaren 21eko, EAEko ehiza-baimena arautzen duena; 227/1996 Dekretua, irailaren 24koa, Euskal Autonomia Erkidegoaren ehiza-baimena arautzeari buruzko maiatzaren 21eko 117/1996 Dekretua aldatzen duena; urteko Foru Agindua, Gipuzkoako Lurralde Historikoan ehizarako baldintza orokorrak eta denbaldia finkatzen dituena; eta, 42/2007 Legea, abenduaren 13koa, Natura Ondareari eta Biodibertsitateari buruzkoa.

Kirol-arrantzaren araudiak aplikagarriak zaizkion nazioarteko, estatuko, erkidegoko eta foruko legedietatik eratortzen

### Artículo 81. Usos y actividades de carácter recreativo turístico.

A los efectos de este plan se engloban dentro de esta categoría los siguientes usos y actividades:

1. Recreo extensivo. Senderismo y observación de la naturaleza.

Actividad de disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades blandas, sin equipamientos significativos: excursionismo y contemplación, poco incidentes en el medio físico. Implica el simple tránsito peatonal, que requiere un mínimo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica como son pequeñas obras (pasos sobre arroyos, balización de sendas, miradores, etc.) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje. En general, en este uso se excluyen tanto los desarrollos edificatorios como instalaciones o elementos de la red viaria.

La regulación de este uso está contemplada, en su mayor parte, en el Decreto 79/1996 de 16 de abril, sobre ordenación y normalización del senderismo en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Se incluye en esta categoría el cicloturismo, considerado como actividad deportiva restringida en su uso a caminos, carreteras y pistas existentes.

2. Recreo intensivo.

Disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación de un espacio para actividades recreativas.

Se diferencian, según la intensidad de uso, dos tipologías de recreo intensivo:

a) La adaptación y uso de Áreas Recreativas, que pueden incluir pequeñas infraestructuras de carácter permanente, tales como pequeños aparcamientos, mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos infantiles, papeleras, etc.

b) Las actividades que implican la construcción de edificios o grandes instalaciones, tales como campings, campos de golf, circuitos para vehículos a motor, etc.

3. Actividades náuticas.

Actividades deportivas o no, que necesitan para su desarrollo el medio acuático de los cauces de Oiartzun.

Se incluyen las propulsadas por medios naturales, quedando exceptuadas explícitamente las que implican tracciones mecánicas y a motor.

4. Actividades cinegéticas y piscícolas.

Considerada como la práctica de estas actividades dentro de la reglamentación que la regula. No se incluye dentro de esta actividad la pesca subacuática.

Las regulaciones de la práctica de la caza se derivarán de la Ley de Caza 1/1970, de 4 de abril; el Decreto 124/1990, de 2 de mayo, por el que se regula el procedimiento para la obtención del requisito de aptitud para el ejercicio de la caza; la Orden de 6 de junio de 1991, del Consejero de Agricultura y Pesca, por la que se dictan normas que regulan las pruebas de acreditación de la aptitud para el ejercicio de la caza; el decreto 117/1996, de 21 de mayo, por el que se regula la licencia de caza de la CAPV; el Decreto 227/1996, de 24 de septiembre, de modificación del Decreto 117/1996, de 21 de mayo, por el que se regula la licencia de caza de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y la Orden Foral anual por la que se fijan los períodos hábiles y condiciones generales de caza en el Territorio Histórico de Gipuzkoa, y la Ley 42/2007 de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Las regulaciones de la práctica de la pesca deportiva se derivarán de las legislaciones internacionales, estatales, auto-

dira. Bereziki aplikatuko zaizkio 216/1997 Dekretua, urriaren 7koa, Euskal Autonomia Erkidegoko ibaietan arrantza egiteko baimena arautzen duena, eta urteko Foru Agindua, Gipuzkoako Lurralde Historikoaren ur kontinentaletan arrantza egiteko baldintza orokorrak eta denboraldiak finkatzen dituena.

Ehiza eta arrantza kontinentaleko espezieen babesa araututa dago Natura Ondarearen eta Biodibertsitatearen abenduaren 13ko 42/2007 Legearen IV. kapituluko 62. artikuluan.

Eraikuntza-jarduera guztiak erabilera honetatik kanpo gelditzen dira, hezkuntza-, dibulgazio- eta/edo zientzia-helburua dutenak izan ezik.

5. Katalogatutako espezieak osorik edo zatika biltzea.

Animalia- edo landare-espezieak edo horien zatiak eskuz biltzea sistematikoki, zientziako edo bildumazaletasuneko helburuekin.

6. Motor bidezko kirol-jarduerak.

Kirol-jarduerak izan daitezke ala ez, eta horiek egiteko motor bidezko trakzioa behar da (moto-kros, trial, mendi-ibilgailuak, 4x4, triziklo eta kuartriziklo motordunak, etab.).

Nolanahi ere, errespetatu egingo dira Foru Aldundiaren Ondarezko Mendietan eta Gipuzkoako Lurralde Historikoaren Erabilera Publikoakotan motordun ibilgailuen zirkulazioa arautzen duen maiatzaren 2ko 29/1990 Foru Dekretuaren erabakiak.

82. artikulua. Nekazaritzako erabilerak.

Basokoak ez diren landare-baliabideen laborantzari zuzenean lotutako jarduerak hartzen ditu (belardien laborantza eta zurezkoen laborantza; baratzezaintza; lorezaintza; hazien, perretxikoen eta hidroponikoen laborantzak) Horien artean, honako hauek ditugu: lurra prestatzea laboreak eskuratzeko, kultura-laboreak eta -jarduerak barne; laborantzak biltzeko, aukeratzeko eta sailkatzeko eragiketak, garraiatzeko moduan jarri arte gero biltzeari edo kontsumitzeari begira; ura hartzea eta uraren intentsitate handiagoko aprobetxamendua egitea ureztatzen kasuan; eta, oro har, nekazaritza hobetzeko beharrezkoak diren landa-azpiegiturarako obrak egitea.

Kontzeptu horren barruan sartzen dira bai aire librean egitako nekazaritza-jarduerak, bai estalpean egindakoak (laborantza babestuak).

Plan honen helburuetarako, kategoria honen barruan daude erabilera eta jarduera hauek:

1. Produktu tradizionalen bilketa eta ustiapena.

Landare aromatikoak, ezta, sendabelarrak, ondoak eta perretxikoak eskuz biltzeko jarduerak dira.

2. Nekazaritzako ustiapenari lotutako jarduerak.

Horien artean, honako hauek sartzen dira: ura ateratzea ureztatzeko; landare-estalkia mantentzea; ongarritzea; fruta-arbolak landatzea, moztea eta inaustea; produktu fitosanitarioak erabiltzea; laborantzako luberritze iraunkorrak edo aldian behingoak egitea, eta betelanak eginez edo ura kenduz lurra drainatzea edo lehortzea (baldin eta, garrantzi ekologikoko hezegunea ez bada).

3. Nekazaritzako ustiapenari lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.

a) Nekazaritzako jardueri zuzenean lotutako eraikinak eta instalazioak.

Honako hauek dira: tresnak eta produktuak biltzea eta kontserbatzea; nekazaritzako produktuak lehortzea, eraztea eta sailkatzea; pensuen egoitzak, fruta eta barazkiak egokitzea, laborantza ureztaturako instalazioak eta obrak (ureztatzeko

nómicas y forales que les sean de aplicación. Especialmente será de aplicación el Decreto 216/1997, de 7 de octubre, por el que se regula la licencia de pesca fluvial de la CAPV, y la Orden Foral anual por la que se fijan los períodos y condiciones generales de la pesca en aguas continentales del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

La protección de las especies en relación con la caza y la pesca continental quedan reguladas mediante el artículo 62 del capítulo IV la Ley 42/2007 de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

En este uso se excluye todo tipo de desarrollo edificatorio, a excepción de todos aquellos dedicados a equipamiento educativo, divulgativo y/o científico.

5. Recolección total o parcial de especies catalogadas.

Recolección manual sistemática de especies animales o vegetales o fragmentos de las mismas con fin científico, o de coleccionismo.

6. Actividades deportivas a motor.

Actividades deportivas o no, que necesitan para su desarrollo el empleo de tracción a motor (motocross, trial, vehículos todo-terreno, 4x4, triciclos y cuatriciclos motorizados, etc.).

En todo caso se respetarán las determinaciones del Decreto Foral 29/1990 de 2 de mayo, por el que se regula la circulación de vehículos a motor en los montes patrimoniales de la Diputación Foral y de Utilidad Pública del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

Artículo 82. Usos y actividades de carácter productivo primario agrícola.

Se incluyen 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): preparación de la tierra para la obtención de cultivos, incluyendo labores y prácticas culturales, operaciones de recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenamiento o consumo, así como el aporte de agua y una mayor intensidad de aprovechamiento en el caso del regadío, junto con las obras de infraestructura rural necesarias para mejoras de la agricultura en general.

En este concepto se incluyen tanto las actividades agrícolas al aire libre como las que se realizan bajo cubierta (cultivos protegidos).

A los efectos de este plan se engloban dentro de esta categoría los siguientes usos y actividades:

1. Aprovechamiento y recolección de productos tradicionales.

Entendiendo como tal a la recolección manual de plantas aromáticas, miel, plantas medicinales, hongos y setas.

2. Prácticas relacionadas con la explotación agrícola.

Entre las que se consideran las siguientes: Extracción de agua para el riego; mantenimiento de la cubierta vegetal; abonado y fertilización; plantación de árboles frutales, talas y podas; uso de productos fitosanitarios; rotaciones-laboreo permanente u ocasional y drenajes o desecación a través del relleno o extracción de agua (siempre que no se trate de una zona húmeda de relevancia ecológica).

3. Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación agrícola.

a) Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades agrícolas.

Se entienden como tales las siguientes: Almacenamiento y conservación de útiles y productos; secado, extracción y clasificación de productos agrícolas; producción de piensos, acondicionamiento de fruta y vegetales, obras e instalaciones para

putzua barne); terrazak: baratze-mailak eraikitzea, baldin eta higadura-prozesuak saihesteko eta gutxitzeko egiten badira eta landaredi naturalak estalitako eremuei eragiten ez badie; eta, nekazaritzako produktuak biltzeko zabalgunekak, negutegiak eta baso nekazaritzako, apainketarako landare eta loreen ekoizpe-neko mintegiak.

b) Nekazaritzako produktuen lehen transformazioan laguntzeko eraikinak eta instalazioak.

Honako hauek sartzen dira: barazkien kontserbak, marmeladak eta konfiturak, sagardoa egiteko dolareak, eta ardoa nahiz txakolina egiteko upeltegiak.

c) Nekazaritzako ustiapenen jarduera osagarriak egiteko eraikinak eta instalazioak.

Jarduera osagarriak ustiapenean bertan egiten dira, nekazaritza-jardun nagusia osatzeko. Horien artean, honako hauek ditugu: ustiapenaren produktuak transformatzea eta zuzenean saltzea; ustiapenean lortutako nekazaritzako produktuak dastatzea; bertako produktuen gaineko eskulan-tailerrak egitea (saskigintza, zeramika, zurgintza, ogi-labeak, etab.); Naturaren eta Landa Ingurumenaren aisiari, gozamenari eta dibulgazioari lotutako jarduerak antolatzea (landa-hipikak, haur-parkeak, bertako landareen eta animalien erakusketak, etnografiako bildumak, etab.) Energia berriztagarria sortzeko azpiegiturak, funtsean auto-hornikuntzarako erabiliiko direnak: Agroturismoa (nekazal ustiapenean ostalaritza zerbitzua).

d) Izaera bereziko nekazaritza-jarduerak.

Nekazaritzako jarduera berezi bezala sartzen dira: mikorrizatutako landarearen bidezko boilur beltzaren laborantza; Kaliforniako zizare gorriaren hazkuntza, soberakinak aprobetxatzeko eta zizare humusa edo vermicomposta sortzeko; eta, onddoen hazkuntzak, batik bat, nekazaritza-industriaren, basogintzaren, papergintzaren eta animalien hazkundearen hondakinen gainean.

4. Nekazaritza ekologikoa.

Laborantza-sistema honen funtsezko helburua kalitate goreneko elikagaiak lortzea da natura-baliabideen bidez, ingurumena errespetatuz eta lurraren emankortasuna zainduz. Kanpo geratzen da sintesiko produktu kimikoen erabilera, nekazaritzagarapen iraunkorra bermatzeko.

5. Agroaldeak.

Nekazaritzako lursailen eremuak dira, laborantza intentsibo profesionalerako erabiltzen direnak. Lursail guztietarako komunak diren zerbitzu-hornidurak dituzte, eta gehienetan titulartasun eta sustapen publikoa dute.

83. artikulua. Abeltzaintzako erabilerak.

Abeltzaintzako jarduerak abere orearen hazkuntzari lotutakoak dira, larrugintzarako animalien hazkuntzan diharduten eta ehizako espeziak hazten dituzten abeletxeak barne. Horren barruan sartzen da ere lurra prestatzea larreak eta bazka-landareak lortzeko, baita artzaintza ere.

Plan honen helburuetarako, kategoria honen barruan daude erabilerak eta jarduerak hauek:

1. Abeltzaintzako ustiapenari lotutako jarduera kulturalak.

Bazka-laborantzari, belardiei eta larreei lotutako lanak dira: garbiketak egitea, fitosanitarioak aplikatzea, lurra goldatzea eta belar-espezieak haztea, ongarrizteak, bilketak, eskuz edo makinaz eginiko mozketak, eta siloratzeak.

agricultura de regadío (incluidas balsas de riego); terrazas: construcción de bancales, siempre que estos se realicen para evitar o minimizar procesos erosivos, y que no se afecte a zonas cubiertas por vegetación natural; playas de recogida de productos agrícolas, invernaderos, viveros de producción forestal, agraria, de plantas ornamentales y flores.

b) Construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de los productos agrícolas.

Entre las que se incluyen: Producción de conservas vegetales, mermeladas y confituras; Lagares de elaboración de sidra y bodegas para producción de vino y txakoli.

c) Construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias de la explotación agrícola.

Se consideran actividades complementarias, aquellas actividades realizadas en la propia explotación como complemento a la actividad principal agraria incluyendo entre ellas: Transformación y venta directa de los productos de la explotación; degustación de los productos agrarios obtenidos en la propia explotación; talleres artesanales de productos típicos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan, etc.); actividades recreativas relacionadas con el ocio, disfrute y divulgación de la Naturaleza y el Medio Rural (hípicas rurales, parques infantiles, exposiciones de plantas y razas autóctonas de animales, colecciones de etnografía, etc.) Infraestructuras de producción de energía renovable, fundamentalmente para auto-abastecimiento; Agroturismo (servicios de alojamiento turístico en la explotación agraria).

d) Actividades agrícolas de carácter especial.

Se incorporan como actividades agrícolas especiales la truficultura o cultivo de la trufa negra usando planta micorrizada; a la Lumbricultura/lombricultura, o cultivo de lombriz roja californiana para aprovechamiento de excedentes y generación de humus de lombriz o vermicompost; y al cultivo de hongos fundamentalmente sobre residuos de agroindustria, industria forestal, papelera, y de la crianza de animales.

4. Agricultura ecológica.

Entendida como un sistema agrario cuyo objetivo fundamental es la obtención de alimentos de máxima calidad respetando el medio ambiente y conservando la fertilidad de la tierra, mediante la utilización de los recursos naturales. En esta práctica se excluye el empleo de productos químicos de síntesis para garantizar un desarrollo agrario sostenible.

5. Agroaldeak.

Se consideran como tales a los «polígonos» de parcelas agrícolas de cultivo intensivo profesional, con dotaciones de servicios comunes a todas las parcelas y generalmente de titularidad y promoción pública.

Artículo 83. Usos y actividades de carácter productivo primario ganadero.

Se consideran como ganaderas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado, incluidas las granjas dedicadas a la cría de animales para peletería y la producción de especies cinegéticas. Comprende también la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros, así como el pastoreo.

A los efectos de este plan se engloban dentro de esta categoría los siguientes usos y actividades:

1. Prácticas culturales relacionadas con la explotación ganadera.

Se consideran como tales el manejo de los cultivos forrajeros, praderas y pastizales: Desbroces, aplicación de fitosanitarios, arado de tierra y siembra de especies pratenses, abonados, recolecciones y siega manual o mecanizada, y ensilados.

Larrerako xedea duen (abereen larrea eta bazkaren bilketa hartzen du) luraren goldatzeak ahalik eta gehien mugatu behar dira egungo laborantzeara, nekazaritzarako ez diren lurrik goldatzea eragotziz.

2. Abeltzaintzako ustiapenari lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.

a) Abeltzaintzako jardueri zuzenean lotutako eraikinak eta instalazioak.

Horren barruan honako hauek sartzen dira: ukuiluak; jz-teko gelak eta esnea kontserbatzeko lokalak; simaurtegiak eta minda-putzuak; tresnak eta produktuak biltzea eta kontserbatzea; pentsuen eta bazken siloak (abereentzako zerealak, aletarako lekadunak eta pentsuak gordetzeko eraikinak. Fabrika-koak edo metalezko xaflez eginak izan daitezke); itxiturak eta hesiak (lurzoruaren erregimenari buruzko legediarekin bat eginda); askak eta haien hartuneak; jateko lekuak (larratzen diren lurretan bertan abereei beren elikaduraren osagarriak diren pentsuak eta bazka emateko eraikinak); tresnak eta makinak gordetzeko eraikinak; instalazio sanitarioak eta maneiuari lotutakoak (instalazio horietan parasitoen aurkako trataerak, txertaketak eta hainbat eragiketa egiten dira ugalketari, abereen sailkapenari, nasei lotutakoak. Elementu hauek guztiak edo hauek batzuk dituzte: eskortak, tratamendurako eskortak, parasitoen aurkako bairuak eta nasak). Askek, bazkatokiek eta antzekoek instalazio desmontagarriak izan beharko dute, obra-eraikuntzako elementurik gabe eraikiak.

b) Abeltzaintzako produktuen lehen transformazioan laguntzeko eraikinak eta instalazioak.

Horien artean, honako hauek ditugu: gaztandegiak eta gainerako esnekiak; haragiak, hestebeteak eta horien produktu deribatuek egitea; eta, ezta eta erleen beste produktu batzuk ontziratzea.

c) Abeltzaintzako ustiapenaren jarduera osagarriak egiteko eraikinak eta instalazioak.

Jarduera osagarriak ustiapenean bertan egiten dira, nekazaritza-jardun nagusia osatzeko. Horien artean, honako hauek ditugu: ustiapenaren produktuak transformatzea eta zuzenean saltzea; ustiapenean lortutako nekazaritzako produktuak dastatzea; bertako produktuen gaineko eskulan-tailerrak egitea (saskigintza, zeramika, zurgintza, ogi-labeak, etab.); naturaren eta landa-ingurumenaren aisiari, gozamenari eta dibulgazioari lotutako jarduerak antolatzea (landa-hipikak, haur-parkeak, bertako landareen eta animalien erakusketak, etnografiako bildumak, etab.) Energia berriztagarria sortzeko azpiegiturak, funtsean auto-hornikuntzarako erabiliko direnak.

d) Abeltzaintzako jarduera bereziak.

Honako hauek sartzen dira: erlategiak; nekazaritza-ustiapen alternatiboak (nekazaritza-ustiapen alternatiboak jartzeko, kontuan hartuko da gune zoologiko gisa eragiten dien araudia); ehiza-abeletxeak (ehiza-abeletxeen sailkapena eta araudia jasota dago haragiko hegazti-hazkuntza antolatzeari buruzko irailaren 16ko 1084/2005 Errege Dekretuan eta horren arau osagarriak ematen dituen 1975eko uztailaren 15eko Aginduan); eta arraintegiak.

3. Abeltzaintza mendietan.

Aziendak edo abelburuak larrean, basoetan eta sastraken edo belardi naturalen azaleretan aske ibiltzeari esaten zaio.

Jarduera horren araudiaren oinarriak hauek dira: 34/1989 Foru Dekretua, ekainaren 6koa, Gipuzkoako Lurralde Historikoan

El arado de la tierra con fines pascícolas (las que comprenden el pasto del ganado y la recolección del forraje) deben restringirse, lo máximo posible, a los cultivos ya existentes, impidiendo que se roten superficies no agrarias en la actualidad.

2. Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación ganadera.

a) Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas.

Se incluyen en las mismas: Establos; salas de ordeño y locales para conservación de leche; estercoleros y depósitos de purines; almacenamiento y conservación de útiles y productos; silos de piensos y forrajes (construcciones dedicadas exclusivamente a almacenar cereales, leguminosas grano, piensos y forrajes para el ganado. Pueden ser de obra de fábrica o de chapa metálica); cierres y vallados (de acuerdo con la legislación sobre el régimen del suelo); refugios y bordas (construcciones tradicionales ubicadas en pastos montanos y vinculadas a la actividad del pastoreo trashumante o transtermitante); abrevaderos y sus captaciones; comederos (construcciones dedicadas exclusivamente a proporcionar en los terrenos donde pasta el ganado los piensos y forrajes complementarios para su alimentación); construcciones destinadas a la guarda de apero y maquinaria; instalaciones sanitarias y de manejo (instalaciones en las que se realizan tratamientos antiparasitarios, vacunaciones, diversas operaciones relacionadas con la reproducción, clasificación del ganado, embarque, etc. Constan de todos o alguno de los siguientes elementos: corralizas, mangadas, baños antiparasitarios y embarcaderos). Los abrevaderos, comederos y similares deberán ser instalaciones fácilmente desmontables, sin presencia de elementos constructivos de obra.

b) Construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de los productos ganaderos.

Entre las que se encuentran: Queserías y demás productos lácteos; elaboración de productos cárnicos, embutidos y otros productos derivados; y envasado de la miel y otros productos apícolas.

c) Construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias de la explotación ganadera.

Se consideran actividades complementarias, aquellas actividades realizadas en la propia explotación como complemento a la actividad principal agraria incluyendo entre ellas: Transformación y venta directa de los productos de la explotación; degustación de los productos agrarios obtenidos en la propia explotación; talleres artesanales de productos típicos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan, etc.); actividades recreativas relacionadas con el ocio, disfrute y divulgación de la Naturaleza y el Medio Rural (hípicas rurales, parques infantiles, exposiciones de plantas y razas autóctonas de animales, colecciones de etnografía, etc.) Infraestructuras de producción de energía renovable, fundamentalmente para auto-abastecimiento, producción de piensos, acondicionamiento de fruta y vegetales.

d) Actividades ganaderas especiales.

Entre las que se incluyen: Colmenares; explotaciones ganaderas alternativas (para la implantación de explotaciones ganaderas alternativas se tendrá en cuenta la normativa que les afecte por estar consideradas como núcleos zoológicos); granjas cinegéticas (la regulación y clasificación de las granjas cinegéticas será la indicada en el Real Decreto 1084/2005, de 16 de septiembre, de ordenación de la avicultura de carne y las normas complementarias al respecto de la Orden de 15 de Julio de 1975); y piscifactorías.

3. Aprovechamiento ganadero de montes.

Considerado como tal el pasto en libertad de cabañas o ejemplares ganaderos sueltos en superficies abiertas forestales, de matorrales o de herbáceas naturales.

La regulación de esta actividad se apoyará en el Decreto Foral 34/1989 de 6 de junio, por el que regula el aprovechamiento

dauden Foru Aldundiaren ondarezo mendietan nahiz onura publikokotzat deklaraturakoetan ganadua larreratzeko arauak ematen dituen; 28/1990 Foru Dekretua, maiatzaren 2koa, mendi eta bestelako espazio irekietan utzitako ahuntzei buruzkoa; 7/2006 Foru Araua, urriaren 20koa, Gipuzkoako mendiena; Oiartzungo erabilera publikoko mendien artzaintzari buruzko Ordenantza (Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA, 2008-07-08), eta Aiako Harria Parke Naturalaren araudia (Natura Baliabideak Antolatze Plan eta Erabilera eta Kudeaketarako Plan Zuzendaria).

#### 84. artikulua. Basozaintzako erabilerak.

Basoko lurra ustiatzea xede duten jarduera guztiak hartzen ditu (artzaintza izan ezik, baldin eta landare gazteak hazteko edo basoa eraberritzeko beharrezkoa baldin bada) Ereku horrek zuhaitzak edo sastrakak dauden edo eduki ditzakeen lurra biltzen ditu, nekazaritza-laborantzarako erabiltzen ez direnak eta hiri-lurzorueta kokatuta ez daudenak.

Oro har, baso-jarduerak besteetatik bereizten dira eskuratutako produktu nagusia, egurra, berriztagarria delako, tratatzen ari diren landare-espezieak denbora asko behar dutelako txandakatzeko eta jarduera horiek ingurumenean eragin jakinak izan ditzaketelako, alegia: uretako behealdean inguruan kokatutako lurretan kalteak edo onurak egitea, animalien bizitzari eustea, aisialdiari lotutako onurak ekartzea (ibilaldiak, bigarren mailako produktuak biltzea, ehiza eta arrantza), etab.

Horregatik, baso-masek, maila aldakorrean, hainbat babes-eta ugalketa-funtzio betetzen dituzte. Baso-jarduera horiek oso anitzak izan daitezke zuhaitzi baten zikloan, hala nola basoa bera landatzeko egin beharrekoak, basoaren osasunari, babesari, ustiapenari eta hobekuntzari lotutakoak, eta basoa eraberritzeko egiten direnak.

Basoaren ustiapena gidatuko dute, batetik, Gipuzkoako Mendien urriaren 20ko 7/2006 Foru Arauak, eta, bestetik, Nekazaritza eta Basogintza Antolatze LAPren aplikazio-eremuan administrazio eskudunak sortutako arau osagarriek.

Bizitegi-erabilera ez da basoko ustiapenaren erabilera lagungarritzat hartzen, titulartasun publikoko basoen zaintzari atxikitako basoko etxebizitzaren kasuan izan ezik.

Plan honen helburuetarako, kategoria honen barruan daude erabilera eta jarduera hauek:

##### 1. Basogintzari lotutako kultura-jarduerak.

Kategoria honen barruan honako erabilera eta jarduera hauek sartzen dira:

Basoa landatzeko fasea: baso-lurrean eginiko lanak hauek dira: mugatzea, laborantza, ongarritzea, zuzenketak, garbitzea eta landare-hondakinak kentzea, etab.

Basoko zuhaitzetan eginiko lanak hauek dira: landatzea, ereitea, basotzeko mozketak, aukeratutako haziak biltzea, etab.

Lur-mugimenduak: trataera hauen laborantzak, ateratzeko sareak, basoko bideak eta herrestatzeak ahal bezain beste mugatuko dira, eta soilik behar-beharrezkoak direnean egingo dira. Lurpea zaintzeko lanak ez dira basoko trataerako lanen barruan sartzen; izan ere, Oiartzungo basoetan ez dira onartzen horrelako erabilerak.

Zorrotasunez murriztuko dira trataera fitosanitarioak eta substantzia kimiko landuen bidezko ongarritzeak, baita bakterioetan, ondoetan eta tratatu beharreko espezie bakoitzerako izaki bizidun espezifikoan oinarritutako biozida «naturalak» ere. Izan ere, ekosistemaren kontserbazio-egoera onean eragiten dute, hala tratatutako masan nola ingurunean.

ganadero en los montes patrimoniales de la Diputación Foral y en los montes declarados de utilidad pública del Territorio Histórico de Gipuzkoa, en el Decreto Foral 28/1990 de 2 de mayo, sobre ganado cabrío abandonado en montes y otros espacios abiertos, la Norma Foral 7/2006 de 20 de octubre de Montes de Gipuzkoa, la Ordenanza de pastoreo de los montes públicos de Oiartzun BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa 08-07-2008, y la normativa del Parque Natural de Aiako Harria (PORN y PRUG).

#### Artículo 84. Usos y actividades de carácter productivo primario forestal.

Se incluyen todas las actividades (excepto el pastoreo cuando así lo desaconseje la necesidad de crecimiento de las plantas más jóvenes o la necesidad de regeneración del arbolado) 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 ni situados en suelo urbano.

En general, las actividades forestales se distinguen de otras por el carácter renovable del principal producto obtenido, la madera, por los prolongados turnos de las especies vegetales objeto de tratamiento y por las implicaciones medioambientales que pueden tener dichas actividades: daños o beneficios en otros terrenos situados aguas abajo, sostenimiento de vida animal, beneficios de carácter recreativo (paseo, recogida de productos secundarios, caza y pesca), etc.

Por todo ello, las masas forestales cumplen, en grado variable, distintas funciones protectoras y productivas. Estas actividades forestales pueden ser muy diversas a lo largo del ciclo de un arbolado, abarcando las necesarias para la instalación de la propia masa, para la sanidad, protección, aprovechamiento y mejora del arbolado o para la renovación del vuelo forestal.

La regulación del uso forestal se regirá por la Norma Foral 7/2006 de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa, y normas adicionales emanadas de la administración competente en el ámbito de aplicación del PTS Agroforestal.

El uso residencial no se considera como uso auxiliar de una explotación forestal, salvo en el caso de viviendas forestales adscritas a la vigilancia de las masas forestales de titularidad pública.

A los efectos de este plan se engloban dentro de esta categoría los siguientes usos y actividades:

##### 1. Prácticas culturales relacionadas con la actividad forestal.

Se entienden incluidos en esta categoría los usos y actividades 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 vuelo forestal: plantación, siembra, cortas de regeneración, recogida de semillas seleccionada, etc.

Los movimientos de tierras: laboreo, construcción de la red de saca, vías forestales y arrastres incluidos en estos tratamientos, serán restringidos en su máximo posible, limitándose estrictamente a casos de manifiesta necesidad. No se consideran como labores de tratamiento silvocultural las labores de subsolado que se estiman como uso no deseado para las masas forestales de Oiartzun.

Quedan estrictamente limitados los tratamientos fitosanitarios y de fertilización a base de sustancias químicas elaboradas o de biocidas «naturales», a base de bacterias, hongos y otros seres vivos específicos para cada especie a tratar, debido a su afección sobre el buen estado de conservación de los ecosistemas, tanto de la masa tratada como de su entorno inmediato.

Gaur egungo landare-hesien mantentze-lanak trataera hauen barruan sartzen dira, eta bultzatu egin behar dira.

2. Baso-ustiapenari lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.

Basogintzari zuzenean lotutako eraikinak eta instalazioak: tresnak, makinak eta produktuak biltzea eta gordetzea.

Azpiegiturak: baso-bideak eta hesi modura erantsitako instalazioak, ur-igarobideak, etab; egurra pilatzeko eta prozesatzeko parkeak edo gordailuak; suteak zaintzeko instalazioak; suebakien zerrendak; ur-hartuneak; itxiturak eta hesiak.

Ustiapenen erabilera osagarriak: «Baso Etxeak». Tradizionalki baso publikoen ustiapenean erabilitako tresneriak gordetzeko biltegi gisa erabili dira, eta gutxi batzuetan basoen zaintzan diharduten langileen ostatu izan dira.

Baso-jarduera bereziak: perretxikoak biltzeko eremuak mugatzea.

#### 85. artikulua. Eraikuntzako erabilera.

Plan honen helburuetarako, kategoria honen barruan daude erabilera eta jarduerak hauek:

1. Hirigintzako hazkundeak lehendik dauden guneen inguruan.

Hirigintzako garapen hauek aurreko hirigune edo auzoguneeen hazkunde gisa ulertzen dira, haien izaera edozein izanda ere. Horren barruan sartzen dira Euskal Herriaren berezko populatze motak, landa-izaerako eraikin kopuru txiki batek osatutakoak.

Gehienetan, hiriguneak hedatzeko beharrezkoak diren erabilera dira, eta horien kanpoaldean eta jarraipen moduan egin behar dira (bizitegi-erabilera, jarduerak ekonomikoak, ekipamenduak eta hiriko guneez libreak).

Nolanahi ere, horren ezarpena zatikako lurralde-plangintzan eta udal-plangintza orokorrean hartutako erabakien mende dago.

Erabilera mota horrek lurraldean dauden landa-guneeen hazkuntzak biltzen ditu bereziki. Landa-gunea sei baserri edo gehiagok osatutako multzo bat da, eremu publiko batean kokatzen dena. Eremu horrek multzoa biltzen eta izaera ematen dio, eta udal-plangintzak, berriz, kalifikazioa jartzen dio. Horrelako ezarpenak EAEko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen bidez arautuko dira, lege horrek arautzen baititu landa-guneeak eta horien garapen-aukerak.

2. Lehendik dauden guneeetan oinarritzen ez diren hirigintzako hazkundeak.

Hirigintzako jarduerak hauek bizitegi-, industria- edo zerbitzu-izaera dute, eta dagozkien ekipamenduak, hornidurak eta erabilera osagarriak izan ditzakete. Horiek guztiak lehendik dauden hiri- eta industria-eremuetatik bereizita garatuko dira, edo oinarri duten elementua gaindituko duen hirigintza-ustiapena ekarriko dute.

Nolanahi ere, horren ezarpena zatikako lurralde-plangintzan eta/edo udal-plangintza orokorrean hartutako erabakien mende dago.

3. Erabilera publikoko eta gizarte-intereseko eraikinak.

Gizarte-ekipamendu publiko nahiz pribatuarako eraikinak eta instalazioak dira, haien izaera edo ezaugarriak direla-eta

Se incluyen y deben fomentar entre estos tratamientos el mantenimiento de los setos vegetales existentes en la actualidad.

2. Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal.

Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a la actividad forestal: Almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria y productos.

Infraestructuras: Vías forestales e instalaciones anexas como barreras, pasos de agua, etc.; parques o depósitos de procesado y apilado de madera; instalaciones de vigilancia de incendios; áreas y fajas cortafuegos; puntos de agua; cierres y vallas.

Usos auxiliares a la explotación: «Casas Forestales», construcciones que tradicionalmente se han venido empleando como almacenes para útiles relacionados con la explotación de las masas forestales públicas, y en contadas ocasiones como alojamiento para el personal dedicado al cuidado de estas masas.

Actividades forestales especiales: Acotamiento de zonas de recogida de setas.

#### Artículo 85. Usos de carácter edificatorio.

A los efectos de este plan se engloban dentro de esta categoría los siguientes usos y actividades:

1. Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes.

Se trata de los desarrollos urbanísticos concebidos como crecimiento de núcleos urbanos o rurales ya existentes, cualquiera que sea su entidad, incluso formas de poblamiento típicas del País Vasco caracterizadas por un número reducido de construcciones de índole rústica. En todo caso estos crecimientos deben guardar una correspondencia estructural y tipológica con los núcleos en los que se apoyan.

Constituyen mayoritariamente los usos necesarios para la expansión de las áreas urbanas que necesariamente deben producirse fuera de éstas y en su continuidad (usos residenciales, de actividades económicas, de equipamientos y de espacios libres de carácter urbano).

Su implantación se supedita en todo caso a las determinaciones, ya del planeamiento territorial parcial ya a las correspondientes al planeamiento general municipal.

De forma particular este uso recoge los crecimientos de los núcleos rurales existentes en el territorio. Se entiende por núcleo rural aquel ámbito que, además de constituir una agrupación de seis o más caseríos en torno a un espacio público que los aglutina y confiere su carácter, así se califique por el planeamiento municipal. Este tipo de implantaciones se regulará conforme a las determinaciones de LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV, por la que se regula el concepto de núcleos rurales y sus posibilidades de desarrollo.

2. Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes.

Se trata de 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.

Su implantación se supedita en todo caso a las determinaciones del planeamiento territorial parcial y/o a las correspondientes al planeamiento general municipal.

3. Edificaciones de utilidad pública e interés social.

Edificaciones e instalaciones para equipamientos colectivos, públicos o privados, que estén destinados a prestar servi-

nahitaez landa-ingurunean kokatu behar direnak, baldin eta aldeaz aurretik erabilera publikoa edo interes soziala aitortu bazaia.

Honako modalitate hauek sartzen dira:

a) Eremu zoologikoak: eremu hauetako jarduera nagusiak arau hauen menpe daude: gune zoologikoei buruzko apirilaren 11ko 81/2006 Dekretua eta Nekazaritza, Arrantza eta Elikadura sailburuaren 2008ko urtarrilaren 16ko Agindua, gune zoologikoei buruzko dekretua garatzen duena, Euskal Autonomia Erkidegoan gune zoologikoak baimentzeari, erregistratzeari eta kontrolatzeari dagokionez. Erabilera hori kontuan hartuko da, baldin eta jarduera nagusiak landa-lurzoruan kokatu behar direla justifikatzen bada (animaliak berreskuratzeko zentroak, parke zoologikoak, txakurtegiak, zaldi-eskolak, etab.) Ez dira onartuko hiri-lurzoruan koka daitezkeenak (txori-dendak, animaliak saltzeko dendak, etab.) Ehizako abeletxeak eta abeltzaintzako ustiapen alternatiboak, indarrean dagoen legedian eremu zoologikotzat hartzen diren arren, abeltzaintzako erabilerean barruan sartzen dira.

b) Kirol-ekipamenduak: kirol-modalitate guztiak hartzen ditu, baita horren irakaskuntza ere, hala eraikinetan nola horretarako egokitutako eremu libreetan (golf-zelaiak, futbol edo antzeko kiroletako zelaiak, trial eta orotariko ibilgailuetarako pistak eta zirkuituak, abentura-kirolak egiteko prestatutako eremuak, etab.).

c) Kultura- eta gijarte-ekipamenduak: kultura bultzatzeko edo artea sortzeko ekipamenduak sartzen dira (museoak, interpretazio-zentroak, bisitariak informatzeko eta hartzeko guneak, etab.).

d) Aisialdirako ekipamenduak: honen barruan sartzen dira jolas-parkeak, parke tematikoak eta aisialdirako beste eraikin batzuk, hala nola aterpeak, etab.

e) Hirugarren sektoreko erabilera: ostalaritza, turismo-rako ostatuak, aterpetxeak eta campingak sartzen dira.

Hirugarren sektoreko erabilerean ezarpena egokitu egingo da, gaiari buruz indarrean dagoen araudira edo hura ordezkatzeko duten maila bereko arauetara.

Turismorako ostatuaren modalitateak, berriz, araudi hauen arabera izango dira: 128/1996 Dekretua, maiatzaren 28koa, landa-ingurunean turismo-ostatuak arautzen dituena; hori aldatzen duen 191/1997 Dekretua, uztailaren 29koa, apartamentu turistikoak, oporretarako eta turismorako etxebizitzak, etxe partikularretako geletan ostatu ematea eta landetxeak arautzen dituena; 6/1994 Legea, martxoaren 16koa, Turismoa Antolatzeari buruzkoa; eta, 16/2008 Legea, abenduaren 23koa, Turismoa Antolatzeari buruzko Legea aldatzen duena.

Aterpetxeak haur eta gazte taldeen lojamendu eta egonaldietarako aterpetxe eta instalakuntza antolatzeari buruzko urriaren 18ko 406/1994 Dekretuak adierazitakoaren arabera jarriko dira.

Camping modalitateei dagokionez, uztailaren 30ko 396/2013 Euskal Autonomia Erkidegoan kanpinak eta beste kanpaketa-turismoko modalitate batzuk arautzeari buruzkoak baimendutakoak jarriko dira soilik.

f) Osasun-ekipamenduak: gaixoen tratamendua eta ostalua sartzen dira, ospitaletan, bainutegietan eta antzekoetan.

g) Erljio-ekipamenduak: erlijioaren kultuari edo prestakuntzari lotutako jarduerak biltzen dira elizetan, ermitetan, etab.

h) Zerbitzu publikoen ekipamenduak: herritarrei zerbitzu eskaintzen dieten eta aurreko modalitateetan ageri ez diren erabilera sartzen dira (su-hiltzaileak, polizia, hilerrak, azokak, etab.) Herri-administrazioaren erakundeek garatzen dituzte, eta, haien funtzio-ezaugarriak direla-eta, gerta daiteke beste erabilera batzuetarako lehenetsitako eremuetan jartzeko bateraezina izatea.

cios que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en medio rural, siempre que previamente hubieran sido declaradas de utilidad pública o interés social.

Se considerarán las siguientes modalidades:

a) Núcleos zoológicos: Establecimientos cuyas actividades principales están sujetas al Decreto 81/2006, de 11 de abril, de núcleos zoológicos, y Orden de 16 de enero de 2008, del Consejero de Agricultura, Pesca y Alimentación, de desarrollo del Decreto de núcleos zoológicos, sobre autorización, registro y control de núcleos zoológicos de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Únicamente se considera este uso si las actividades principales justifican la necesidad de su ubicación en suelo rural (centro de recuperación de animales, parques zoológicos, perreras, picaderos, etc.), desestimándose aquellas con posibilidad de ubicación en suelo urbano (pajarerías, tiendas de venta de animales, etc.) Las granjas cinegéticas y las explotaciones ganaderas alternativas, pese a ser consideradas como núcleo zoológico en la legislación vigente, se integran dentro del uso ganadero.

b) 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 (Campos de golf, campos de fútbol u otros deportes similares, pistas y circuitos de trial y todo terreno, campos preparados para deportes de aventuras, etc.).

c) Equipamientos socioculturales: Comprende los equipamientos para actividades de promoción cultural o creación artística (museos, centros de interpretación, información o acogida de visitantes, etc.).

d) Equipamientos recreativos: Comprende los parques de atracciones, parques temáticos y otras edificaciones con uso recreativo, como refugios, etc.

e) Usos terciarios: Comprende Hostelería, Alojamientos turísticos, albergues y camping.

La implantación de usos terciarios se adaptará a la normativa vigente en la materia o normas del mismo rango que las sustituyan.

En el caso de alojamientos turísticos, se circunscribirán a las modalidades permitidas por el Decreto 128/1996, de 28 de mayo, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural y su modificación a través del Decreto 191/1997, de 29 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos, las viviendas turísticas vacacionales, los alojamientos en habitaciones de casas particulares y las casas rurales; así como por la Ley 6/1994, de 16 de marzo, de Ordenación del Turismo, y la Ley 16/2008, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley de Ordenación del Turismo.

La implantación de albergues será acorde a lo indicado en el Decreto 406/1994, de 18 de octubre, sobre ordenación de albergues e instalaciones destinadas a la estancia y alojamiento de grupos infantiles y juveniles.

La implantación de camping se circunscribirá a las modalidades permitidas por el Decreto 396/2013, de 30 de julio, de Ordenación de los Campings y otras modalidades de acampada en la Comunidad Autónoma de Euskadi.

f) Equipamientos sanitarios: Comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos en hospitales, balnearios y similares.

g) Equipamientos religiosos: Comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, ermitas, etc.

h) Equipamientos de servicios públicos: Comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores modalidades (bomberos, policía, cementerios, mercados, etc.) 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.



i) Aisiako baratzak: hiriguneen kanpoaldean kokatutako baratzen multzoak sartzen dira hemen. Lursail txikietan banatzen dira, eta azpiegitura komun batzuk izaten dituzte. Baratza horiek herritarren aisia mota gisa ulertzen dira. Haien kudeaketa eta jabetza publikoa edo pribatua izan daiteke.

#### 4. Nekazaritzako ustiapenari lotutako etxebizitza isolatua.

Familia bakarreko edo bi familiako etxebizitza batek eratu-tako eraikinak sartzen dira, nekazaritza edo abeltzaintzako ustiapen bati lotuta daudenak. Nekazari edo abeltzainaren eta haren familiaren bizilekuak dira, eta zorrotasunez lotuta daude ustiapenari eta alde zuretik horren beharra erakusteari.

Erabilera hori beste batzuen osagarritzat hartzen da, eta soilik baimenduko da dokumentu honetan osagarri dela ezartzen denean.

#### 5. Nekazaritzako ustiapenari lotuta ez dagoen etxebizitza isolatua.

Etxebizitza isolatu berriak dira, eta ez daude lotuta nekazaritzako ustiapenari. Oro har, debekatuta dago eraikin berriak egitea, Lurraldea Antolatzeo Gidalerroetan ezarritakoaren arabera. Salbuespena EAEko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak ezarritakoa izango da, behar bezala egiaztatutako ezuste edo ezinbestearen ondorioz baliorik gabe geratutako eraikin eta baserrien kasuan, edo, sistema orokorrak jartzeko, jabetza nahitaez kentzearen ondorioz eraitsitako eraikinen kasuan.

#### 6. Landa-turismoari lotutako eraikinak.

Eraikin iraunkorrak dira, oinplano berrikoak edo eraikin tradizional zaharberriak edo erabileraz aldatutakoak. Landa-turismo edo turismo berdearen esparruan, ostatua eta/edo sukaldaritza eskaintzen dute.

Nekazaritzako ustiapen batean nekazaritza-turismoko jarduera bat jartzea landa-ingurunekeo turismo-ostatuak arautzen dituen maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretuak arautzen du, zeina irailaren 23ko 210/1997 Dekretuak aldatu baitzuen.

Horrelakoetan, nekazaritza egiaztatzeo gaietan eskumena duen Foru Departamenduaren alde zureko ziurtagiria eskatzen da. Bertan, titularrak nekazariak direla eta nekazaritza-turismoko jarduerak iraun bitartean nekazaritza-ustiapena nahitaez mantendu behar dutela adieraziko da. Araudi horrek zehazten ditu ostatu horiek bete beharreko baldintzak; besteak beste, ostatua emateko modalitateei, gela kopuruari eta horien tamainari dagokienez.

#### 7. Ondarea eraberritzea eta berreskuratzea.

Jarduera hauek udalerriko arkitektura-, arkeologia- eta etnologia-ondarea berreskuratzeo, zaintzeo eta kontserbatzeo egiten dira. Horien artean, ondareen balioa areagotzen eta arrisku-faktoreak gutxitzen dituztenak dira garrantzitsuenak. Arkitektura-ondaretzat jotzen dira, halaber, eraikuntzako elementu tradizionalak, hala nola hesiak, paretak, itxiturak, bordak, aterpeak, hilerri historikoak, etab., alde batera utzita haien datazio kronologikoa eta balio historikoa.

#### 86. artikulua. Industriako erabilerak.

Plan honen helburuetarako, kategoria honen barruan daude erabilera eta jarduera hauek:

##### 1. Nekazaritza-industriak.

Lehen transformazioko nekazaritza-elikadurako eta basoko industriak sartzen dira. Haien funtzioak, tamainak, jatorri-izendapen edo eremu jakin bateko produkzioa, osasuna eta beste arrazoi batzuk direla-eta, landa-lurzoruan jarri behar dira, eta ez dira hartzen nekazaritzako ustiapen baten jarduera lagungarritzat. Horien artean, hauek nabarmentzen dira: lehen transformazioko nekazaritza-elikadurako industriak, ustiapen bati lotuta ez daudenak; lehen transformazioko baso-industriak

i) Huertas de Ocio: Se consideran aquí los complejos hortícolas generalmente localizados en el extrarradio de los núcleos urbanos, divididos en parcelas de pequeñas dimensiones y con una serie de infraestructuras comunes. Estos complejos son básicamente concebidos como una forma de recreo de la población urbana. Su gestión y propiedad puede ser pública o privada.

#### 4. Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria.

Se incluyen las edificaciones constituidas por una vivienda unifamiliar o bifamiliar ligadas a una explotación agropecuaria para residencia del agricultor o ganadero y su familia, estrictamente ligadas a la explotación directa y previa demostración de su necesidad.

Dicho uso se considera como auxiliar de otros y tan sólo se autorizará cuando así se haya establecido en este documento para el uso principal.

#### 5. Vivienda aislada no vinculada a la explotación agraria.

Se trata de las construcciones de vivienda aislada de nueva planta no vinculadas a explotación agraria. Con carácter general se prohíbe la implantación en nuevas edificaciones, tal y como se determina en las D.O.T., salvo la excepcionalidad dispuesta por la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo de la CAPV en caso de caseríos y edificaciones residenciales que hubieran resultado inservibles por caso fortuito o fuerza mayor, debidamente acreditada, o cuando hubieran sido demolidos por causa de expropiación forzosa debido a la implantación de sistemas generales.

#### 6. Edificaciones vinculadas al turismo rural.

Edificaciones permanentes de nueva planta o procedentes de la restauración y/o cambio de uso de edificaciones tradicionales, dedicadas al alojamiento y/o restauración de turismo rural, turismo verde, etc.

La implantación de la actividad de Agroturismo en una explotación agraria está regulada por el Decreto 128/1996, de 28 de mayo, y modificado por el Decreto 210/1997, de 23 de septiembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

En ella se exige la previa certificación del Departamento Foral competente en materia de Agricultura acreditativa de que sus titulares son agricultores en ejercicio así como la obligación de mantener la explotación agraria mientras se ejerza la actividad de agroturismo. En dicha normativa se especifican las condiciones que deben cumplir dichos establecimientos en cuanto a modalidades de alojamiento, número de habitaciones, dimensiones de las mismas, etc.

#### 7. Restauración y recuperación del patrimonio.

Actividades encaminadas a la conservación, cuidado y restauración del patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnológico del municipio incidiendo en aquellas que incrementen su valoración potencial y disminuyan factores de peligrosidad y riesgo. Se considera también como patrimonio arquitectónico los elementos constructivos tradicionales como vallas, muros, cercas, bordas, refugios, cementerios históricos, etc. independientemente de su datación cronológica y su valoración histórica.

#### Artículo 86. Usos de carácter industrial.

A los efectos de este plan se engloban dentro de esta categoría los siguientes usos y actividades:

##### 1. Industrias agrarias.

Comprende las industrias agroalimentarias o forestales 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 y no sean consideradas como usos auxiliares de una explotación agraria. Entre ellas destacan: Industrias agroalimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación; industrias forestales de primera transformación (ase-

(egurra zerratzea eta marrusketatzea, egurrari produktu kimi-koak ematea, kontserbatzaileak edo beste elementu batzuk emanda, etab.); bigarren transformazioko nekazaritza-elikadurako eta basoko industriak, baldin eta lehen transforma-zioa ere egiten badute.

Oinplano berriko eraikinak edo eraberritutakoak sartzen dira, haien erabilera bakarra edo lotura industrial baldin bada. Eskulangintzako jarduerak ez dira industrialak.

## 2. Erauzte-jarduerak.

Mineralak, fosilak, hondarrak, buztinak, legarrak, lohiak edo arroka trinkoa -haien tamaina edo azalerako hedadura edozein delarik- erauzteko, eraldatzeko, biltzeko edo biltegitratzeko jar-duerak dira.

Oinplano berriko eraikinak edo eraberritze-lanetatik eratorri-takoak sartzen dira, eta aipatutako jardueri laguntzeko xedea dute, eremuan bertan kokatutako baliabide geologikoak erauz-teko eta lehen trataera emateko. Ez dira sartzen, ordea, mea-tzaritzako baliabideen prospekzioak eta ikerlanak.

## 3. Industria edo biltegitratze arriskutsuak.

Izaera, ezaugarriak edo erabilitako materialak direla-eta, arrisku larriak eragin ditzaketen substantziak biltegitratzeko, tra-tatzeko eta ekoizteko prozesuak dira; hortaz, ezin dira jarri hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako eremuetan.

### 87. artikulua. Azpiegiturak eta ekipamenduak.

Plan honen helburuetarako, kategoria honen barruan daude erabilera eta jarduera hauek:

#### 1. Garraiobideak.

##### a) Bide berriak.

Komunikatzeko eta garraiatzeko bide berriak eraikitzeko obren multzoa da (haien izaera, iraunkortasuna edo behin-behi-nekotasuna eta titulartasuna aintzat hartu gabe) Barruan sar-tzen dira autopistak, autobideak, errepideak eta trenbideak, haien instalazio osagarriekin.

b) Lehendik dauden bideak hobetzea, eta zerbitzu-bide berriak egitea.

Egungo bideak eraberritzeko lanen multzoa da (haien izaera, iraunkortasuna edo behin-behinekotasuna eta titularta-suna aintzat hartu gabe).

##### c) Bideen instalazio osagarriak.

Bideetako erabilera osagarritzat jotzen dira honako hauek: kontserbatzeko eta ustiatzeko guneak, erregaia hornitzeko esta-zioak, aparkalekuak eta atsedenguneak, zerbitzuguneak, soros-pen-postuak, pisatzeko baskulak, abereak garraiatzeko kamioiak garbitzeko eta desinfektatzeko guneak, etab. Erabi-lera honetan salbuetsita geratzen da eraikinak jartzea, soilik aipatutako eginkizunak betetzen dituztenak onartuko baitira.

## 2. Landa-bideak.

Landa-bideak nekazaritza-ustiapenetara joateko eta landa-ingurunean kokatutako hiriguneak komunikatzeko erabiltzen dira, haiek eraikitzeko eta zolatzeko baldintza teknikoak eta haien titulartasuna alde batera utzita. Halaber, landa-bideak ez dira sartzen maila handiagoko errepide-sarean.

Bide horiek erabiltzeko baldintzak zehaztuko dira, Gipuzko-ako Errepide eta Bideen Foru Arauaren testu bateratua onartze-ari buruzko ekainaren 6ko 1/2006 Foru Dekretu Arauemaileak, Oartzungo herri-bideen inbentarioak eta indarrean dagoen herri-bideen Ordenantzak ezarritako irizpideen arabera.

## 3. A motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak.

rrado y cepillado de madera, impregnación o tratamiento químico de la madera con agentes de conservación u otros, etc.); industrias agroalimentarias y forestales de segunda transforma-ción cuando realicen también la primera transformación.

Se incluyen las construcciones de nueva planta o proceden-tes de restauración cuyo uso exclusivo o asociado es el indus-trial. Quedan fuera del carácter industrial las actividades artesa-nales.

## 2. Actividades extractivas.

Se entiende como tal el conjunto de prácticas de cualquier tipo destinadas a la extracción, transformación, almacenaje o recolección de minerales, fósiles, arenas, arcillas, gravas, limos o roca compacta, de cualquier volumen o extensión superficial.

Se incluyen las construcciones de nueva planta o proceden-tes de restauración con fines de apoyo para las actividades des-critas destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos sitios en la propia zona. No se incluyen las labores de prospección e investigación de los recursos mineros.

## 3. Industrias o almacenamientos peligrosos.

Almacenamiento y tratamiento 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 urba-nizable.

*Artículo 87. Usos de carácter infraestructural y de equipa-mentos.*

A los efectos de este plan se engloban dentro de esta cate-goría los siguientes usos y actividades:

#### 1. Vías de transporte.

##### a) Nuevos viarios.

Entendiendo como tal al conjunto de obras de comunicación y transporte de nueva construcción (independientemente de su naturaleza, carácter de permanencia o temporalidad y de su titularidad) Incluye Autopistas, Autovías, Carreteras y Ferrocarriles, junto con sus instalaciones complementarias.

##### b) Mejora del viario existente, y nuevos viarios de servicio.

Entendiendo como tal al conjunto de labores de restaura-ción del viario existente (independientemente de su naturaleza, carácter de permanencia o temporalidad y de su titularidad).

##### c) Instalaciones auxiliares de viarios.

Como usos auxiliares de los viarios se consideran las 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., excluyéndose básicamente para este uso la implantación de edificaciones, que se limitarán a dar respuesta a las condiciones de funcionalidad señaladas.

## 2. Caminos rurales.

Tendrán la consideración de caminos rurales, las vías de acceso a las explotaciones agrarias, las pistas de comunicación entre núcleos de población emplazadas en el medio natural, con independencia de las condiciones técnicas de construcción y pavimentación y de su titularidad, que no se integren en la red de carreteras, de rango superior.

Las condiciones de uso se ajustarán a los criterios estableci-dos en el Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carrete-ras y Caminos de Gipuzkoa, el inventario de caminos públicos de Oartzun, y la Ordenanza de caminos públicos vigente.

## 3. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A.

Azalera handiak hartzen dituzten instalazio ugari sartzen dira, hala nola: ibilgailuen aparkalekuak aire zabalean (aisialdiko guneei lotutako erabilera gisa hartzen ez direnak), edateko uren araztegiak, ur-biltegi handiak edo urtegiak, energia elektrikoa sortzeko zentralak, biomasaren bidez energia sortzeko plantak, 100 metro koadrotik gorako eraldatze-estazioak, gasa hartzeko edo ekoizteko zentralak, hondakin solidoak tratatzeko eta arazteko plantak, erabilera publikoa eta ingurunean antzeko eragina duten beste instalazio batzuk eta azaleraren okupazioari dagokionez aurrekoen multzoan sar daitezkeenak.

4. B motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak.

Honen barruan, honako instalazio hauek sartzen dira: irrati, telebista eta satelite bidezko komunikaziorako dorreak, antenak eta estazioak; faroak, irrati-faroak eta antzeko eragina duten beste komunikazio-instalazio batzuk.

5. Aireko lineak.

Zutabe, dorre edo antzekoen bidez utsitako lineak dira, elektrizitatea eramateko edo telekomunikazioetarako erabiltzen direnak. Horiei lotutako instalazioak ere sartzen dira.

6. Lurrazpiko lineak.

Energia, gasa, petrolio eta gai deribatuak, ura, saneamendua, telekomunikazioak eta beste azpiegitura batzuk lur-azpiti banatzeko edo garraiatzeko sareak dira, baita horien instalazio osagarriak ere.

7. Parke eolikoak.

Elektrizitatea sortzeko aerosorgailuak dira, energia banatzearera emateko xedea dutenak. Oro har, hainbat megawatteko instalazioak dira.

Parke eoliko bat osatzen duten elementu nagusiak honako hauek dira: aerosorgailuak, parkearen barruko kanalizazio elektrikoak, azpiestazio elektriko eta sarera konektatzeko linea elektrikoak.

8. Hilerrri berriak eta hilotzak erretzeko instalazioak.

Animaliak eta/edo pertsonak lurperatzeko azpiegiturak eta gune berriak.

9. Hondakin solidoen zabortegiak.

Hiri- edo industria-hondakin solidoak eta zaborrak botatzeko lekuak dira.

10. Ibaiak bideratzea eta ibilguen bidea aldatzea.

Ingeniaritzako obrak dira, ibilgu edo ur-laster bat ixteko edo bideratzeko edo ibilgu baten bide naturala aldatzeko xedea dutenak. Jarraituak edo noizean behingoak izan daitezke.

11. Lurreko seinaleztatzea.

Udalerriri eta/edo haren zerbitzu publiko nahiz pribatuei buruz informatzeko seinaleak dira, bide-seinaleak salbuetsita. Ez da sartzen, inola ere, publizitateari lotutako seinaleztatzea, hiri-lurzorua barruan.

12. Arroka eta lurrezko betelan antropikoak.

Betelanaren exekuzioa, aldaketa edo zabalpena, hondakinak hondakindegietan biltegitratuta eta betelanak eginda ezabatzeara arautzen duen otsailaren 24ko 49/2009 Dekretuaren arabera egingo da eta eraikuntza- eta eraispen-hondakinak ekoizpena eta kudeaketa arautzen duen ekainaren 26ko 112/2012 Dekretuaren arabera. Arroka eta lurrez osaturiko

Incluye un conjunto amplio de instalaciones que ocupan grandes superficies como son: Parking de estacionamiento de vehículos al aire libre (no considerados como uso asociado a áreas recreativas), 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<sup>2</sup>, centrales de captación o producción de gas, plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos y cualesquiera otras instalaciones de utilidad pública y similar impacto sobre el medio físico, y otras asimilables a las anteriores en cuanto a ocupación de superficie.

4. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B.

Incluye un conjunto de instalaciones tales como: torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite; faros, radiofaros y otras instalaciones de comunicación de similar impacto.

5. Líneas aéreas.

Tendidos aéreos, soportados por postes, torres o similares, destinados a la conducción de electricidad, o telecomunicaciones. Se incluyen las instalaciones asociadas que puedan conllevar.

6. Líneas subterráneas.

Incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de energía, gas, petróleo y productos derivados, agua, saneamiento, telecomunicaciones y otras infraestructuras, así como las instalaciones complementarias de las mismas, que se realizan de forma subterránea.

7. Parques eólicos.

Incluye aerogeneradores para producción eléctrica con el fin de verter energía a la red de distribución. En general, se trata de instalaciones de varios megavatios.

Los elementos principales que componen un Parque eólico son los siguientes: aerogeneradores, canalizaciones eléctricas dentro del Parque, subestación eléctrica y la línea eléctrica para su conexión a la red.

8. Nuevos cementerios e instalaciones de incineración de cadáveres.

Nuevas áreas e infraestructuras destinadas al enterramiento humano y/o animal.

9. Escombreras y vertederos de residuos sólidos.

Corresponde a los lugares destinados al vertido de escombros y de residuos sólidos urbanos o industriales.

10. Encauzamientos fluviales y modificaciones de trazado de cauces.

Obras de ingeniería antrópica destinadas a encerrar un cauce o una corriente o darle dirección por él, o modificar el trazado natural de alguno de los ya existentes, sean continuos o esporádicos.

11. Señalización terrestre.

Señalización de tipo informativo referente al municipio y/o sus servicios, bien de carácter público o privado, a excepción de la vinculada a señalización vial. En ningún caso incluye señalización de carácter publicitario integrada dentro del suelo urbano.

12. Rellenos antrópicos con rocas y tierras.

Alteración morfológica de una zona mediante la utilización de tierras y rocas procedentes de suelo natural. La ejecución, modificación o ampliación de un relleno se desarrollará según Decreto 49/2009, de 24 de febrero en el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y por el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la pro-

betelana Oiartzungo udalaren baimena beharko du.

**88. artikulua. Erabileren izaera.**

Lurzoru ez-urbanizagarrian onartzeko baldintzen arabera, erabilerak izan daitezke:

**1. Bultzatutako erabilerak eta jarduerak.**

Lurzoru ez-urbanizagarriaren zonakatzean eta sailkapenean aintzat hartutako eremu bakoitzaren bokazioarekin bat datozen erabilerak eta jarduerak dira.

**2. Baimendutako erabilerak eta jarduerak.**

Bokaziozkoak izan gabe ere, baimendu egin daitezke lurzoru ez-urbanizagarriaren zonakatzean eta sailkapenean aintzat hartutako eremuetako batzuetan, betiere nolabaiteko kontrolarekin.

**a. Mugarik gabekoak.**

Bultzatutako erabilerak edo jarduerak ez izan arren, bateragarriak dira ingurunearekin. Hortaz, ez dute kontrol-mekanismo-rik behar.

**b. Berariaz baimendutakoak.**

Soilik onartzen dira baldintza jakinetan eta administrazioaren organo eskudunak berariaz igorritako baimena edukiz gero, edo, hala badagokio, nekazaritza eta basozaintza jardueren gain eduki lezakeen eraginak aztertuta. Honakoak bereizten dira:

— Onargarriak: nekazaritza eta basozaintzako jardueren gainean izan litekeen eragina aztertuko da eta Nekazaritza eta Basozaintzako LAParen I Eranskinaren D dokumentuan jasotako (PEAS) delakoan, hau da, Nekazaritza Arloko Afektazioaren Ebaluazio Protokoloan, ezarritako terminoetan jasotzen diren neurri zuzentzaileak aplikatuko dira.

— Udal plangintzak aurretik dauden guneeetan oinarritutako hazkuntza planteatutako balu eta hau Nekazaritzako eta Basozaintzako LAPak Nekazaritza eta abeltzaintza gunea eta landazabala bezala sailkaturiko lurretan (Balio Estrategiko Handia), baina LZPeko lehentasunezko intereseko area ez direnak, aurreikusiko balitz, plangintzak, alternatiba desberdinen azterketaren barnean, nekazal arloan izango duen eraginaren balorazio espezifikoak jasoko du.

**c. Arloko araudiek araututakoak.**

Soilik onar daitezke, dagokion arloko araudiak ezarritako arauen arabera.

**d. Ingurumen Eraginaren Ebaluazio baten mendekoak.**

Soilik onar daitezke Ingurumen Eraginaren Ebaluazio prozesu batek zehaztutako baldintzetan. Ebaluazioa banakakoa, sinplifikatua edo bateratua izan daiteke, Euskal Herriko Ingurugiroa Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Legeak eta planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estratetikoa egiteko prozesua arautzen duen urriaren 16ko 211/2012 Dekretuak ezarritako baldintzen arabera.

**e. Udaleko Ingurumen Txosten baten mendekoak.**

Soilik onar daitezke Oiartzungo Udalean ingurumeneko eskumenak dituen sailak HAPO honen araudiak zehaztasunez ezarritako araudiaren arabera igorritako ingurumen-txosten lotesle batek hala erabakita.

Udaleko Ingurumen Txostenaren gutxieneko edukia arau honen hurrengo artikuluan dago ezarrita.

**3. Debekatutako erabilerak eta jarduerak edo maila handiago antolaketa tresnetan oinarritzeagatik onargarriak direnak.**

Erabilerak horiek bateraezina dira lurzoru ez-urbanizagarriaren zonakatzean eta sailkapenean aintzat hartutako eremuen izaerarekin. Horrelakoak onartuz gero, eragin onartezinak ger-

ducción y gestión de los residuos de construcción y demolición. La ejecución de un relleno de tierras y rocas requiere licencia administrativa del ayuntamiento de Oiartzun.

**Artículo 88. Carácter de los usos.**

En función de los requisitos para la admisibilidad de los usos en el Suelo No Urbanizable, estos pueden ser:

**1. Usos y actividades propiciados:**

Son los usos y actividades acordes con la vocación de cada una de las áreas consideradas en la Zonificación y Clasificación del Suelo No Urbanizable.

**2. Usos y actividades permitidos:**

Son aquellos que sin ser vocacionales pueden permitirse sobre algunas las áreas consideradas en la Zonificación y Clasificación del Suelo No Urbanizable mediante algún grado de control.

**a. Sin limitaciones:**

Aun no siendo actividades o usos propiciados, si tienen un carácter de compatibilidad con el medio, por lo que no precisan de mecanismo de control.

**b. Con autorización expresa:**

Sólo son aceptables en ciertas condiciones y sujetos a autorización, licencia o permiso expreso emitidos por el órgano administrativo competente, o en su caso análisis de la afección sobre la actividad agroforestal. Se distinguen:

— Admisibles: Se procederá a realizar un análisis de la afección generada sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS (Protocolo de Evaluación de la Afección Sectorial Agraria) Documento D Anexo I del PTS Agroforestal.

— En el supuesto de plantear el planeamiento municipal un crecimiento apoyado en núcleos preexistentes sobre un área calificada por el PTS Agroforestal como Agroganadera y Campiña (Alto Valor Estratégico) no recayente en áreas de interés preferente del PTP, el planeamiento contendrá dentro del análisis de alternativas una valoración específica del impacto en el Medio Agrario.

**c. Regulados por normativas sectoriales:**

Sólo son aceptables siguiendo la regulación que para ello establece la normativa sectorial oportuna.

**d. Sujetos a Evaluación de Impacto Ambiental:**

Sólo son aceptables en las condiciones que determine un proceso de Evaluación de Impacto Ambiental, bien individualizada, bien simplificada o bien conjunta, según las determinaciones recogidas en la Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de Protección de Medio Ambiente del País Vasco, y en el Decreto 211/2012 de 16 de octubre por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas.

**e. Sujetos a Informe Ambiental municipal:**

Sólo son aceptables según determine el informe ambiental vinculante, emitido por el departamento con competencias ambientales del Ayuntamiento de Oiartzun, en función de la regulación que de forma específica establece la normativa del presente PGOU.

El contenido mínimo del Informe Ambiental Municipal queda establecido en el artículo siguiente de la presente norma.

**3. Usos y actividades prohibidos o solo admisibles por aval de instrumentos de ordenación de rango superior.**

Se trata de usos incompatibles con la naturaleza de las áreas consideradas en la Zonificación y Clasificación del Suelo No Urbanizable. En el caso de darse estos usos se producirían

tatuko dira paisaia-, ekoizpen-, kultura- eta ekologia-balioen gainean, edo nahi ez diren prozesuak bultzatuko dira.

Salbuespen gisa onargarria izango da nekazaritza arloan eskumena duen organoak aldeko txostena egingo balu bertan nekazaritza eta basogintza jardueretako eragina baloratu eta PEAS delakoan (Nekazaritza eta Basogintzari buruzko LZParen I eranskinaren D dokumentua aurreikusitako «Jarduketa tresnak») jasotako neurri zuzentzaileak aplikatu direla egiaztatzen bada.

**89. artikulua. Udaleko Ingurumen Txostenaren gutxieneko edukia.**

Oro har, Udaleko Ingurumen Txostenak (UIT), gutxienez, kapitulu hauek izango ditu:

1. Jarduera-esparrua eta gunea antolatzeke eta garatzeko plangintzako helburuen deskribapena. Gutxieneko eduki hauek izango ditu:

- a) Jarduera-esparruaren deskribapena eta iraupena.
- b) Helburuak azaltzea, ingurumen-arloko helburuak beraiaz aipatuta.
- c) Antolakuntzan eta/edo garapenean jasotako proposamenen edo jardueren laburpena.
- d) Plangintza orokorraren irizpideak eta ildoak aintzat hartzeko, integratzeko eta garatzeko xedea duten erabakien laburpena.

2. Eraginpeko esparruaren ingurumen-diagnostikoa, -analisi eta -balorazioa. Gutxieneko eduki hauek izango ditu:

- a) Antolakuntza edo garapenaren eraginpean egon daitezkeen ingurumen-osagaiak identifikatzea, hala nola biodibertsitatea, flora, fauna, gea, lurzorua, ura, airea, klima-faktoreak, natura- eta teknologia-arriskuak, kultura-ondarea, osasun publikoa, paisaia, etab., baita faktore horien guztien arteko elkarrenergina ere.
- b) Inguruan dauden ingurumen-baliabide baliotsuak identifikatzea. Gune garrantzitsuak zehaztea, kontserbazio, urrakortasun, bakantasan edo babes bereziaren ikuspegitik. Kontuan hartuko dira bereziki lehentasunezko habitatak eratzen dituzten eremuak edo Batasunean eta Euskal Herrian interes berezia duten flora- eta fauna-espezieen banaketa-guneak, hezeguneak, eta, oro har, eremu sentikorrek ingurumenaren ikuspegitik.
- c) Ingurunearen kalitateari lotutako hainbat alderdi balioestea, irizpide askoren arabera, hala nola legeak, aniztasuna, heldutasuna, bitxitasuna, naturaltasuna, adierazgarritasuna, urrakortasuna, egonkortasuna, landarediaren egitura, ugalkortasuna, baso-bizitzarako garrantzia, etab.

3. Jardueren eraginak identifikatzea eta baloratzea.

Ingurumen-eraginak izan ditzaketan jardueren ondorioak identifikatu eta baloratuko dira. Horretarako, proposatutako jardueren eta eraginpeko ingurunean kokatutako elementu espezifikoaren arteko elkarreraginak aztertuko dira. Zehazki, xehetasunez azalduko dira:

- a) Natura-baliabideak galtzea, jarduerak, zuzenean nahiz zeharka, ekosistemen, habitaten eta espezie baliotsuen gainean izandako eraginaren ondorioz.
- b) Eraginak izatea honako eremu hauetan: Euskal Herriko ingurugiroa babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Legearen 51. artikulua definitutako ingurumen-eremu sentikorrek, bereziki, babestutako naturaguneak; Natura 2000 Sarearen barruko eremuak, mehatxupean dauden basa-faunako eta -florako espezieen banaketa-eremuak; korridore ekologikoak; hezegune

unos impactos intolerables sobre los valores ecológicos, culturales, productivos, paisajísticos, o se incentivarían procesos no deseados.

Excepcionalmente será admisible 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 recogidos en el PEAS (Documento D anexo I, «Instrumentos de actuación» del PTS Agroforestal).

**Artículo 89. Contenido mínimo del Informe Ambiental Municipal.**

Con carácter general, el Informe Ambiental Municipal (IAM) contendrá al menos los siguientes capítulos:

1. **Ámbito de actuación y descripción de los objetivos del planeamiento para la ordenación y desarrollo del Área.** Contendrá los siguientes contenidos mínimos:

- a) Descripción del ámbito de actuación y alcance temporal.
- b) Exposición de los objetivos, con mención expresa a los objetivos de índole ambiental.
- c) Resumen de las propuestas o actuaciones contenidas en la Ordenación y/o desarrollo.
- d) Resumen de las determinaciones que tienen por objeto la consideración, integración y desarrollo de las directrices y criterios procedentes del planeamiento general.

2. **Análisis, diagnóstico y valoración ambiental del ámbito afectado.** Contendrá los siguientes contenidos mínimos:

- a) Identificación de las variables de componente ambiental que puedan verse afectadas por la ordenación y/o desarrollo, tales como la biodiversidad, flora, fauna, gea, suelo, agua, aire, factores climáticos, riesgos naturales y tecnológicos, patrimonio cultural, salud pública, el paisaje, etc., así como la interrelación entre todos esos factores.
- b) Identificación de los recursos ambientales valiosos del entorno. Determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de la conservación, fragilidad, singularidad o especial protección. Se tendrán especialmente en cuenta los espacios que constituyen hábitats prioritarios o áreas de distribución de especies de flora y fauna de especial interés tanto a nivel comunitario como a nivel del País Vasco, las zonas húmedas y, en general, las zonas ambientalmente sensibles.
- c) Valoración de los diferentes aspectos de la calidad del medio en función de criterios legales y/o de calidad, diversidad, madurez, rareza, naturalidad, representatividad, fragilidad, estabilidad, estructura de la vegetación, productividad, importancia para la vida silvestre, etc.

3. **Identificación y valoración de impactos de las diferentes actuaciones.**

Identificación y valoración de los posibles efectos de las actuaciones, que pueden ser fuente de impactos ambientales, mediante el estudio de las interacciones entre las distintas actuaciones propuestas y los elementos específicos del medio afectado. En concreto se detallarán:

- a) Pérdida de recursos naturalísticos, por afección directa, indirecta o perturbación de ecosistemas, hábitats y especies valiosos.
- b) Afección a las zonas ambientalmente sensibles definidas en el artículo 51 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, y en especial a espacios naturales protegidos, a zonas pertenecientes a la Red Natura 2000, a zonas de distribución de especies de flora y fauna silvestre amenazada, a corredores ecológicos, a

garrantzitsuak; etab. Kontuan hartuko dira beti eremu horietarako finkatutako babes-helburuak.

c) Baliabide estetiko-kulturalen eta paisaia-baliabideen gaineko eragina, kontuan hartuta paisaia baliotsuak daudela, haien natura-osagaien eta erabileren integrazioaren, osaera estetikoaren eta atmosfera emozionalaren ikuspegitik.

d) Baliabide berriztagarrien eta ez-berriztagarrien gaineko eraginak, haien kontsumitzeko proposamenetatik edo haien kalitatea aldatzea dakartzaten jardueretatik eratortzen direnak.

e) Hondakinak sortzea eta kutsadura areagotzea.

f) Zuzeneko edo zeharkako eragina izatea giza osasunean, sosegu-baldintzetan eta hiriko ingurumenaren kalitatean (paisaia, ondarea, espazio libreak, irisgarritasuna, etab.).

g) Ekologiako eta nekazaritzako produktibitatea galtzea, funtsean ingurune edafikoaren erabilera-ahalmena eta nekazaritzako ustiapenetan izandako eragin-maila kontuan hartuta.

h) Kultura-ondarea galtzea.

4. Zuzentze-, babes- eta konpentsazio-neurrien proposamena.

Gutxieneko eduki hauek izango ditu:

a) Neurriak definitzea, eragin negatiboko proposamenen ingurumen-kalte saihesteko edo murrizteko eta ingurumen-eragin positiboko proposamenen onura maila gorenera eramateko. Askotarikoak izan daitezke:

b) Eragin nabarmenei lotutako babes- eta zuzentze-neurriak. Haien helburua izango da gertatzeko probabilitatea murriztea, baita elementu baliotsuak edo urrakorrak eta giza populazioa eragin nabarmenetatik babestea ere.

c) Planaren proposamenek zuzenean mehatxatutako natura-baliabideak zaintzeko xedea duten babes-neurriak (habitata, espezieak, paisaia, ur-baliabideak, ur-masak, hezeguneak, geologia-ondarea, etab.).

d) Hiriko paisaia, mugikortasuna eta irisgarritasuna hobetzeko neurriak, besteak beste, hiri-hazkunde berriak paisaian txertatzeko, landa-lurzorua eta nekazaritzako egituraren erabilera tradizionala mantentzeko, eta azpiegiturak eta eraikuntzak landa-ingurumenari eta paisaiari egokitzeko.

e) Konpentsazio-neurriak, aurreikusitako ingurumen-eragina arintzeko xedea izango duten baliabide berriak sortzeari begira.

f) Adierazleen multzoa deskribatzea, lehen aipatutako neurri guztien betetze-mailaren eta eraginkortasunaren jarraipena egiteko.

5. Dokumentu kartografikoak.

Euskarri kartografikoen bidez jasoko dira gutxieneko eduki hauek:

a) Egiturazko erabakiak; bereziki, lurraldean koka daitezkeen eta eraginak izan ditzaketen jardueri buruz hartutakoak.

b) Lurraldearen ingurumen-azterketa, hainbat gairi buruz.

c) Ingurumen-interes bereziko lurraldearen baliabideak eta eremuak jasoko dituen kartografia.

d) Hautemandako eragin nagusien kokalekua espazioan.

e) Lurraldean egingo diren babes-, zuzentze- eta konpentsazio-neurriak islatuko dituen kartografia.

humedales de importancia, etc., teniendo en cuenta siempre los objetivos de protección que se establezcan para dichas zonas.

c) Afecciones sobre recursos estético-culturales o paisajísticos, teniendo en cuenta la existencia de paisajes valiosos desde el punto de vista de la integración de sus componentes naturales y de usos, su composición estética y atmósfera emocional que se deriva de los mismos.

d) Afecciones sobre recursos renovables y no renovables, derivados de propuestas de consumo o actuaciones que supongan una alteración de su calidad.

e) Generación de residuos e incremento de la contaminación.

f) Incidencia directa o indirecta sobre la salud humana y las condiciones de sosiego y sobre la calidad del medio ambiente urbano (paisaje, patrimonio, espacios libres, accesibilidad, etc.).

g) Pérdida de la productividad ecológica y agraria, dependiendo fundamentalmente de la capacidad de uso del medio edáfico y del grado de afección a las explotaciones agrarias.

h) Pérdida del patrimonio cultural.

4. Propuesta de medidas protectoras, correctoras y compensatorias.

Contendrá los siguientes contenidos mínimos:

a) Definición de medidas para evitar o reducir el coste ambiental de las propuestas con incidencia negativa y para maximizar los beneficios de aquellas otras con efectos ambientales positivos. Estas pueden ser de varios tipos:

b) Medidas protectoras y correctoras referentes a los impactos más significativos cuyo objeto será reducir su probabilidad de ocurrencia, así como para evitar la exposición de elementos valiosos o vulnerables y de la población humana a impactos significativos.

c) Medidas protectoras que se dirijan a conservar recursos naturales estratégicos amenazados directamente por las propuestas del plan (hábitats, especies, paisaje, recursos hídricos, masas de agua, zonas húmedas, patrimonio geológico, etc.).

d) Medidas para mejorar el paisaje urbano, la movilidad y accesibilidad, para integrar los nuevos crecimientos urbanos en el paisaje, para el mantenimiento de los usos tradicionales del suelo rústico y la estructura agraria, para la adaptación de las infraestructuras y construcciones al ambiente rural y al paisaje, etc.

e) Medidas compensatorias orientadas a generar nuevos recursos que pretendan paliar la afección ambiental prevista.

f) Descripción del conjunto de indicadores para realizar el seguimiento del grado de cumplimiento y efectividad de todas las medidas citadas anteriormente.

5. Documentación cartográfica.

Mediante soporte cartográfico se recogerán los siguientes contenidos mínimos:

a) Determinaciones estructurales y, en especial, de aquellas actuaciones que pueden dar lugar a impactos y que puedan ser localizadas en el territorio.

b) Análisis ambiental del territorio en diferentes capas temáticas.

c) Cartografía conteniendo los ámbitos y recursos del territorio de especial interés ambiental.

d) Localización espacial de los principales impactos detectados.

e) Cartografía reflejando las medidas protectoras, correctoras y compensatorias que puedan ser localizadas en el territorio.

90. artikulua. Erabileren erregulazio espezifikoak, lurzoru ez-urbanizagarriaren zonakatzearen eta sailkapenaren araberak.

1. Babes bereziko eremuak.
  - a) Bultzatutako erabilerak eta jarduerak:
    - Babes integralari bideratutako erabilerak.
    - Lehengoratzte ebolutiborako lanak / Ingurumen-hobekuntza.
      - Jarduera zientifikoak eta kulturalak.
      - Basozaintzako trataerak.
      - Populazioen jarraipena eta kontrola.
      - Ondarea eraberritzea eta berreskuratzea.
  - b) Arloko araudiek erregulatutako erabilera eta jarduera baimenduak:
    - Aisialdi estentsiboa. Mendi-ibiliak eta naturaren behaketa.
      - Ehiza eta arrantza.
      - Produktu tradizionalen bilketa eta ustiapena.
        - Abeltzaintza mendietan.
        - Garraiobideak.
        - Lurreko seinaleztatzea.
    - e) Ingurumen Eraginaren Ebaluazio baten mendeko erabilera eta jarduera baimenduak:
      - Landa-bideak.
      - Aireko lineak.
      - Lurrazpiko lineak.
        - Aurretik aipatutako erabilerekin eta jarduerekin gain, Ingurumen Eraginaren Ebaluazioko prozeduraren mendekotzat joko dira eta arloko indarreko araudian jasota dauden kasu guztiak.
    - f) Udaleko Ingurumen Txostenaren mendeko erabilera eta jarduera baimenduak:
      - Paisaia lehengoratztea.
    - g) Debekatutako erabilerak eta jarduerak:
      - Aisialdiko intentsiboko guneen egokitzapena eta erabilera.
        - Aisialdi intentsibora loturiko eraikuntza eta instalazio handiak.
          - Katalogatutako espezieak osorik edo zatika biltzea.
          - Motor bidezko kirol-jarduerak.
          - Nekazaritzako ustiapenari lotutako jarduerak.
          - Nekazaritzako ustiapenari lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.
            - Nekazaritza ekologikoa.
            - Agroaldeak.
            - Abeltzaintzako ustiapenari lotutako jarduera kulturalak.
              - Abeltzaintzako ustiapenari lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.
              - Baso-ustiapenari lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.
              - Basogintzari lotutako kultura-jarduerak.
              - Hirigintzako hazkundeak lehendik dauden guneen inguruan.
              - Lehendik dauden guneetan oinarritzen ez diren hirigintzako hazkundeak.

Artículo 90. Regulación específica de usos en función de la Zonificación y Clasificación del Suelo No Urbanizable.

1. En zonas de Especial Protección.
  - a) Usos y actividades propiciados.
    - Usos encaminados a la protección integral.
    - Labores de regeneración evolutiva / Mejora ambiental.
      - Actividades Científico - Culturales.
      - Tratamientos silvoculturales.
      - Seguimiento y control de poblaciones.
      - Restauración y recuperación del patrimonio.
  - b) Usos y actividades permitidos regulados por normativas sectoriales.
    - Recreo extensivo. Senderismo y observación de la naturaleza.
      - Actividades cinegéticas y piscícolas.
      - Aprovechamiento y recolección de productos tradicionales.
    - Aprovechamiento ganadero de montes.
    - Vías de transporte.
    - Señalización terrestre.
  - e) Usos y actividades permitidos sujetos a Evaluación de Impacto Ambiental.
    - Caminos rurales.
    - Líneas aéreas.
    - Líneas subterráneas.
      - Además de los usos y actividades reflejados anteriormente, se entenderán sometidos al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, todos los supuestos recogidos en la normativa sectorial vigente.
  - f) Usos y actividades permitidos sujetos a Informe Ambiental municipal.
    - Regeneración paisajística.
  - g) Usos y actividades no permitidos o prohibidos.
    - Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo.
      - Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo.
        - Recolección total o parcial de especies catalogadas.
        - Actividades deportivas a motor.
        - Prácticas relacionadas con la explotación agrícola.
        - Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación agrícola.
          - Agricultura ecológica.
          - Agroaldeas.
            - Prácticas culturales relacionadas con la explotación ganadera.
              - Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación ganadera.
              - Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal.
                - Prácticas culturales relacionadas con la actividad forestal.
                - Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes.
                - Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes.

- Nekazaritzako ustiapenari lotutako etxebizitza isolatua.
- Nekazaritzako ustiapenari lotuta ez dagoen etxebizitza isolatua.
- Nekazaritza-industriak.
- Estrakzio-jarduerak.
- Industria edo biltegitratze arriskutsuak.
- A motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak.
- B motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak.
- Parke eolikoak.
- Hilerri berriak eta hilotzak erretzeko instalazioak.
- Hondakin solidoen zabortegiak.
- Biltegiak.
- h) Nahi ez diren erabilerak eta jarduerak, nekazaritza arloan eskumena duen organoaren aldeko txostenarekin bakarrik onargarriak izango direnak:
  - Erabilera publikoko eta gizarte-intereseko eraikinak.
- 2. Ingurumen-hobekuntzarako eremuak. Ingurumen-hobekuntza orokorra.
  - a) Bultzatutako erabilerak eta jarduerak:
    - Lehengoratzeko ebolutiborako lanak / Ingurumen-hobekuntza.
    - Basozaintzako trataerak.
    - Populazioen jarraipena eta kontrola.
    - Paisaia lehengoratzeko.
    - Basogintzari lotutako kultura-jarduerak.
  - b) Mugarik gabe baimendutako erabilerak eta jarduerak:
    - Jarduera zientifikoak eta kulturalak.
  - c) Berariazko baimena behar duten erabilerak eta jarduerak:
    - Ondarea eraberritzea eta berreskuratzea.
    - Aisialdi intentsiboko egokitzapena eta erabilera.
    - Erabilera publikoko eta gizarte-intereseko eraikinak.
    - Hirigintzako hazkundeak lehendik dauden guneen inguruan.
    - Industria edo biltegitratze arriskutsuak.
    - Hondakin solidoen zabortegiak.
  - d) Arloko araudiek erregulatutako erabilera eta jarduerak baimenduak:
    - Aisialdi estentsiboa. Mendi-ibiliak eta naturaren behaketa.
    - Ehiza eta arrantza.
    - Motor bidezko kirol-jarduerak.
    - Produktu tradizionalen bilketa eta ustiapena.
    - Abeltzaintzako ustiapenari lotutako jarduerak kulturalak.
    - Abeltzaintza mendietan.
    - Garraiobideak.
    - Lurreko seinalezatzea.
  - e) Ingurumen Eraginaren Ebaluazio baten mendeko erabilerak eta jarduerak baimenduak:
    - Landa-bideak.

- Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria.
- Vivienda aislada no vinculada a la explotación agraria.
- Industrias agrarias.
- Actividades extractivas.
- Industrias o almacenamientos peligrosos.
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A.
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B.
- Parques eólicos.
- Nuevos cementerios e instalaciones de incineración de cadáveres.
- Escombreras y vertederos de residuos sólidos.
- Depósitos.
- h) Usos y actividades prohibidas no deseable solo admisible avalado informe del órgano competente en materia agraria.
- Edificaciones de utilidad pública e interés social.
- 2. En zonas de Mejora Ambiental. Mejora ambiental general.
  - a) Usos y actividades propiciados:
    - Labores de regeneración evolutiva / Mejora ambiental.
    - Tratamientos silvoculturales.
    - Seguimiento y control de poblaciones.
    - Regeneración paisajística.
    - Prácticas culturales relacionadas con la actividad forestal.
  - b) Usos y actividades permitidos sin limitaciones:
    - Actividades Científico - Culturales.
  - c) Usos y actividades permitidos con autorización expresa:
    - Restauración y recuperación del patrimonio.
    - Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo.
    - Edificaciones de utilidad pública e interés social.
    - Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes.
    - Industrias o almacenamientos peligrosos.
    - Escombreras y vertederos de residuos sólidos.
  - d) Usos y actividades permitidos regulados por normativas sectoriales:
    - Recreo extensivo. Senderismo y observación de la naturaleza.
    - Actividades cinegéticas y piscícolas.
    - Actividades deportivas a motor.
    - Aprovechamiento y recolección de productos tradicionales.
    - Prácticas culturales relacionadas con la explotación ganadera.
    - Aprovechamiento ganadero de montes.
    - Vías de transporte.
    - Señalización terrestre.
  - e) Usos y actividades permitidos sujetos a Evaluación de Impacto Ambiental:
    - Caminos rurales.



- B motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak.
- Aireko lineak.
- Lurrazpiko lineak.
- Parke eolikoak.
- Aurretik aipatutako erabilerez eta jardueraz gain, Ingurumen Eraginaren Ebaluazioko prozeduraren mendekotzat joko dira arloko indarreko araudian jasota dauden kasu guztiak.
- f) Udaleko Ingurumen Txostenaren mendeko erabilera eta jarduera baimenduak:
  - Nekazaritza ekologikoa.
- g) Debekatutako erabilerak eta jarduerak:
  - Katalogatutako espezieak osorik edo zatika biltzea.
  - Nekazaritzako ustiapenari lotutako jarduerak.
  - Nekazaritzako ustiapenari lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.
  - Agroaldeak.
  - Abeltzaintzako ustiapenari lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.
  - Baso-ustiapenari lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.
  - Hirigintzako hazkundeak lehendik dauden guneen inguruan ez daudenak.
  - Nekazaritzako ustiapenari lotutako etxebizitza isolatua.
  - Nekazaritzako ustiapenari lotuta ez dagoen etxebizitza isolatua.
  - Nekazaritza-industriak.
  - Estrakzio-jarduerak.
  - A motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak.
  - Hilerrri berriak eta hilotzak erretzeko instalazioak.
  - Arroka eta lurrekin egindako betelan antropikoak.
- h) Nahi ez diren erabilerak eta jarduerak nekazaritza arloan eskumena duen organoaren aldeko txostenarekin soilik:
  - Aisialdi intentsibora loturiko eraikuntza eta instalazio handiak.
- 3. Ingurumen-hobekuntzako eremuak. Okupazio antropikoaren eremuak.
  - a) Mugarik gabe onarturiko erabilera eta jarduerak.
    - Lehengoratze ebolutiborako lanak / Ingurumen-hobekuntza.
    - Jarduera zientifikoak eta kulturalak.
    - Populazioen jarraipena eta kontrola.
    - Paisaia lehengoratzea.
    - Aisialdi estentsiboa. Mendi-ibiliak eta naturaren behaketa.
  - b) Arloko araudiek erregulatutako erabilera eta jarduera baimenduak:
    - Basozaintzako trataerak.
    - Produktu tradizionalen bilketa eta ustiapena.
    - Garraiobideak.
    - Lurreko seinaleztatzea.
  - c) Ingurumen Eraginaren Ebaluazio baten mendeko erabilera eta jarduera baimenduak:

- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B.
  - Líneas aéreas.
  - Líneas subterráneas.
  - Parques eólicos.
- Además de los usos y actividades reflejados anteriormente, se entenderán sometidos al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, todos los supuestos recogidos en la normativa sectorial vigente.
- f) Usos y actividades permitidos sujetos a Informe Ambiental municipal.
  - Agricultura ecológica.
- g) Usos y actividades no permitidos o prohibidos:
  - Recolección total o parcial de especies catalogadas.
  - Prácticas relacionadas con la explotación agrícola.
  - Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación agrícola.
  - Agroaldea.
  - Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación ganadera.
  - Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal.
  - Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes.
  - Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria.
  - Vivienda aislada no vinculada a la explotación agraria.
  - Industrias agrarias.
  - Actividades extractivas.
  - Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A.
    - Nuevos cementerios e instalaciones de incineración de cadáveres.
    - Rellenos antrópicos con rocas y tierras.
- h) Usos y actividades prohibidas, no deseable solo admisible avalado informe del órgano competente en materia agraria.
  - Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo.
- 3. En zonas de Mejora Ambiental. Zonas de ocupación antrópica.
  - a) Usos y actividades permitidos sin limitaciones.
    - Labores de regeneración evolutiva / Mejora ambiental.
    - Actividades Científico - Culturales.
    - Seguimiento y control de poblaciones.
    - Regeneración paisajística.
    - Recreo extensivo. Senderismo y observación de la naturaleza.
  - b) Usos y actividades permitidos regulados por normativas sectoriales.
    - Tratamientos silvoculturales.
    - Aprovechamiento y recolección de productos tradicionales.
    - Vías de transporte.
    - Señalización terrestre.
  - c) Usos y actividades permitidos sujetos a Evaluación de Impacto Ambiental.

- Aisialdi intentsiboko eremuen egokitzapena eta erabilera.
- Aisialdi intentsiboari loturiko eraikuntza eta instalazio handiak.
- Landa bideak.
- Parke eolikoak.
- Aurretik aipatutako erabilerez eta jardueraz gain, Ingurumen Eraginaren Ebaluazioko prozeduraren mendekotzat joko dira arloko indarreko araudian jasota dauden kasu guztiak.

d) Udal Ingurumen Txostena aldekoa izateari loturiko erabilera eta jarduerak:

- Arroka eta lurerekin egindako betelan antropikoak.

e) Debekaturiko erabilera eta jarduerak:

- Katalogatutako espezieak osorik edo zatika biltzea.
- Motor bidezko kirol jarduerak.
- Nekazaritza-industriak.
- Estrakzio-jarduerak.
- Arriskutsuak izan daitezkeen industria edo biltegiak.
- Hondakin solidoen zaborteak.

f) Lur ez urbanizagarriko okupazio antropikoaren eremuetan kokaturiko eraikin, instalazio eta jarduerak planeamendurak ere ez datozela kontsideratuko da, beti ere Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101 artikulua ondotarako, honako salbuespenekin:

- Erabilera publikoko eta gizarte-intereseko eraikinak.
- Egitura orokorra edo H.A.P.O.n izendaturiko sistema orokorretara loturikoak.
- Bere garaian indarrean zegoen hirigintza planeamenduren arabera udal baimena lortu dutenak, beti ere H.A.P.O.ren indarraldia baino lehenagokoak, baimena lortu zuten proiektuen arabera eraikita daudenak eta ebazpen zigortzailea izan duen hirigintzako diziplina espedienterik jaso ez dutenak.

- 1950eko urtarrilaren 1ean zeuden baserriak.

g) Aurreko atalean jasotako eta baimenduriko eraikin eta instalazioak, hau da bat datozenak, honako erabilera eta jarduerak eduki ahal izango dute: erabilera publiko eta gizarte-intereseko aldarrikatzerakoan jasotakoak, egitura orokorra edo sistema orokor bezala Plan honetan araututakoak edo izan zuten baimenean aurreikusitakoak.

h) Okupazio antropikoaren eremuetan kokaturiko plangintzarekin bat ez datozen eraikin eta instalazioetan ez dira onartuko: gaurkotze, sendartze, bolumen gehitze edo erreforma lanak. Hala ere, eraikin eta instalazio horien bizigarritasun-baldintzak, osasun-egoera eta hirugarrenei kalteak ekiditeko beharrezkoak diren lanak onargarriak izango dira.

i) Plangintzarekin bat ez datozen eta okupazio antropikoaren eremuetan dauden eraikin eta instalazioetan ematen diren erabilera eta jarduerak ingurumen-hobekuntza orokorrerako eremuetako arautegia izango dute, artikulua honen 2. artikuluan jaso bezala, jarudera horiek utzi, aldatu edo eraikin eta instalazio horiek aurri egoerara iristen badira.

4. «Basoa» azpikategoria duten mendiko eremuak.

a) Bultzatutako erabilerak eta jarduerak:

- Basozaintzako trataerak.
- Populazioen jarraipena eta kontrola.
- Basogintzari lotutako kultura-jarduerak.

b) Mugarik gabe baimendutako erabilerak eta jarduerak:

- Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo.
- Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo.

- Caminos rurales.

- Parques eólicos.

– Además de los usos y actividades reflejados anteriormente, se entenderán sometidos al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, todos los supuestos recogidos en la normativa sectorial vigente.

d) Usos y actividades permitidos sujetos a Informe Ambiental municipal.

- Rellenos antrópicos con rocas y tierras.

e) Usos y actividades no permitidos o prohibidos.

- Recolección total o parcial de especies catalogadas.
- Actividades deportivas a motor.
- Industrias agrarias.
- Actividades extractivas.
- Industrias o almacenamientos peligrosos.
- Escombreras y vertederos de residuos sólidos.

f) Los edificios, instalaciones y actividades situados en zonas de ocupación antrópica del suelo no urbanizable se declaran disconformes con el planeamiento a los efectos del artículo 101 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo, con las siguientes salvedades:

- Los declarados de utilidad pública e interés social.
- Los afectos a la estructura general o a cualquiera de los sistemas generales definidos en el P.G.O.U.

– Aquellos que hubiesen obtenido licencia municipal, en base al planeamiento urbanístico vigente en su momento, con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del P.G.O.U., se encuentren erigidos de acuerdo a los proyectos por los que obtuvieron licencia y sobre los que no haya recaído expediente disciplinario en materia urbanística con resolución sancionadora.

– Caseríos existentes con anterioridad al 1 de enero de 1950.

g) Los usos y actividades permitidos en los edificios e instalaciones no disconformes de acuerdo al apartado anterior, serán, los indicados en su declaración de utilidad pública e interés social, los regulados para los elementos de la estructura general y sistemas generales en este Plan o los propios para los que obtuvieron licencia.

h) En los edificios e instalaciones disconformes con el planeamiento situados sobre zonas de ocupación antrópica no serán autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o de reforma. En cambio serán autorizables las obras estrictamente necesarias dirigidas a mantener los edificios o instalaciones en las mínimas condiciones de habitabilidad, salubridad y a evitar daños a terceros.

i) Los usos y actividades en las zonas de ocupación antrópica con edificios, instalaciones o actividades disconformes con el planeamiento, se regularán según lo indicado para las zonas de mejora ambiental general, señaladas en el apartado 2 de este artículo, en los casos de cese, cambio de actividad o ruina de los edificios e instalaciones.

4. En zonas de Monte subcategoría «Forestal».

a) Usos y actividades propiciados.

- Tratamientos silvoculturales.
- Seguimiento y control de poblaciones.
- Prácticas culturales relacionadas con la actividad forestal.

b) Usos y actividades permitidos sin limitaciones.

– Lehengoratzeko ebolutiborako lanak / Ingurumen-hobekuntza.

– Jarduera zientifikoak eta kulturalak.

c) Berariazko baimena behar duten erabilerak eta jarduerak:

– Paisaia lehengoratzeko.

– Aisialdi intentsiboko egokitzapena eta erabilerak.

– Aisialdi intentsiboari loturiko eraikuntza eta instalazio handiak.

– Nekazaritza ustiapenarekin loturiko jarduerak.

– Basogintzako ustiapenarekin loturiko eraikuntza, instalazio eta azpiegiturak.

– Aurretik dauden eremuetan oinarrituriko hirigintza hazkuntzak.

– Nekazaritza-industriak.

– Arriskutsuak izan daitezkeen industria edo biltegiak.

– B motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak.

– Ondarea eraberritzea eta berreskuratzea.

– Hondakin solidoen zabortegiak.

d) Arloko araudiek erregulatutako erabilera eta jarduera baimenduak:

– Aisialdi estentsiboa. Mendi-ibilaldiak eta naturaren behaketa.

– Ehiza eta arrantza.

– Motor bidezko kirol-jarduerak.

– Produktu tradizionalen bilketa eta ustiapena.

– Abeltzaintzako ustiapenari lotutako jarduera kulturalak.

– Abeltzaintza mendietan.

– Garraiobideak.

– Lurreko seinaleztatzea.

e) Ingurumen Eraginaren Ebaluazio baten mendeko erabilera eta jarduera baimenduak:

– Landa-bideak.

– Aireko lineak.

– Lurrazpiko lineak.

– Parke eolikoak.

– Aurretik aipatutako erabileraz eta jardueraz gain, Ingurumen Eraginaren Ebaluazioko prozeduraren mendekotzat joko dira arloko indarreko araudian jasota dauden kasu guztiak.

f) Debekatutako erabilerak eta jarduerak:

– Katalogatutako espezieak osorik edo zatika biltzea.

– Nekazaritza ekologikoa.

– Agroaldeak.

– Lehendik dauden guneeetan oinarritzen ez diren hirigintzako hazkundeak.

– Nekazaritzako ustiapenari ez lotutako etxebizitza isolatua.

– Estrakzio-jarduerak.

– Arroka eta lurrekin egindako betelanak.

g) Erabilerak eta jarduera debekatuak, nahi ez direnak, nekazaritza arloan eskumena duen organoaren aldeko txostenarekin soilik onargarriak izango direnak:

– Labores de regeneración evolutiva / Mejora ambiental.

– Actividades Científico - Culturales.

c) Usos y actividades permitidos con autorización expresa:

– Regeneración paisajística.

– Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo.

– Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo.

– Prácticas relacionadas con la explotación agrícola.

– Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal.

– Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes.

– Industrias agrarias.

– Industrias o almacenamientos peligrosos.

– Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B.

– Restauración y recuperación del patrimonio.

– Escombreras y vertederos de residuos sólidos.

d) Usos y actividades permitidos regulados por normativas sectoriales.

– Recreo extensivo. Senderismo y observación de la naturaleza.

– Actividades cinegéticas y piscícolas.

– Actividades deportivas a motor.

– Aprovechamiento y recolección de productos tradicionales.

– Prácticas culturales relacionadas con la explotación ganadera.

– Aprovechamiento ganadero de montes.

– Vías de transporte.

– Señalización terrestre.

e) Usos y actividades permitidos sujetos a Evaluación de Impacto Ambiental.

– Caminos rurales.

– Líneas aéreas.

– Líneas subterráneas.

– Parques eólicos.

– Además de los usos y actividades reflejados anteriormente, se entenderán sometidos al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, todos los supuestos recogidos en la normativa sectorial vigente.

f) Usos y actividades no permitidos o prohibidos.

– Recolección total o parcial de especies catalogadas.

– Agricultura ecológica.

– Agroaldeas.

– Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes.

– Vivienda aislada no vinculada a la explotación agraria.

– Actividades extractivas.

– Rellenos antrópicos con rocas y tierras.

g) Usos y actividades prohibidas, no deseables solo admisible avalado informe del órgano competente en materia agraria.

– Nekazaritzako ustiapenari lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.

– Abeltzaintzako ustiapenari lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.

– Erabilera publikoko eta gizarte-intereseko eraikinak.

– Nekazaritzako ustiapenari lotutako etxebizitza isolatua.

– A motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak.

5. «Lehengoratzea» azpikategoria duten mendiko eremuak.

a) Bultzatutako erabilerak eta jarduerak:

– Lehengoratze ebolutiborako lanak / Ingurumen-hobekuntza.

– Basozaintzako trataerak.

– Populazioen jarraipena eta kontrola.

– Paisaia lehengoratzea.

– Basogintzari lotutako kultura-jarduerak.

b) Mugarik gabe baimendutako erabilerak eta jarduerak:

– Jarduera zientifikoak eta kulturalak.

– Aisialdi estentsiboa. Mendi-ibiliak eta naturaren behaketa.

c) Berariazko baimena behar duten erabilerak eta jarduerak:

– Aisialdi intentsiboko egokitzapena eta erabilerak.

– Aisialdi intentsiboari loturiko eraikuntza eta instalazio handiak.

– Nekazaritza ustiapenarekin loturiko jarduerak.

– Abeltzaintza ustiapenarekin loturiko jarduerak.

– Basogintzako ustiapenarekin loturiko eraikuntza, instalazio eta azpiegiturak.

– Aurretik dauden eremuetan oinarrituriko hirigintza hazkuntzak.

– Erabilera publikoa eta gizarte-intereso Eraikinak.

– Arriskutsuak izan daitezkeen industria edo biltegiak.

– A motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak.

– B motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak.

– Ondarea eraberritzea eta berreskuratzea.

– Hondakin solidoen zaborteak.

d) Arloko araudiek erregulatutako erabilera eta jarduera baimenduak:

– Ehiza eta arrantza.

– Motor bidezko kirol-jarduerak.

– Produktu tradizionalen bilketa eta ustiapena.

– Abeltzaintza mendietan.

– Garraiobideak.

– Lurreko seinaleztatzea.

e) Ingurumen Eraginaren Ebaluazio baten mendeko erabilera eta jarduera baimenduak:

– Landa-bideak.

– Aireko lineak.

– Lurrazpiko lineak.

– Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación agrícola.

– Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación ganadera.

– Edificaciones de utilidad pública e interés social.

– Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria.

– Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A.

5. En zonas de Monte subcategoría «Regeneración».

a) Usos y actividades propiciados.

– Labores de regeneración evolutiva / Mejora ambiental.

– Tratamientos silvoculturales.

– Seguimiento y control de poblaciones.

– Regeneración paisajística.

– Prácticas culturales relacionadas con la actividad forestal.

b) Usos y actividades permitidos sin limitaciones.

– Actividades Científico - Culturales.

– Recreo extensivo. Senderismo y observación de la naturaleza.

c) Usos y actividades permitidos con autorización expresa.

– Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo.

– Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo.

– Prácticas relacionadas con la explotación agrícola.

– Prácticas culturales relacionadas con la explotación ganadera.

– Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal.

– Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes.

– Edificaciones de utilidad pública e interés social.

– Industrias o almacenamientos peligrosos.

– Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A.

– Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B.

– Restauración y recuperación del patrimonio.

– Escombreras y vertederos de residuos sólidos.

d) Usos y actividades permitidos regulados por normativas sectoriales.

– Actividades cinegéticas y piscícolas.

– Actividades deportivas a motor.

– Aprovechamiento y recolección de productos tradicionales.

– Aprovechamiento ganadero de montes.

– Vías de transporte.

– Señalización terrestre.

e) Usos y actividades permitidos sujetos a Evaluación de Impacto Ambiental.

– Caminos rurales.

– Líneas aéreas.

– Líneas subterráneas.

– Aurretik aipatutako erabilereza eta jardueren gain, Ingurumen Eraginaren Ebaluazioko prozeduraren mendekotzat joko dira arloko indarreko araudian jasota dauden kasu guztiak.

f) Debekatutako erabilerak eta jarduerak:

– Katalogatutako espezieak osorik edo zatika biltzea.  
– Nekazaritza ekologikoa.  
– Agroaldeak.  
– Lehendik dauden gunetan oinarritzen ez diren hirigintzako hazkundeak.

– Nekazaritzako ustiapenari lotuta ez dagoen etxebizitza isolatua.

– Nekazaritza-industriak.  
– Estrakzio-industriak.  
– Parke eolikoak.  
– Hilerri berriak eta hilotzak erretzeko instalazioak.

– Arroka eta lurrekin egindako betelanak.

g) Debekaturiko erabilerak eta jarduerak, nahi ez direnak, nekazaritza arloan eskumena duen organoaren aldeko txostenarekin soilik onargarriak izango direnak:

– Nekazaritza ustiapenei lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.

– Abeltzaintza ustiapenei lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.

– Nekazaritzako ustiapenari lotutako etxebizitza isolatua.

6. «Mendiko larreak» azpikategorian kokatutako mendi-eremuak.

a) Bultzatutako erabilerak eta jarduerak.

– Populazioen jarraipena eta kontrola.  
– Abeltzaintzako ustiapenari lotutako jarduera kulturalak.

b) Mugarik gabe baimendutako erabilerak eta jarduerak.  
– Lehengoratzeko ebolutiborako lanak / Ingurumen-hobekuntza.

– Jarduera Zientifikoa eta Kulturalak.  
– Paisaia lehengoratzeko.  
– Aisialdi estentsiboa. Mendi-ibiliak eta naturaren behaketa.

c) Berariazko baimena eskatzen duten erabilerak eta jarduerak.

– Aisialdi intentsiboko egokitzapena eta erabilerak.  
– Basogintzari lotutako jarduera kulturalak.  
– Ondarea eraberritzea eta berreskuratzea.

d) Arlokako araudiek araututako erabilera eta jarduera baimenduak.

– Ehiza eta arrantza.  
– Motor bidezko kirol-jarduerak.  
– Produktu tradizionalen bilketa eta ustiapena.

– Abeltzaintza mendietan.  
– Garraiobideak.  
– Lurreko seinaleztatzea.

e) Ingurumen Eraginaren Ebaluazioa eskatzen duten erabilerak eta jarduerak.

– Landa-bideak.

– Además de los usos y actividades reflejados anteriormente, se entenderán sometidos al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, todos los supuestos recogidos en la normativa sectorial vigente.

f) Usos y actividades no permitidos o prohibidos.

– Recolección total o parcial de especies catalogadas.  
– Agricultura ecológica.  
– Agroaldeak.  
– Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes.

– Vivienda aislada no vinculada a la explotación agraria.

– Industrias agrarias.  
– Actividades extractivas.  
– Parques eólicos.

– Nuevos cementerios e instalaciones de incineración de cadáveres.

– Rellenos antrópicos con rocas y tierras.

g) Usos y actividades prohibidas, no deseable solo admisible avalado informe del órgano competente en materia agraria.

– Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación agrícola.

– Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación ganadera.

– Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria.

6. En zonas de Monte subcategoría «Pastos Montanos».

a) Usos y actividades propiciados.

– Seguimiento y control de poblaciones.  
– Prácticas culturales relacionadas con la explotación ganadera.

b) Usos y actividades permitidos sin limitaciones.

– Labores de regeneración evolutiva / Mejora ambiental.  
– Actividades Científico - Culturales.  
– Regeneración paisajística.  
– Recreo extensivo. Senderismo y observación de la naturaleza.

c) Usos y actividades permitidos con autorización expresa.

– Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo.  
– Prácticas culturales relacionadas con la actividad forestal.  
– Restauración y recuperación del patrimonio.

d) Usos y actividades permitidos regulados por normativas sectoriales.

– Actividades cinegéticas y piscícolas.  
– Actividades deportivas a motor.  
– Aprovechamiento y recolección de productos tradicionales.

– Aprovechamiento ganadero de montes.

– Vías de transporte.  
– Señalización terrestre.

e) Usos y actividades permitidos sujetos a Evaluación de Impacto Ambiental.

– Caminos rurales.

- B motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak.
  - Lehen adierazitako erabileraz eta jardueraz gain, Ingurumen Eraginaren Ebaluazio prozedura beharko dute indarrean dagoen arlokako araudian jasotako suposamendu guztiek.
  - f) Debekatutako edo baimendu gabeko erabilerak eta jarduerak.
    - Katalogatutako espezieak osorik edo zatika biltzea.
    - Nekazaritzako ustiapenari lotutako jarduerak.
    - Nekazaritzako ustiapenari lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.
    - Nekazaritza ekologikoa.
    - Agroaldeak.
    - Baso-ustiapenari lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.
    - Hirigintzako hazkundeak lehendik dauden guneen inguruan.
    - Hirigintzako hazkundeak lehendik dauden guneen inguruan oinarritzen ez direnak.
    - Nekazaritzako ustiapenari lotuta ez dagoen etxebizitza isolatua.
    - Landa-turismoari lotutako eraikinak.
    - Nekazaritza-industriak.
    - Estrakzio-industriak.
    - Arriskutsuak izan daitezkeen industria edo biltegiatzeak.
    - A motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak.
    - Parke eolikoak.
    - Hilerrri berriak eta hilotzak erretzeko instalazioak.
    - Hondakin solidoen zaborteak.
    - Arroka eta lurrekin egindako betelan antropikoak.
  - g) Debekaturiko erabilerak eta jarduerak, nahi ez direnak, nekazaritza arloan eskumena duen organoaren aldeko txostenarekin soilik onargarriak izango direnak:
    - Aisialdi intentsiboari loturiko eraikuntza eta instalazio handiak.
    - Abeltzaintzako ustiapenari lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.
    - Erabilera publikoko eta gizarte-intereseko eraikinak.
    - Etxebizitza isolatua nekazaritzako ustiapenari lotuta.
    - Aireko lineak.
    - Lurrazpiko lineak.
7. »Nekazaritza Erabilera Estrategikoa» azpikategorian kokatutako nekazaritza, abeltzaintza eta landazabaleko eremuak.
- a) Bultzatutako erabilerak eta jarduerak.
    - Populazioen jarraipena eta kontrola.
    - Nekazaritzako ustiapenari lotutako jarduerak.
    - Nekazaritza ekologikoa.
  - b) Mugarik gabe baimendutako erabilerak eta jarduerak.
    - Lehengoratzte ebolutiborako lanak / Ingurumen-hobekuntza.
    - Jarduera Zientifikoak eta Kulturalak.
  - c) Berariazko baimena eskatzen duten erabilerak eta jarduerak.

- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B.
    - Además de los usos y actividades reflejados anteriormente, se entenderán sometidos al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, todos los supuestos recogidos en la normativa sectorial vigente.
  - f) Usos y actividades no permitidos o prohibidos.
    - Recolección total o parcial de especies catalogadas.
    - Prácticas relacionadas con la explotación agrícola.
    - Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación agrícola.
    - Agricultura ecológica.
    - Agroaldeas.
    - Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal.
    - Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes.
    - Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes.
    - Vivienda aislada no vinculada a la explotación agraria.
    - Edificaciones vinculadas al turismo rural.
    - Industrias agrarias.
    - Actividades extractivas.
    - Industrias o almacenamientos peligrosos.
    - Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A.
      - Parques eólicos.
      - Nuevos cementerios e instalaciones de incineración de cadáveres.
      - Escombreras y vertederos de residuos sólidos.
      - Rellenos antrópicos con rocas y tierras.
  - g) Usos y actividades prohibidas, no deseable solo admisible avalado informe del órgano competente en materia agraria.
    - Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo.
    - Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación ganadera.
    - Edificaciones de utilidad pública e interés social.
    - Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria.
    - Líneas aéreas.
    - Líneas subterráneas.
7. En zonas agroganaderas y de campiña subcategoría «Uso Agrario Estratégico».
- a) Usos y actividades propiciados.
    - Seguimiento y control de poblaciones.
    - Prácticas relacionadas con la explotación agrícola.
    - Agricultura ecológica.
  - b) Usos y actividades permitidos sin limitaciones.
    - Labores de regeneración evolutiva / Mejora ambiental.
    - Actividades Científico – Culturales.
  - c) Usos y actividades permitidos con autorización expresa.

- Aisialdi intentsiboko eremuentzako egokitzapena eta erabilerak.
- Nekazaritzako ustiapenari lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.
- Abeltzaintzako ustiapenari lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.
- Hirigintzako hazkundeak lehendik dauden guneen inguruan.
- Paisaia lehengoratztea.
- Ondarea eraberritzea eta berreskuratzea.
- d) Arlokako araudiek araututako erabilera eta jarduera baimenduak.
  - Aisialdi estentsiboa. Mendi-ibiliak eta naturaren behaketa.
  - Ehiza eta arrantza.
  - Motor bidezko kirol-jarduerak.
  - Produktu tradizionalen bilketa eta ustiapena.
- Abeltzaintzako ustiapenari lotutako jarduera kulturalak.
- Garraiobideak.
- Lurreko seinaleztatzea.
- e) Ingurumen Eraginaren Ebaluazioa eskatzen duten erabilerak eta jarduerak.
  - Basogintzari lotutako kultura-jarduerak.
  - Etxebizitza isolatua. nekazaritzako ustiapenari lotuta.
  - Landa-bideak.
  - B motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak.
- Aireko lineak.
- Lurrazpiko lineak.
- Parke eolikoak.
- Lehen adierazitako erabileraz eta jardueraz gain, Ingurumen Eraginaren Ebaluazio prozedura beharko dute indarrean dagoen arlokako araudian jasotako suposamendu guztiek.
- f) Debekatutako edo baimendu gabeko erabilerak eta jarduerak.
  - Katalogatutako espezieak osorik edo zatika biltzea.
  - Hirigintzako hazkundeak lehendik ez dauden guneen inguruan.
  - Nekazaritzako ustiapenari lotuta ez dagoen etxebizitza isolatua.
  - Estrakzio-industriak.
  - Hilerri berriak eta hilotzak erretzeko instalazioak.
- Arroka eta lurrekin egindako betelan antropikoak.
- g) Debekaturiko erabilerak eta jarduerak, nahi ez direnak, nekazaritza arloan eskumena duen organoaren aldeko txostenarekin soilik onargarriak izango direnak:
  - Aisialdi intentsiboari loturiko eraikuntza eta instalazio handiak.
  - Agroaldeak.
  - Abeltzaintza mendietan.
  - Basogintzako ustiapenari lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.
  - Erabilera publikoa eta gizarte-intereseko eraikuntzak.

- Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo.
- Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación agrícola.
- Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación ganadera.
- Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes.
- Regeneración paisajística.
- Restauración y recuperación del patrimonio.
- d) Usos y actividades permitidos regulados por normativas sectoriales.
  - Recreo extensivo. Senderismo y observación de la naturaleza.
  - Actividades cinegéticas y piscícolas.
  - Actividades deportivas a motor.
  - Aprovechamiento y recolección de productos tradicionales.
  - Prácticas culturales relacionadas con la explotación ganadera.
  - Vías de transporte.
  - Señalización terrestre.
- e) Usos y actividades permitidos sujetos a Evaluación de Impacto Ambiental.
  - Prácticas culturales relacionadas con la actividad forestal.
  - Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria.
  - Caminos rurales.
  - Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B.
    - Líneas aéreas.
    - Líneas subterráneas.
    - Parques eólicos.
  - Además de los usos y actividades reflejados anteriormente, se entenderán sometidos al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, todos los supuestos recogidos en la normativa sectorial vigente.
- f) Usos y actividades no permitidos o prohibidos.
  - Recolección total o parcial de especies catalogadas.
  - Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes.
  - Vivienda aislada no vinculada a la explotación agraria.
  - Actividades extractivas.
  - Nuevos cementerios e instalaciones de incineración de cadáveres.
  - Rellenos antrópicos con rocas y tierras.
- g) Usos y actividades prohibidas, no deseable solo admisible avalado informe del órgano competente en materia agraria.
  - Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo.
  - Agroaldeas.
  - Aprovechamiento ganadero de montes.
  - Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal.
  - Edificaciones de utilidad pública e interés social.

- Nekazaritza-industriak.
- Industria edo biltegitratze arriskutsuak.
- A motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak.
  
- Hondakin solidoen zaborteziak.
- 8. »Trantsizioko landa-paisaia» azpikategorian kokatutako nekazaritza, abeltzaintza eta landazabaleko eremuetan.
  - a) Bultzatutako erabilerak eta jarduerak.
    - Populazioen jarraipena eta kontrola.
    - Nekazaritzako ustiapenari lotutako jarduerak.
    - Nekazaritza ekologikoa.
  - b) Mugarik gabe baimendutako erabilerak eta jarduerak.
    - Lehengoratze ebolutiborako lanak / Ingurumen-hobekuntza.
    - Jarduera Zientifikoak eta Kulturalak.
  - c) Berariazko baimena eskatzen duten erabilerak eta jarduerak.
    - Aisialdi intentsiboko gunen egokitzapena eta erabilerak.
    - Aisialdi intentsiboari loturiko eraikuntza eta instalazio handiak.
    - Paisaia lehengoratzea.
    - Agroaldeak.
    - Basogintzari lotutako kultura-jarduerak.
    - Hirigintzako hazkundeak lehendik dauden guneen inguruan.
    - Erabilera publikoa eta gizarte-interesa duten eraikinak.
    - Ondarea eraberritzea eta berreskuratzea.
    - Industria edo biltegitratze arriskutsuak.
    - Hondakin solidoen zaborteziak.
  - d) Arlokako araudiek araututako erabilera eta jarduera baimenduak.
    - Aisialdi estentsiboa. Mendi-ibiliak eta naturaren behaketa.
    - Ehiza eta arrantza.
    - Motor bidezko kirol-jarduerak.
    - Produktu tradizionalen bilketa eta ustiapena.
  
    - Abeltzaintzako ustiapenari lotutako jarduera kulturalak.
    - Garraiobideak.
    - Hilerrri berriak eta hilotzak erretzeko instalazioak.
  
    - Lurreko seinaleztatzea.
  - e) Ingurumen Eraginaren Ebaluazioa eskatzen duten erabilerak eta jarduerak.
    - Nekazaritzako ustiapenari lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.
    - Abeltzaintzako ustiapenari lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.
    - Baso-ustiapenari lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.
    - Nekazaritza ustiapenari loturiko etxebizitza isolatua.
    - Nekazaritza-industriak.
    - Landa-bideak.
    - A motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak.

- Industrias agrarias.
- Industrias o almacenamientos peligrosos.
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A.
  - Escombreras y vertederos de residuos sólidos.
- 8. En zonas agroganaderas y de campiña subcategoría «Paisaje rural de transición».
  - a) Usos y actividades propiciados.
    - Seguimiento y control de poblaciones.
    - Prácticas relacionadas con la explotación agrícola.
    - Agricultura ecológica.
  - b) Usos y actividades permitidos sin limitaciones.
    - Labores de regeneración evolutiva / Mejora ambiental.
  
    - Actividades Científico - Culturales.
  - c) Usos y actividades permitidos con autorización expresa.
    - Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo.
    - Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo.
    - Regeneración paisajística.
    - Agroaldeas.
    - Prácticas culturales relacionadas con la actividad forestal.
    - Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes.
    - Edificaciones de utilidad pública e interés social.
    - Restauración y recuperación del patrimonio.
    - Industrias o almacenamientos peligrosos.
    - Escombreras y vertederos de residuos sólidos.
  - d) Usos y actividades permitidos regulados por normativas sectoriales.
    - Recreo extensivo. Senderismo y observación de la naturaleza.
    - Actividades cinegéticas y piscícolas.
    - Actividades deportivas a motor.
    - Aprovechamiento y recolección de productos tradicionales.
    - Prácticas culturales relacionadas con la explotación ganadera.
    - Vías de transporte.
    - Nuevos cementerios e instalaciones de incineración de cadáveres.
    - Señalización terrestre.
  - e) Usos y actividades permitidos sujetos a Evaluación de Impacto Ambiental.
    - Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación agrícola.
    - Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación ganadera.
    - Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal.
    - Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria.
    - Industrias agrarias.
    - Caminos rurales.
    - Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A.



- B motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak.
- Aireko lineak.
- Lurrazpiko lineak.
- Parke eolikoak.
- Lehen adierazitako erabileraz eta jardueraz gain, Ingurumen Eraginaren Ebaluazio prozedura –beharko da indarrean dagoen arlokako araudian jasotako suposamendu guztiek.

f) Erabilera eta jarduera baimenduak, udal ingurumen aldeko txostena izanez gero:

- Arroka eta lurekin egindako betelan antropikoak.
- g) Debekatutako edo baimendu gabeko erabilerak eta jarduerak.
- Katalogatutako espezieak osorik edo zatika biltzea.
- Hirigintzako hazkundeak lehendik dauden guneen inguruan.

- Nekazaritza ustiapenari lotu gabeko etxebizitza isolatua.
- Estrakzio-industria.

h) Debekaturiko erabilerak eta jarduerak, nahi ez direnak, nekazaritza arloan eskumena duen organoaren aldeko txostenarekin soilik onargarriak izango direnak:

9. Azaleko Urak Babestea LEUn.

- a) Bultzatutako erabilerak eta jarduerak.
- Babes integralari bideratutako erabilerak.
- Lehengoratze ebolutiborako lanak / Ingurumen-hobekuntza.

– Jarduera Zientifikoak eta Kulturalak.

– Populazioen jarraipena eta kontrola.

b) Berriazko baimena eskatzen duten erabilerak eta jarduerak.

– Nekazal ustiapenarekin loturiko jarduerak.

– Basogintzari lotutako kultura-jarduerak.

– Ondarea eraberritzea eta berreskuratzea.

c) Arlokako araudiek araututako erabilera eta jarduera baimenduak.

– Basozaintzako trataerak.

– Uretako jarduerak.

– Ehiza eta arrantza.

– Abeltzaintzako ustiapenari lotutako jarduera kulturalak.

– Garraiobideak.

– Lurreko seinaleztatzea.

d) Ingurumen Eraginaren Ebaluazioa eskatzen duten erabilerak eta jarduerak.

– Aireko lineak.

– Lurrazpiko lineak.

– Ibaiak bideratzea eta ibilguen bidea aldatzea.

– Lehen adierazitako erabileraz eta jardueraz gain, Ingurumen Eraginaren Ebaluazio prozedura –beharko da indarrean dagoen arlokako araudian jasotako suposamendu guztiek.

e) Udal Ingurumen Txostenaren baldintzapean dauden jarduera eta erabilera baimenduak.

– Paisaia lehengoratzea.

– Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B.

– Líneas aéreas.

– Líneas subterráneas.

– Parques eólicos.

– Además de los usos y actividades reflejados anteriormente, se entenderán sometidos al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, todos los supuestos recogidos en la normativa sectorial vigente.

f) Usos y actividades permitidos sujetos a Informe Ambiental municipal.

– Rellenos antrópicos con rocas y tierras.

g) Usos y actividades no permitidos o prohibidos.

– Recolección total o parcial de especies catalogadas.

– Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes.

– Vivienda aislada no vinculada a la explotación agraria.

– Actividades extractivas.

h) Usos y actividades prohibidas, no deseable solo admisible avalado informe del órgano competente en materia agraria.

9. En SNU de Protección de Aguas Superficiales.

a) Usos y actividades propiciados.

– Usos encaminados a la protección integral.

– Labores de regeneración evolutiva / Mejora ambiental.

– Actividades Científico - Culturales.

– Seguimiento y control de poblaciones.

b) Usos y actividades permitidos con autorización expresa.

– Prácticas relacionadas con la explotación agrícola.

– Prácticas culturales relacionadas con la actividad forestal.

– Restauración y recuperación de patrimonio.

c) Usos y actividades permitidos regulados por normativas sectoriales.

– Tratamientos silvoculturales.

– Actividades náuticas.

– Actividades cinegéticas y piscícolas.

– Prácticas culturales relacionadas con la explotación ganadera.

– Vías de transporte.

– Señalización terrestre.

d) Usos y actividades permitidos sujetos a Evaluación de Impacto Ambiental.

– Líneas aéreas.

– Líneas subterráneas.

– Encauzamientos fluviales y modificaciones de trazado de cauces.

– Además de los usos y actividades reflejados anteriormente, se entenderán sometidos al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, todos los supuestos recogidos en la normativa sectorial vigente.

e) Usos y actividades permitidos sujetos a Informe Ambiental municipal.

– Regeneración paisajística.

f) Debekatutako edo baimendu gabeko erabilerak eta jarduerak.

- Katalogatutako espezieak osorik edo zatika biltzea.
- Nekazaritzako ustiapenari lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.
- Abeltzaintzako ustiapenari lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.
- Baso-ustiapenari lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.
- Etxebizitza isolatua nekazaritzako ustiapenari lotuta.
- Nekazaritza-industriak.
- Estrakzio-industria.
- Arroka eta lurrekin egindako betelan antropikoak.

#### 10. Naturagune Babestuak LEUn.

Aiako Harria Parke Naturalean, erabilerak honako dokumentu hauen bidez arautuko dira: Baliabide Naturalak Antolatzeke Plana (BNAP), Erabilera eta Kudeaketarako Plan Eraentzailea (EKPE) eta Kontserbazio Eremu Berezi gisa (KEB) aitortzearen ondorioz eratorritako dokumentuak.

#### 11. Erabileren berezitasuna.

Aurreko ataletan jasotako erabileren zehaztapenak izaera arautzailea duten ahalezko erabilera eta jardueren matrizarak dituen «superindizeta»n aurreikusitakoarekin osatuko dira.

#### 91. artikulua. Naturagune Babestuetan dagoen Lurzoru Urbanizazina.

1. Oro har, Aiako Harriako Baliabide Naturalak Antolatzeke Planak finkatu dituen udalaz gaindiko zehaztapen guztiak bete beharko dira.

2. Era berean, Aiako Harria Parke Naturalaren Erabilera eta Kudeaketarako Plan Zuzentzailean finkatutako erabileren zehaztapenak eta mugak bete beharko dira.

3. Beraz, gune horren zonifikazioa bai eta erabileren zehaztapenak eta mugek ere udalerriaz gaindiko izaera izango dute, eta HAPOK beregain hartuko ditu aipatutako plangintza agirietan finkatutako zehaztapenak.

4. Udal plangintza orokorrak eta garapen plangintzak beharrezkotzat jotzen dute Aiako Harria Babes Berezi Eremua (BBE) planifikatzearen eta kudeatzearen ondoriozko zehaztapenak betetzea.

#### 92. artikulua. Lurrazaleko urak babesteko Lurzoru Urbanizazina.

Lurzoru hori osatzen dute EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeke Lurraldearen Plan Sektorialak Oartzunen zehaztutako ur-laster edo ibilgu naturalen ertzetan zehar aurreikusita dauden babes-zerrendek. Hauek dira:

– Oartzun ibaia, Añarbe ibaia, Karrika erreka eta gainerako errekaak. Horien ur-lasterak Aiako Harria Parke Naturalean daude: 50 metroko zerrendak bi ertzetan.

– Oartzun ibaia eta Sarobe erreka: 30 metroko zerrendak Lurzoru Urbanizazina gisa sailkatutako bi ertzetan.

– Gainerako erreka: 15 metroko zerrendak Lurzoru Urbanizazina gisa sailkatutako bi ertzetan.

Debekatuta dago lurzoru horien egoera naturala aldatu dezakeen edozein esku-hartze egitea (eraikuntza-lanak, eustelanak eta lur-berdinketak barne), nekazaritza eta basozaintzako

f) Usos y actividades no permitidos o prohibidos.

- Recolección total o parcial de especies catalogadas.
- Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación agrícola.
- Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación ganadera.
- Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal.
- Vivienda aislada vinculada a la explotación agraria.
- Industrias agrarias.
- Actividades extractivas.
- Rellenos antrópicos con rocas y tierras.

#### 10. En SNU de Espacios Naturales Protegidos.

La regulación de los usos en el Parque Natural de Aiako Harria y en la zona periférica de protección, será la regulada en los correspondientes documentos de ordenación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG), así como de los que deriven de su futura declaración como Zona de Especial Conservación (ZEC).

#### 11. Especificidad de usos.

La determinación de usos establecidos en los anteriores epígrafes será complementada con las limitaciones que pudieran derivar de lo reflejado en la clave de superíndices de las matrices de usos y actividades potenciales que, junto con éstas, tendrá carácter normativo.

#### Artículo 91. Suelo No Urbanizable integrado en Espacios Naturales Protegidos.

1. Con carácter general y limitativo serán de obligado cumplimiento todas las determinaciones supramunicipales establecidas en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de Aiako Harria.

2. Así mismo son de obligado cumplimiento las determinaciones y limitaciones de usos establecidos en el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Aiako Harria.

3. Por tanto la zonificación de este espacio, así como la determinación de usos y limitaciones tendrán carácter supramunicipal, asumiendo el PGOU las determinaciones establecidas en los citados documentos de planificación.

4. El planeamiento general municipal y el planeamiento de desarrollo considera de obligado cumplimiento las determinaciones derivadas de la planificación y gestión de la Zona de Especial Conservación (ZEC) de Aiako Harria.

#### Artículo 92. Suelo No Urbanizable de protección de aguas superficiales.

Constituyen este suelo las franjas de protección previstas a lo largo de las márgenes de los cursos de agua o cauces naturales señalados en el T.M. de Oartzun por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV. Son las siguientes:

– Río Oartzun, río Añarbe, regata Karrika y restantes regatas menores, cuyos cursos de agua se insertan dentro del recinto del Parque Natural de Aiako Harria: Franjas de 50 metros a cada lado de sus márgenes.

– Río Oartzun y regata Sarobe: Franjas de 30 metros a cada lado de sus márgenes clasificadas como Suelo No Urbanizable.

– Restantes regatas: Franjas de 15 metros a cada lado de sus márgenes clasificadas como Suelo No Urbanizable.

Sobre estos suelos queda prohibida cualquier intervención de alteración del terreno natural, edificación, contención y explanación de tierras, salvo las relativas a las labores agrofo-

lanak, herri-lanak eta azpiegiturak instalatzeko lanak izan ezik, araudi sektorialarekin bat etorritik (EAEko Ibaian eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Plan Sektoriala).

1 km<sup>2</sup>-tik beherako arro isurlea duten gainerako ur-ibilguzuei dagokienez, Uren Legean finkatutako babes-erregimena aplikatuko da.

Oro har, ur-ibilgu guztietarako, edozein eraikuntza berritik 10 metroko gutxieneko atzerapena errespetatu beharko da.

Iturburuei dagokienez, haien ingurunean esku-hartzeko irizpide orokorra ingurumena kontserbatu eta babestekoa izango da. Ur-hornidurarako hartunek babes ganga edo itxitura izango dute, bai eta urak kloratzeko sistema ere.

Azkenik, debekatuta dago edozein motatako hondakinak ibilgu publikora isurtzea. Abeltzaintza-ustiapenen ondorioz sortutako hondakinak ibilgu publikoaren bidez kanporatzea ezinbestekoa izango balitz, hondakinak araztu beharko dira Jabari Publiko Hidraulikoari buruzko Araudian eta aplikagarria den gainerako arauetan zehazten diren isurketa-parametroetara iristeren (Jabari Publiko Hidraulikoari buruzko Araudia maiatzaren 23ko 606/2003 Dekretuaren, uztailearen 6ko 907/2007 Dekretuaren, abenduaren 7ko 1620/2007 Dekretuaren eta urtarrilaren 11ko 9/2008 Dekretuaren bidez aldatutako 849/1986 Errege Dekretuak onartu zuen) Era berean, debekatuta dago azizandak ibilgu publikoetatik eta iturburuetatik zuzenean edatea.

**93. artikulua.** *Sistema orokorreari atxikitako lurzoru ez-urbanizagarria.*

Eremu hauek zerbitzuko azpiegitura- eta komunikazio-sareen sistema orokorren elementu nagusiek okupatzen dituzte, eta hiriguneen edo eremu urbanizagarrien mugaketa-perimetroaren kanpo geratzen dira.

Lurzoru horren gainean, eraikitze-jarduera oro mugatzen da, dagokion arloko legediek ezarritako baldintzen arabera eta Plan Orokorren aurreikuspenen arabera. Salbuetsita daude beharrezkoak diren eraikuntza eta instalazio publikoak.

**94. artikulua.** *Partzelazio- eta eraikitze-ekintzak lurzoru ez-urbanizagarrian.*

Landa-lurretan ez dira banatzeko edo zatikatzeko lizentziarik emango, haien xedea dauden nekazaritza-ustiapenak zabaltea eta hobetzea ez bada.

**95. artikulua.** *Ingurumen-iraunkortasunari buruzko araudi orokorra.*

Oiartzungo udalerriko lurzoru ez-urbanizagarrian, zonifikazio xehatuaren eta baldintza gainjarrien ondorioz sortutako araudiaren gainera, ingurumen-iraunkortasunari buruzko neurri hauek aplikatuko dira:

a) «Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritza-lanetan Egoki Jarduteko Kodea» aplikatuko da udalerriri osoan (390/1998 Dekretua, abenduaren 22a, ekainaren 7ko 112/2011 Dekretuak aldatzen duena).

b) Nekazaritza-jarduera orok, bai berriak bai martxan dagoenak, sortutako hondakin solidoak eta likidoak biltzeko, tratatzeko eta ezabatzeko sistema bat eduki beharko du, ingurunea kutsatu gabe edukitzea ahalbidetuko duena. Sistema hori instalazio berrietarako lizentzia emateko unean eskatuko da, eta horrelakorik ez duten eta martxan dauden instalazioei erregularizatzeko epe bat ezarriko zaie (3 urtekoa).

c) Ustiapenen lurretan, ongari natural gisa mindak zabalitzen direnean, kontuan hartuko da azalera-unitatea bakoitzak gehienez onar dezakeen kantitatea edo karga organikoak.

restales y a las obras públicas e instalaciones de infraestructuras según la regulación sectorial correspondientes. (PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV).

Para el resto de escorrentías o cursos de agua con cuenca afluente menor a 1 km<sup>2</sup> será de aplicación el régimen de protección establecido en la Ley de Aguas.

En general, para todos los cursos de agua se respetará un retiro mínimo de 10 metros de cualquier nueva edificación al cauce.

En relación con los manantiales el criterio general de intervención en su entorno será el de conservación y protección ambiental. Las captaciones de agua para abastecimiento contarán con una bóveda o cierre de protección, así como un sistema de cloración de las aguas.

Por último, en relación con posibles vertidos a cauce público se prohibirá la eliminación de residuos de cualquier naturaleza. Si fuera imprescindible, evacuar residuos procedentes de explotaciones ganaderas se someterán los residuos a un proceso de depuración para alcanzar los parámetros de vertido que se recogen en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986 y sus modificaciones producidas a través de los Reales Decretos 606/2003 de 23 de mayo; 907/2007 de 6 de julio; 1620/2007 de 7 de diciembre; 9/21008 de 11 de enero y demás normativa que resulte de aplicación. Igualmente, se prohíbe el abrevado de ganado directamente de cauces públicos y manantiales.

**Artículo 93.** *Suelo No Urbanizable adscrito a sistemas generales.*

Corresponde a los ámbitos espaciales ocupados por los principales elementos de los sistemas generales de las redes de comunicaciones e infraestructuras de servicio que no quedan integradas dentro del perímetro de delimitación de las áreas urbanas o urbanizables.

Sobre este suelo queda restringida, en los términos de la legislación sectorial correspondiente y según lo previsto en este Plan General, toda acción edificatoria con excepción de las construcciones e instalaciones públicas necesarias.

**Artículo 94.** *Acciones parcelatorias y edificatorias sobre Suelo No Urbanizable.*

No se otorgarán licencias de segregación o división en terrenos rurales cuando su fin no vaya destinado a la ampliación y mejora de explotaciones agrarias existentes.

**Artículo 95.** *Normativa genérica de sostenibilidad ambiental.*

Sobre el conjunto del suelo no urbanizable del término municipal de Oiartzun, además de la normativa derivada de la zonificación pormenorizada y condicionantes superpuestos, serán de aplicación las siguientes medidas de sostenibilidad ambiental:

a) Aplicación del «Código de buenas prácticas agrarias de la Comunidad Autónoma del País Vasco» en todo el territorio municipal (Decreto 390/1998 de 22 de diciembre, modificado por Decreto 112/2011, de 7 de junio).

b) Toda actividad agraria, tanto nueva como en funcionamiento, deberá contar con un sistema de almacenamiento, tratamiento y eliminación de los residuos generados, tanto sólidos como líquidos que permita preservar al entorno de contaminación. Esto se exigirá en el momento de la concesión de licencia para las instalaciones nuevas, estableciéndose un plazo de regulación (3 años) para las instalaciones en funcionamiento que no cuente con ello.

c) El extendido de purines como abono natural en los terrenos de las explotaciones se realizará teniendo en cuenta la capacidad máxima admisible o carga orgánica por unidad de superficie.

d) Abeltzaintzako ustiapen intentsiboek hondakinak kudeatzeko plan bat eduki beharko dute. Era berean Abeltzaintzako ustiattegietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen irailaren 22ko 515/2009 Dekretuak ezarritako baldintzak bermatzeko beharrezkoak diren instalazioak edukiko dituzte.

e) Lurzoru ez-urbanizagarrian jarritako itxiturak basafauna igarotzeko irekita egotea lehenetsiko da.

f) Abeltzaintzako ustiapen guztiek mendekotasun- eta portzio-erlazio egokia izango dute, ustiapenean dauden animalien kopurua kontuan hartuta, eta espezie bakoitzaren beharrik aseko dira okupatutako azalerari, inguruko tenperaturarik, aireztapenari, hezetasunari, eta abarri dagokienez. Hori guztia abereen, janarien eta gorozkien erabilera funtzionalaren arabera egingo da, eta osasun arloan indarrean dagoen legedia beteta.

**96. artikulua. Nekazaritza edo abeltzaintza ustiapenera zuzendutako eraikuntzak.**

Oro har landa babesteko lurzoru ez urbanizagarrian nekazaritza edo abeltzaintza ustiapenera zuzendutako eraikuntzak egiteko, eta lehendik dauden instalazioak zabaldu edo birmoldatzeko baimena eman ahal izateko, justifikatu egin beharko da horren funtzionaltasunak eraikuntzak kokatzen dieneko lurra-erikiko lotura zuzeneko edo hurbilekoa eskatzen duela. Gainera, ustiapenaren eskala dela eta, eraikuntzak ez dira neurritz kanpoak izateagatik desegokiak izango landa ingurunean kokatzeko (industri abeletxeak, industri berotegiak, industri zerrategiak, industri ostalaritza eta abar). Muga hauek ezartzen dira: Oin 1, 30 metro luze, 300 m<sup>2</sup>-ko azalera eraikia eta lurzoru ez urbanizagarrian egin beharreko edozein eraikuntzatarako baimendutako gehieneko neurriak. Hala ere, nahitaezko baldintza teknikoak betetzen badira zenbait kasuetan gehienez ere 50 metro luze eta 500 m<sup>2</sup>-ko azalera iritsi daiteke.

Eraikuntza horiek gaien eskumena duten erakundeen plane-tara edo arauetara egokituko dira, eta ondoko arau hauek bete behar dituzte:

a) Eraikuntza horietan debekatuta daude egoitza-erabilera, garajekoa, industriakoa eta nekazaritzako finka ustia-tzeko beharrekiz zerikusirik ez duten bestelakoak.

b) Eraikuntzek oin bakarra izango dute, behar bezala justifikatutako ezinbesteko eskakizun teknikorik ez badago eta ezin izango dute soto edo erdi-sotorik eduki.

c) Lursailaren mugekiko gutxienez 5 metroko atzerapena errespetatuko da, ur-ibilguak, errepideak eta bideak babesteko arauetan ezarritako atzerapenez gain.

d) Eraikinaren kokapena ondorengo aspektuen baitan justifikatuko da:

– Funtzionalitatea. Sarbideak, egungo bide saretik, ez du suposatuko 100 metroko luzera gainditzen duen bide berririk irekitzea. Bidea eraiki eta mantentzea ustiategiaren titularraren kontura izango da.

– Baimen eskaerarekin batera dagozkion instalakuntzen lotuneak -eta behar izanez gero saneamendu sarearen lotunea ere- egin eta mantentzeko konpromisoa aurkeztuko du.

– Paisaiarekiko inpaktu gutxien suposatzen duen lekuan kokatuko da, lur-mugimenduak mugatuz. Harri-lubetak justifikatuak egon beharko dute, eta ez dute 2 metroko altuera gaindituko, idorra izango da eta hormigoia bota behar izanez gero behar bezala justifikatuko da.

e) Teilatu-hegalerako altuera 3,50 metroko izango da gehienez, teilatua isurkin batekoa edo bikoia izango da % 30 eta 35 bitarteko aldaparekin. Isurkin bateko teilatuak soilik onartuko dira fatxadaren luzera 6 metro baino gutxiagokoa denean aldaparen norabidean. Gailurraren gehieneko altuera 5 metrokoa izango da.

d) Las explotaciones ganaderas dispondrán del plan de gestión de los residuos y de las instalaciones necesarias para garantizar las condiciones 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, en los plazos establecidos en la citada normativa.

e) Los cercados en suelo no urbanizable serán preferentemente permeables al tránsito de la fauna silvestre.

f) Todas las instalaciones ganaderas guardarán una relación de dependencia y proporción adecuadas al número de animales presentes en la explotación, cubriendo las necesidades exigidas por cada especie en cuanto a superficie ocupada, temperatura ambiental, ventilación, humedad, etc. de acuerdo con un manejo funcional del ganado, los alimentos y las deyecciones y en cumplimiento de la normativa vigente en materia de sanidad.

**Artículo 96. Construcciones destinadas para la explotación agrícola o ganadera.**

Las nuevas construcciones destinadas a la explotación agrícola o ganadera y las ampliaciones y remodelaciones de las instalaciones existentes sólo se permitirán sobre Suelo No Urbanizable si se justifica que su funcionalidad requiere una relación directa y próxima con los terrenos sobre los que se asienta, y siempre que su escala no presente una dimensión excesiva que desaconseje su emplazamiento en el medio rural (granjas industriales, invernaderos industriales, serrerías industriales, hostelería industrial, etc.). Se establecen los límites de 1 planta, 30 metros longitudinales y 300 m<sup>2</sup> de superficie construida como las dimensiones máximas permitidas pudiendo llegar en casos de existencia de requisitos técnicos indispensables como máximo a 50 metros longitudinales y 500 m<sup>2</sup> para cualquier edificación sobre Suelo No Urbanizable.

Estas construcciones deberán ajustarse a los planes o normas de los organismos competentes en la materia y deberán cumplimentar la normativa siguiente:

a) Se prohíben en estas construcciones los usos residenciales, de garaje, industriales y otros ajenos a las necesidades de explotación agropecuaria de la finca.

b) Las construcciones no podrán exceder de una planta, salvo requisito técnico indispensable debidamente justificado, ni disponer de sótanos o semisótanos.

c) Se respetará un retiro mínimo de 5 m a los límites de parcela y los retiros estipulados en las normas de protección de los cursos de agua, carreteras y caminos.

d) Se justificará el emplazamiento del edificio en función de los siguientes aspectos:

– Funcionalidad. El acceso desde la red viaria actual no supondrá la apertura de nuevos caminos que superen la longitud de 100 m. Su construcción y mantenimiento será por cuenta del titular de la explotación.

– Junto con la solicitud de licencia se presentará el compromiso de ejecutar y mantener las conexiones con las instalaciones pertinentes y en caso de ser necesario la conexión con la red de saneamiento.

– Se situará donde menor impacto paisajístico suponga, limitando los movimientos de tierra. Las escolleras deberán estar justificadas, en cuyo caso no se superará los 2 m. de altura, será seca y en el caso de tener que hormigonarse deberá justificarse convenientemente.

e) La altura al alero será de 3,50 metros como máximo, tejado a una o dos aguas con pendiente comprendida entre el 30 y el 35%. Sólo se admitirán tejados a un agua cuando la longitud de la fachada sea menor a 6 metros en la dirección de la pendiente. La altura máxima de la cumbre será de 5 metros.

f) Ukuiluratze intentsiboko abeletxeetan (Ustiapen intentsibotzat hartzen da, hektareako 2 unitate baino gehiagoko obere larria duena, erabiltzen dituen lur guztiak barne hartuz, bai jabetzan bai errentan.) eta instalazioetan, aurretik adierazitako gehieneko neurriez gain, gutxienez 300 metroko atzerapena errespetatu beharko da, abeletxea kokatu nahi deneko lurretatik kanpo kokatutako egoitza-erakin hurbilenarekiko. Tarte hori areagotu ahal izango da, animalia-mota edo instalazioen neurriak direla-eta, jarduera bereziki gogaikarria izan daitekeela uste bada. Gutxieneko lursaila 5.000 m<sup>2</sup>-koa izango da eta, eraikitze baldintza gisa, 0,1 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>-ko gehieneko aprobetxamendua ezartzen da. Eraikuntza-mota bakoitzari dagokion higie-ne eta osasun-neurriak hartu izana ziurtatu eta justifikatu beharko da, batik bat hondakinak gorde, hustu eta isurtzeko baldintzei dagokienez.

g) Baratzerazuzendutako lursailetan, baserrietatik bananduta dauden laborantza-tresnak gordetzeko txabolek gehienez 6 m<sup>2</sup> eta 2 metroko altuera okupatuko dute. Ez dute zerbitzu-azpiegiturarako hartunerik izango eta 2.000 m<sup>2</sup>-tik gorako lursailetan besterik ez dira baimenduko. Eraikuntza horiek guztiak, batez ere hirigunetik gertu dauden txabolak, kontserbatu eta garbitzeko egokienak izango diren materialez eginak izango dira, eta ingurunearekiko errespetuzko antolaketa izango dute.

h) Nekazaritza eta abeltzaintzako produkziara zuzenduta dauden egoitzaz kanpoko obrak edo instalazioak egiteko, udal-lizentzia eman aurretik, eskumena duen erakundearen aldeko txostena beharko da.

i) Jarduera-lizentzia lortu behar duten abeltzaintzako ustiategi berriek abeltzaintzako ustiategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan ezarritakoa bete beharko dute.

j) Eraikitzeko aurrefabrikatutako arkupe eta egiturak erabiliko dira lehentasunez. Eraikin hauek jarduera bati lotuak egonda, jarduera hori amaitzean erraz kentzeko modukoak izango dira.

k) Fatxadak nekazal ibilgailuak modu egokian sartzeko diseinatuko dira, eta leihoak izatekotan leiho-ertza barneko luruarekiko 1,80 metro gainetik kokatuko da.

l) Hondakinen kudeaketa, eta baita eraikitzearen eta eraistearen hondakinena ere, indarrean dagoen ingurumen araudi eta araudi teknikoaren arabera egingo da.

*97 artikulua. Interes publiko edo soziala duten edo lanei eta lan publikoei loturiko eraikuntza eta instalazioak.*

Lan publikoen mantenu, exekuzio edo zerbitzurako loturiko eraikuntza eta instalazioak, eta landa inguruan kokatu beharreko interes publiko eta soziala dutenak, honako arautegia errespetatu beharko dute:

a) Jabetzen mugetara 3 metroko gutxieneko atzerapena errespetatuko da, gehi ubideak, errepideak eta bideen babesa ezartzen duten arauetan jasotakoak.

b) Altuera eta okupazioa eraikin berriaren izaerari egokitu zaio eta bere kokapena, osaketa arkitektonikoa eta materialak inguruarekin bateragarriak izango dira.

c) Eraikin eta instalazio hauen eraikuntzak urbanizazio osagarriarekin osatuko da, sarrerak, azpiegiturak, aparkalekuak, lorezaintza, partzelen itxitura eta abar, eta bereziki hondakin urak eta arazketa modu egokian antolatuz.

d) Gipuzkoako Foru Aldundiko ahalmena duen Sailaren baimena beharko da (82/98 F.D.ren 2. art.).

f) En la construcción de granjas e instalaciones de explotación intensiva (Se considera explotación intensiva la que posee más de 2 unidades de ganado mayor por Hectárea, incluyendo todos los terrenos que utiliza, tanto en propiedad como arrendados.) se respetará, además de las dimensiones máximas anteriormente establecidas, un retiro mínimo de 300 m al edificio residencial más próximo ajeno a los pertenecidos en los que se pretenda ubicar la granja. Esta distancia podrá elevarse en caso de que por el tipo de animales o dimensiones de las instalaciones se considere que la actividad puede resultar especialmente molesta. La parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>, estableciéndose como condición edificatoria un aprovechamiento máximo de 0,1 m<sup>2</sup>c./m<sup>2</sup>. Se deberá garantizar y justificar la adopción de las medidas higiénico-sanitarias correspondientes a cada tipo de edificación, especialmente en lo que se refiere a las condiciones de almacenamiento, evacuación y vertido de residuos.

g) Las chabolas para la guarda de aperos de labranza sobre parcelas dedicadas a huerta y desligadas de los caseríos no podrán exceder de una ocupación de 6 m<sup>2</sup> y de una altura de 2 m, carecerán de acometidas de infraestructuras de servicio y sólo se permitirán en parcelas de superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup>. Todas estas construcciones, y especialmente las chabolas próximas al casco urbano, presentarán unos materiales aptos para su conservación y limpieza y una composición respetuosa con su entorno.

h) Las obras o instalaciones no residenciales y destinadas a producción agrícola y ganadera, requerirán informe favorable de organismo competente previo a la concesión de licencia municipal.

i) Las explotaciones ganaderas de nueva instalación que requieran la obtención de la licencia de actividad, deberán cumplir lo establecido 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.

j) En su construcción se utilizarán preferentemente pórticos y estructuras prefabricadas. Al estar estas construcciones ligadas a una actividad, será posible desmontarlas fácilmente en los casos de cese de actividad.

k) Las fachadas se diseñarán con un acceso adecuado a los vehículos agrícolas y en caso de disponer de ventanas el alféizar se situará por encima de 1,80 m. respecto del pavimento interior.

l) La gestión de los residuos, así como los de la construcción y demolición se gestionarán de acuerdo a la normativa técnico-ambiental vigente.

*Artículo 97. Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas y de interés público y social.*

Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como las de utilidad pública o interés social que sea necesario emplazar en el medio rural, respetarán la siguiente normativa:

a) Se respetará un retiro mínimo de 3 m a los límites de propiedad y los estipulados en las normas de protección de los cursos de agua, carreteras y caminos.

b) La altura y ocupación serán las adecuadas a la naturaleza de la nueva construcción, debiendo resultar su emplazamiento, su composición arquitectónica y los materiales empleados respetuosos con el entorno.

c) La construcción de estos edificios e instalaciones deberá resolver una correcta urbanización complementaria en lo referente a accesos, infraestructuras, aparcamiento, jardinería, cierres de parcela, etc. y en especial garantizar el sistema adecuado de depuración y vertidos de aguas residuales.

d) Autorización del departamento competente de la D.F.G. (art. 2 DF 82/98).

**98 artikulua.** *Dauden baserriak birgaitu eta hobetu-handitze obrak eta eraikuntza berriak.*

**1. BASERRIAK BIRGAITU ETA HOBETZEKO OBRAK.**

Dauden baserriak birgaitu eta hobetzeko obrak baimentzen dira, hots: Finkatze-obrak, banaketa berria egitekoak, zerbitzuak hobetzekoak, egoitza-jarduerarekin bateragarriak ez diren edo zaharkituta dauden erabilerak aldatzea eta abar; baldin eta lehendik zegoen eraikinaren ezaugarri geometriko iraunkorrak (okupazioa, profila, estalkiaren aldapak eta abar) errespetatzen badira eta litezkeen aldaketek lehendik dagoen eraikinak izan ditzakeen balio arkitektoniko, historiko edo etnografikoko elementuetan eraginik ez badute. Jardun horietan honako arauak errespetatuko dira:

a) Etxebizitza bakoitzeko gehienez 2 etxebizitza egingo dira, erregistro-banantzerik gabe. Baserriak bi etxebizitza baditu, eskubide hori bi etxebizitzei dagokiela ulertuko da. Beste hautabide bat da etxebizitza bakarra egitea eta baserriaren gainerakoa landa-turismorako edo antzeko zerbaiteko gaitzea.

b) Erabilera hauek baimenduko dira: Etxebizitza, garaje partikularra, eta nekazaritza, abeltzaintzako instalazio osagarriak eta nekazaritzako ostatuak.

c) Birgaitutako baserrietan, saneamenduko, arazteko eta hondakin-urak isurtzeko instalazioak behar bezala ebartziko dira.

**2. HANDITZEAK.**

Udalbatzak, era berean, lehendik dauden baserrien zabal-kuntza erantsi txikiak baimendu ahal izango ditu, baldin eta behar bezala justifikatzen badira. Zabalkuntza horietan honako arau hauek errespetatuko dira:

a) 20.000 m<sup>2</sup>-tik gorako lursaila atxikita eta jarraia duten baserrietan nekazaritzako jarduerarekin besterik ez dira baimenduko.

b) Gorputz berriaren profila, lerrokadurak eta tratamendu arkitektonikoa lehendik dagoen eraikinaren ezaugarri geometrikoetara eta antolaketakoetara egokituko dira. Eraikin horren profila ezin izango da zabalkuntzaren ondorioz nabarmen aldatu, eta, betiere, landa-inguruneko tradiziozko eraikuntzara eta materialetara egokitu beharko da (harria, entokadurak, teila gorria, arotzeria sinplea eta abar).

c) Zabalkuntzaren gehieneko okupazioak ez du 100 m<sup>2</sup>-ko sabai eraikigarriko gehikuntzarik gaitutuko, azalera irekiak eta itxiak zenbatuta, eta edozein kasutan ez da eraikitako teilatua- ren 300 m<sup>2</sup> s.e.-ko guztizko azalera gaitutuko.

d) Zabalduetako gorputzak lursailaren mugarekiko 5 metroko atzerapena errespetatuko du.

e) Paragrafo honetako aukerak erabili nahi izanez gero, handitzeko eta bigarren etxebizitza bat lortzeko, Euskal Herriko hirigintza eta lurzorua- ren 2/2006 Legearen 31 artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dira.

**3. BALDINTZA GEHIGARRIAK.**

Artikulu honetan adierazitako jardunetako edozein aurrera eraman ahal izateko, ustiategiaren beraren zati gisa hura beharrezkoa dela egokiro justifikatu beharko da, eta eskumena duen erakundeak bidezko txostenean espresuki ezartzen dituen eskakizunak bete beharko dira.

Erantsitako etxebizitza-eraikina egin ondoren, baserria eta haren lur guztiak elkartu egingo dira eta unitate funtzional eta erregistroko bakarra eta zatiezina osatuko dute, eraikuntza berria barne hartuta. Gainera, lurzorua- ren nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenerako beharrezko instalazioetatik kanpoko eraikuntza eskubide guztiak agortuko dituzte. Lizentzia lortu ahal izateko, alderdi horiek justifikatu beharko dira. Horretara

**Artículo 98.** *Obras de rehabilitación, mejora y ampliación de los caseríos existentes.*

**1. OBRAS DE REHABILITACIÓN Y MEJORA DE CASERIOS.**

Se autorizan obras de rehabilitación y mejora de los caseríos existentes, esto es, obras de consolidación, redistribución, mejora de servicios, modificación de usos obsoletos o poco compatibles con la actividad residencial, etc., siempre que se respeten las constantes geométricas del edificio preexistente (ocupación, perfil, pendientes de cubierta, etc.) y que las posibles modificaciones no afecten a elementos de valor arquitectónico, histórico o etnográfico que pueda poseer el edificio existente. Tales actuaciones respetarán las siguientes normas:

a) Se dispondrá un máximo de 2 viviendas por caserío, sin segregación registral. Si el caserío es de doble vivienda, a la fecha de aprobación de estas normas, se entenderá que este derecho asiste a cada una de las dos viviendas. Otra alternativa opcional será la de disponer una única vivienda y habilitar el resto del caserío como agroturismo o similar.

b) Los usos permitidos serán los de vivienda, garaje particular e instalaciones complementarias agrícolas, ganaderas y hosteleras rurales.

c) Los caseríos rehabilitados deberán resolver correctamente el conjunto de sus instalaciones de saneamiento, depuración y vertido de aguas residuales.

**2. AMPLIACIONES.**

La Corporación Municipal autorizará, así mismo, pequeñas ampliaciones adosadas de los caseríos existentes siempre que queden debidamente justificadas. Tales actuaciones respetarán las siguientes normas:

a) Sólo se permitirán en caseríos con actividad agrícola y con una parcela mínima vinculada y continua superior a 20.000 m<sup>2</sup>.

b) El perfil, las alineaciones, así como el tratamiento arquitectónico del nuevo cuerpo a edificar, se adecuarán a las características geométricas y compositivas del edificio existente, cuyo perfil no podrá ser alterado sustancialmente por la ampliación, adaptándose en todo caso al tipo de construcción y a los materiales tradicionales en el medio rural (piedra, revocos pintados, teja roja, carpinterías sencillas, etc.).

c) La ocupación máxima de la ampliación no superará un incremento de 100 m<sup>2</sup> t.e., computándose en ella superficies abiertas y cerradas, y en cualquier caso no se superará la superficie total de techo construido de 300 m<sup>2</sup> t.e.

d) El cuerpo ampliado respetará un retiro mínimo de 5 m al límite de parcela.

e) En caso de que quiera hacerse uso de las opciones de este parágrafo, para la ampliación, y de la obtención de una segunda vivienda, serán exigibles los requisitos establecidos en el art. 31 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco, como si de nueva planta se tratase.

**3. CONDICIONES ADICIONALES.**

Para llevar a cabo cualquiera de las acciones expresadas en el presente artículo deberá quedar justificado en forma suficiente su necesidad como parte de la propia explotación en base al cumplimiento de las exigencias que establezca, en informe expreso, el organismo competente.

Con la construcción de las ampliaciones permitidas, la totalidad de los pertenecidos se agruparán y constituirán una unidad funcional y registral indivisible, incluida la ampliación, y habrán agotado la totalidad de sus derechos edificatorios ajenos a las instalaciones necesarias para la explotación agropecuaria del suelo. Será preciso para la obtención de licencia la justificación de estos extremos mediante aportación de certifi-

rako, Jabetza Erregistroaren ziurtagiria aurkeztu beharko da. Ziurtagiri horretan, bidezko udal lizentziarik gabe inolako banan-zerik egiteko ezintasuna jaso beharko da.

Artikulu honetan aurreikusitako edozein aukera egikaritze-aren ondoriozko etxebizitzak jabetza horizontalaren araubidean antolatuta ahalko dira, lursailak elementu komun zatietan gisara eratuaz, titulartasun desberdinak, herentzien banaketak eta operazio hipotekarioak bideratu ahal izateko.

#### 4. BESTE ARTIKULUEN BIDALKETAK.

Artikulu honi egiten diren bidalketak berau zatitzen den atal zehatzei buruzkoak direla ulertuko da -berriztatze eta hobekuntza, handitzea, eta gainerako artikulatua espresuki aipatzen direnei buruzkoak.

**99. artikulua.** *Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenerako eraikin berria, familia-etxebizitzarekin.*

Ustiapen bati lotutako eraikitze baimena soilik eman ahal izango da titularrak eta ustiapen ekonomikoaren kudeatzaileak bere ohiko etxebizitza bezala erabili behar duenean, Lurzoru Legearen 31 artikuluan ezarritako baldintzetan.

Etxebizitza-erabilera ezartzeko beharra dakarren nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen-unitate gisa baserri bat eraikitze kasuan, Lurzoru Legearen 31 artikuluan eskatzen diren baldintzaz gain ondoko baldintza hauek bete beharko dira:

a) Gutxienez 4 ha-ko oinarri-lursail elkartua izatea eta jarraia, lehendik dauden errepide edo landa bide batetik ibilgai-luentzako sarbidea izango duena.

b) Eraikuntza berriak etxebizitza bakarria izango du gehienez eta, eraikuntza-eskubideei eta hirigintza-baldintzei dagokien, honako baldintzak beteko ditu:

– Eraikin berria ustiapenaren lursailetan kokatuko da sarre-rarako inolako bide berririk ireki gabe. Zerbitzuko azpiegiture-tako sare orokorretarako loturak modu bateratuan egingo dira. Jabetza mugetatik gutxienez 5. metro aldenduko dira eta ubi-deak, errepideak eta bideen babesa ezartzen duten arauetan jasotakoak errespetatuko dira.

– Inoiz ezingo da 300 m<sup>2</sup> eraikiak baino gehiago eraiki. Edozein erdisoto, garaje, estalitako aterpe eta teilatu azpiko aprobetxamenduak eraikigarritasun horren barnean egon behar dute. Sotoak eraikitzea debekatuta dago.

– Eraikin berriak bi solairu eta teilatu azpiko sestra izango du gehienez. Estalkiak % 30 eta 40 arteko malda izango du. Eraikinaren gehiegizko altuera, lurzorutik hegalerara, 7 metrokoa izango da eta estalkiaren gailurra inoiz ez du 9 metroko gehi-enezko altuera, lurzoru naturalaren puntu baxuenetik neurtuta.

– Eraikin berriaren baimendutako erabilerak egoitzakoak, garaje partikularra eta nekazaritzarako, abeltzaintzarako eta landa ostalaritzako instalazio osagarriak soilik izan ahalko dira.

– Eraikin honen eraikuntzarekin dagokion urbanizazio osa-garria egingo da, sarrerak, azpiegiturak, aparkamendua, lursail-aren itxiturak, eta abar osatuko dituena, eta bereziki arazketa-sistema eta hondakin-uren isurketa. Lurzoru naturalaren sestra modu negatiboan aldatzen dituzten lur mugimenduak ez dira egingo.

– Gipuzkoako Foru Aldundiko ahalmena duen Sailaren bai-mena beharko da (82/98 F.D.ren 1. art.).

**100. artikulua.** *Lurzoru ez urbanizagarrian kokatutako eraikuntzetarako baldintza orokorrak.*

Aurreko artikuluetan ezarritako baldintza partikularrez gain, lurzoru ez urbanizagarrian altxatzen diren eraikuntza guztiek,

gado del Registro de la Propiedad, donde deberá constar la imposibilidad de efectuar segregación alguna sin la correspondiente licencia municipal.

Ejercitada cualquiera de las opciones previstas en el presente artículo las viviendas resultantes podrán ordenarse en régimen de propiedad horizontal, siendo los terrenos configurados como elemento común indivisible, en aras a permitir la vehiculización de diversas titularidades, repartos hereditarios y operaciones hipotecarias.

#### 4. REMISIONES DE OTROS ARTÍCULOS.

Las remisiones que desde otros artículos se realizan a este se entenderán referidas a los apartados concretos en que el mismo se divide -rehabilitación y mejora, o ampliación y que expresamente sean mencionados en el resto del articulado.

**Artículo 99.** *Nuevo edificio para explotación agropecuaria, con vivienda familiar.*

Sólo será admisible el otorgamiento de licencia de construcción vinculada a una explotación hortícola y ganadera cuando ésta haya de ser empleada como vivienda habitual por el titular y gestor de la explotación económica, en las condiciones establecidas en el art. 31 de la Ley del Suelo.

En el caso de creación de un nuevo caserío como unidad de explotación agropecuaria, que conlleve la necesidad de implantar el uso de vivienda, además de los requisitos exigidos en el art. 31 de la Ley del Suelo se requerirá el cumplimiento de los siguientes:

a) Contar con una parcela base mínima agrupada y continua de 4 ha de superficie de terreno, que disponga de acceso rodado desde alguna de las carreteras o caminos rurales ya existentes.

b) La nueva edificación contendrá como máximo una vivienda y, en lo que se refiere a derechos edificatorios y condiciones urbanísticas, dará cumplimiento a lo siguiente:

– La nueva construcción se emplazará obligatoriamente en los pertenecidos de la explotación sin realizarse apertura de nuevos caminos de acceso. Las acometidas a las redes generales de infraestructuras de servicio se practicarán de forma unificada. Se retirará un mínimo de 5 de los límites de propiedad y respetará los retiros establecidos respecto a cursos de agua, carreteras y caminos.

– No se podrá edificar en ningún caso una superficie superior a 300 m<sup>2</sup> t.e. Todo tipo de semisótanos, garajes, porches cubiertos y aprovechamientos bajo cubierta quedan comprendidos en esta superficie. Se prohíbe la construcción de sótanos.

– El nuevo edificio presentará un máximo de dos plantas y bajocubierta. La cubierta tendrá una pendiente del 30 al 40%. La altura máxima de edificación desde el terreno natural al alero será de 7 m. y el gallur de la cubierta en ningún caso rebasará la altura máxima de 9 m sobre el punto más bajo del terreno natural.

– Los usos permitidos en la nueva edificación serán exclusivamente de vivienda, garaje particular e instalaciones complementarias agrícolas, ganaderas y hosteleras rurales.

– Con la construcción de este edificio se resolverá una correcta urbanización complementaria en lo referente a accesos, infraestructuras, aparcamiento, cierres de parcela, etc. y en especial se cuidará del adecuado sistema de depuración y vertido de aguas residuales. No se efectuarán movimientos de tierras que alteren negativamente el perfil del terreno natural.

– Será precisa la autorización del departamento competente de la D.F.G. (art. 1 DF 82/98).

**Artículo 100.** *Condiciones generales para las construcciones en Suelo No Urbanizable.*

Además de las condiciones particulares establecidas en los artículos anteriores, todas las edificaciones que se levanten

ahal den neurrian, bolometriari, materialei eta kanpoko tratamenduari buruzko honako baldintza orokor hauek bete beharko dituzte, landa-paisaiarekin behar bezala bat egingo dutela ziurtatzearen:

– Ahal dela, inguruan dauden landa-etxeen eraikuntza-tipologietara egokituko dira.

– Bolometria sinplea izango dute, estalkia barne dela. Estalkia 1, 2, 3 edo 4 isurkikoa izango da eta %20 eta %35 arteko aldapa edukiko du.

– Eraikuntzaren altuera gehienez 7 metrokoa izango da emaitzazko luraren gainetik, teilatu-hegal horizontalen kasuan, eta gehienez 9 metrokoa eraikuntzaren eta lur urbanizatuaren arteko elkargunearen puntu behekoenaren gainetik. Gehienez baimendutako eraikuntza-profila hau izango da: ES/BO/I/EP. Eraikuntza horietan debekatuta dago sotoak eraikitzea, eta erdi-sotoko oinak euren bolometriaren erdia baino gehiago luraren gainetik altxatuko ez diren moduan antolatu beharko dira.

– Estalkian teila zeramikoa, edo antzeko kolore eta egiturazko teila erabiliko da.

– Fatxadetan, lehenasunez, harria, zura eta entokadura erabiliko dira. Ez da gomendatzen bistako hormigoiko blokea edo adreilua, plaketazko estaldurak eta, oro har, tradiziozko landa-eraikuntzetan erabili ohi direnekiko nabarmen desberdinak izango diren kolore, egitura eta akaberetako materialak gehiegi erabiltzea.

– Lursailen itxiturak, lehenasunez, palaxuekin, zurezko hesiekin, alanbrezko hesiekin eta bistako harrizko hormatxoekin egingo dira. Espresuki debekatuta daude bloke aurrefabrikatuak itxiturak, bistako hormigoizko hormatxoak eta burdin sareak, baldin eta landare-elementuekin batera ez badoaz. Nolanahi ere, lursailen itxituretarako, basanimaliak askatasunez mugitu ahal izateko neurriak hartuko dira.

– Itxitura hormen gehienezko altuera 1,10 m-takoa izango da. Hauen gainean, metalezko zeia egurrezko burdinesiak 2 m-ko altueraraino eta materiala bereko ateen antolamendua baimenduko dira.

– Bistako euste-hormak harriz, harrizko akaberako hormigoiz (enkofratu galdu gisa) eta antzeko materialez egitea gomendatzen da.

– Egiten diren lurren zelaitze eta mugimendu orotan, belarra edo zuhaixka-espezieak erein beharko dira, paisaia ikuste-eragina murrizteko.

– Artikulu honetan jasotako eraikuntza baldintza orokorrak ez bete arren, interes arkitektonikoa duten eraikuntzak onartu egingo dira. Horrelakoetan, Udal Batzarrak emango du obra lizentzia, udal arkitektoaren txostena jaso ondoren.

#### 101. artikulua. Eraikuntzaren atzerapenak.

Eraikuntzen eta bide publikoen arteko tartea Gipuzkoako errepideei eta bideei buruzko ekainaren 6eko 1/2006 Foru Arauko Foru Dekretuaren arabera arautuko dira.

Lurzoru ez urbanizagarrian egiten den eraikuntza orok atzerapen hauek errespetatu beharko ditu:

- A-8 autobidearen galtzadaren mugatik 50 metro.
- N-1 errepidearen galtzadaren mugatik 25 metro.
- GI-2132, GI-2134, GI-3420, GI-3454, GI-3631, GI-3632 eta GI-3672 errepideen galtzadaren mugatik 18 metro.
- Sare lokaleko gainerako errepideen ardatzetik 12 metro.
- Gainerako auzo-bide publiko guztien ardatzetik 7,5 metro.

sobre Suelo No Urbanizable deberán ajustarse, en la medida de lo posible, a las siguientes condiciones generales sobre volumetría, materiales y tratamiento exterior, de forma que quede garantizada una correcta integración en el paisaje rural:

– Se ajustarán en lo posible a las tipologías constructivas de las edificaciones rurales existentes en la zona.

– Deberán responder a una volumetría simple, incluida la cubierta, que será inclinada a 1, 2, 3 o 4 aguas y con una pendiente máxima del 35% y mínima del 20%.

– La altura de las edificaciones no excederá de 7 metros sobre el terreno resultante en caso de aleros horizontales, siendo 9 metros la altura máxima de la edificación, sobre el punto más bajo de la línea de encuentro de la misma con el terreno urbanizado. El perfil edificatorio máximo autorizado será SS/PB/I/BC. En estas construcciones no se permite la construcción de sótanos, y las plantas de semisótano deberán disponerse de forma que no emerjan del terreno en proporción superior a la mitad de su volumetría.

– En cubierta se empleará la teja cerámica, o de color y textura similares.

– En fachadas se utilizará preferentemente piedra, madera y revoco pintado. Queda desaconsejada la utilización masiva de ladrillo o bloque de hormigón vistos, de revestimientos con plaquetas y, en general, de aquellos materiales cuyo color, textura y acabado difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales.

– Los cerramientos de parcelas se construirán preferentemente mediante setos, vallas de madera, alambradas y muretes de piedra vista, prohibiéndose expresamente los cierres de bloques prefabricados, los muretes de hormigón visto y las verjas de la red metálica que no vayan acompañados de elementos vegetales. En cualquier caso, los cerramientos de las parcelas incorporarán medidas que permitan libertad de movimiento a la fauna silvestre.

– La altura máxima de los muros de cierre será de 1,10 m. Sobre ellos se permitirán verjas metálicas o de madera hasta una altura de 2 metros y la disposición de puertas de estos mismos materiales.

– Se aconseja que los muros de contención vistos se resuelvan a base de piedra, de hormigón con un acabado de piedra como encofrado perdido, o similar.

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

– Se permitirán aquellas construcciones que aun no cumpliendo las condiciones generales de edificación recogidas en este artículo, tengan un interés arquitectónico. En este caso, será el Pleno Municipal quien deberá autorizar la licencia de obra previo informe del arquitecto municipal.

#### Artículo 101. Retiros de la edificación.

Las distancias de las edificaciones a los caminos públicos se regirán según el Decreto Foral 1/2006, de 6 de junio, de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

En el Suelo No Urbanizable cualquier nueva edificación respetará los retiros siguientes:

- 50 m del límite de calzada de la autopista AP-8.
- 25 m del límite de calzada de la carretera GI-636.
- 18 m del límite de calzada de las carreteras GI-2132, GI-2134, GI-3420, GI-3454, GI-3631, GI-3632 y GI-3672.
- 12 m del eje de las restantes carreteras de la red local.
- 7,5 m del eje del conjunto de los restantes caminos vecinales públicos.



– Ibai, erreka edo ur-ibilgu guztien ezpondaren, ibilgu-ertzaren edo bideratze-hormaren goiko lerrotik 10 metro, 92 artikuluan adierazitako atzerapenen kaltetan izan gabe.

Finken itxitura berriek gutxienez metro 1eko atzerapena errespetatu beharko dute auzoko bide eta errepideen zelaigunearen kanpoko ertzarekiko, eta 3 metrokoa bidearen ardatzarekiko. Itxituren arteko tartea ezin izango da 6 metrotik beherakoa izan inola ere.

Lurzoru ez urbanizagarrian, ezarritako gutxieneko atzerapenak errespetatzen ez dituzten lehendik dauden eraikinetan, haiek kontserbatu eta mantentzeko ezinbestekoak suertatzen diren obrak besterik ezin izango dira egin.

**102. artikulua. Bide publikoei buruzko ordenantzak.**

a) Udalaren «Herri Bideen Inbentarioan» bildutakoak hartuko dira bide publikotzat.

b) Bide publikoak jabari eta erabilera publiko libreko ondatsunak dira, guztiek erabili ditzaketenak. Guztiek dute bide publikoetatik igarotzeko eskubidea.

c) Bide publikoak ireki eta mantentzeko lanak, Udalak, bestelako administrazioek eta/edo jabe eta erabiltzaileek egingako ekarpenen bidez finantzatu ahal izango dira. Bide publiko baten trazadura, zoruan edota edozein ezaugarritan aldaketaren bat egin ahal izateko, udal-lizentzia beharko da.

d) Bide publikoen garbiketa (landaredia, areka, kutxetak eta abar) alboko jabeen kargura izango da. Udalak komenigarritzat jotzen badu, bide publikoak garbitu ahal izango ditu, baina betebeharrak hori alboko jabeena izango da beti.

e) Debekatuta dago bide publikoetan eta inguruetan edozein motatako obra-hondakinak lurra, ur zikinak, zaborrak, landare-hondarrak eta abar botatzea. Alboko finken jabeak behartuta daude bidetik datozen euri-urak eta iturrietako urak onartzera.

f) Debekatuta dago bide publikoak ixtea edo horietatik zehar igarotzen ez uztea, fisikoki, hitzez, zaintzako animalien bidez edota beste edozein metodo hertsatzaile nahiz fisikoren bidez.

g) Aziendari igarotzen ez uzteko bide publiko bat ixten denean, atek edo itxiturek edonorentzat zabaltzen erraza izango den mekanismoa izango du. Era berean, mekanismo horrek pertsonen eta ibilgailuen igarobidea ahalbidetu beharko du, eta hura jartzeko udal-lizentzia beharko da.

h) Itxiturek, lursail landatuek, eraikuntzek eta abar, bide publikoekiko, honako atzerapen hauek gorde beharko dituzte:

– Finken itxiturek gutxienez 3 metroko tartea errespetatu beharko dute bidearen ardatzarekiko, bi aldeetan.

– Zuhaitz landatuek gutxienez 4,5 metroko tartea errespetatu beharko dute bidearen ardatzarekiko, bi aldeetan.

– Zuhaikek eta palaxuek gutxienez 3,5 metroko tartea errespetatu beharko dute bidearen ardatzarekiko, bi aldeetan.

– Eraikuntzen eta bide publikoen arteko tartea Gipuzkoako errepideei eta bideei buruzko ekainaren 6eko 1/2006 Foru Dekretuaren arabera arautuko dira.

i) Debekatuta dago edozein motatako ibilgailuak basoko bide edo pistetatik kanpo igarotzea, finken jabeak edo haiek baimendutako pertsona salbuetsita.

j) Zura ateratzeko obrak egiteko edota bide publikoetatik ibilgailu astunak igarotzea ekarriko duen beste edozein jardura egiteko, Udalak behar adinako abala ezarri ahal izango du, bidea jardunen aurreko egoerara ekarriko dela ziurtatzearen.

– 10 m de la línea superior del talud, borde del cauce o muro de canalización de todos los ríos y regatas o cursos de agua, sin perjuicio de los retiros señalados en el art. 92.

Los nuevos cerramientos de fincas respetarán un retiro mínimo de 1 m de la arista exterior de la explanación de las carreteras y caminos vecinales públicos y 3 m del eje del camino, sin que en ningún caso la separación mínima entre cierras pueda ser inferior a 6 m.

En las edificaciones actualmente existentes sobre suelo No Urbanizable que no respetan los retiros mínimos establecidos sólo se podrán realizar las obras que resultasen imprescindibles para su conservación y mantenimiento.

**Artículo 102. Ordenanza de caminos públicos.**

a) Se consideran caminos públicos aquellos incluidos en el «Inventario de Caminos Públicos» del Ayuntamiento.

b) Los caminos públicos son un bien de dominio y uso público libre y para el disfrute de todos. Todos tienen derecho a pasar por los caminos públicos.

c) La financiación de la apertura y mantenimiento de los caminos públicos se podrá hacer mediante aportaciones del Ayuntamiento, de otras administraciones, y/o por aportaciones de propietarios y usuarios. Toda modificación de trazado, firme o cualquier característica de un camino público precisará de licencia municipal.

d) La limpieza de los caminos públicos (vegetación, cunetas, arquetas, etc.) será a cargo de los propietarios colindantes. Si el Ayuntamiento lo estimara conveniente también podrá proceder a la limpieza, pero la obligación recaerá siempre en los propietarios colindantes.

e) Queda prohibido verter cualquier tipo de escombros, tierras, aguas sucias, basuras, restos vegetales, etc en los caminos públicos y sus aledaños. Los propietarios de fincas colindantes están obligados a aceptar las aguas pluviales o de manantios provenientes del camino.

f) Se prohíbe cerrar los caminos públicos o impedir el paso por ellos tanto físicamente como verbalmente o mediante animales de guarda o cualquier método coercitivo o físico.

g) Cuando se cierre un camino público para impedir el paso del ganado, la puerta o cierre deberá tener un mecanismo de fácil apertura para cualquier persona. Así mismo, deberá permitir el paso tanto de personas como vehículos, y su colocación precisará de licencia municipal.

h) Los retiros que deberán guardar los cerramientos, plantaciones, edificaciones etc respecto de los caminos públicos son los siguientes:

– El cierre de fincas tiene que respetar 3 m del eje del camino a ambos lados como mínimo.

– Las plantaciones de árboles tienen que respetar 4,5 m del eje del camino a ambos lados como mínimo.

– Los arbustos y setos tienen que respetar 3,5 m del eje del camino a ambos lados como mínimo.

– Las distancias de edificaciones a caminos públicos se registrarán según el Decreto Foral 1/2006, de 6 de junio, de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

i) Queda prohibido el tránsito de cualquier tipo de vehículo fuera de los caminos o pistas forestales, salvo para los propietarios de fincas o personal autorizado por propietarios.

j) Para la realización de obras de saca de madera o cualquier otra actividad que implique el paso de vehículos pesados por caminos públicos, el Ayuntamiento podrá imponer un aval suficiente para que se garantice la restauración del camino a su estado preoperacional.

k) Debekatuta dago arraste bidez kargak bideetatik garraiatzea.

l) Zigor-araubidea:

– Ordenantza hauetan jasotakoa hausten duten ekintzek eta ez-egiteek erantzukizun administratiboa sorraraziko dute, erantzuleak eror daitezkeeneko zigor-bidean edo bide zibilean exijitzekoa den erantzukizunaren kaltetan izan gabe.

– Zigorrezko ahalmena Herri Administrazioen Araubide Juridikoari eta Administrazio Prozedura Erkideari buruzko azaroaren 26ko 30/1992 Legearen IX. tituluaren ezarritako printzipioen arabera baliatuko da.

– Arau-haustek oso larriak, larriak eta arinak izan daitezke. Honako hauek oso arau-hauste larriak dira:

– Landa-bideen mugak adieraztera zuzendutako edozein motatako mugarriak, zedarriak edo adierazleak aldatzea.

– Baimenik gabe, bide publikoetan edozein motatako obrak egitea.

– Igarobidea erabat eragotziko duten edota bideetatik doazen pertsonen edo gauzen segurtasunerako arrisku handia dakarten oztopoak jartzea nahiz edozein motatako ekintzak gauzatzea.

Landa-bideetan kaltea edo galera sorrarazten duten ekintzak edo ez-egiteak, edota beharrezko titulu administratiborik gabe haiek okupatzea.

– Honako hauek arau-hauste larriak dira:

– Edozein landa-bidetan baimenik gabe luberritu edo landatzea.

– Bide publikoetan isurketak egitea edo hondakinak botatzea.

– Landa-bideetan baimenik gabe behin-behineko obrak edo instalazioak egitea.

– Zaintza, ikuskatze edo jagoletzako eginkizunak oztopatzea.

– Sei hilabeteko epean, bi hutsegite arin egiteagatik zigor-tua izatea.

– Honako hauek arau-hauste arinak dira:

– Landa-bideetan kaltea edo galera sorrarazten duten ekintzak edo ez-egiteak, igarobidea eragotzi gabe.

– Dagozkion udal-lizentzietan ezarritako ekintzak ez betezea.

– Ordenantza honetan ezarritako baldintza osorik edo zati batean ez betetzea, eta haren arabera nahitaezkoak diren jardunak ez egitea.

m) Zigorrezko prozedura:

– Bide publikoei buruzko araubide juridikoarekiko arau-haustek zigorrezko prozedura Eusko Legebiltzarreko zehapen-ahalmenari buruzko otsailaren 20ko 2/1998 Legeak ezartzen duena izango da, bai eta abuztuaren 4ko 1.398/1993 Errege Dekretuak onartutako zigorrezko ahalmena baliatzeko prozedurari buruzko araudian ezarritakoa ere.

– Zigorrezko prozedura ebazteko eskumena alkateak du, toki-araubidearen oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 21.1, n) artikuluan xedatutakoaren arabera. Alkateari, era berean, azkenean eman daitekeen zigor-ebazpenaren eraginkortasuna ziurtatzera zuzendutako kautelazko edo behin betiko neurriak hartzeko eskumena dagokio; bi kasuetan, aginpide hori Tokiko Gobernu Batzarraren esku utzi bada salbu.

k) Se prohíbe transportar cargas mediante arrastre por los caminos.

l) Régimen sancionador:

– Las acciones y omisiones que infrinjan lo previsto en la presente Ordenanza generarán responsabilidad de naturaleza administrativa, sin perjuicio de la exigible en vía penal o civil en que puedan incurrir los responsables.

– La potestad sancionadora se ejercerá de conformidad con los principios establecidos en el Título IX de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

– Las infracciones se clasificarán en muy graves, graves y leves. Son infracciones muy graves:

– La alteración de hitos, mojones o indicadores de cualquier clase destinados al señalamiento de los límites de los caminos rurales.

– La edificación o ejecución no autorizada de cualquier tipo de obras en los caminos públicos.

– La instalación de obstáculos o la realización de cualquier tipo de acto que impida totalmente el tránsito o genere un elevado riesgo para la seguridad de las personas o cosas que circulen por los mismos.

– Las acciones u omisiones que causen daño a menoscabo en los caminos rurales o impidan su uso, así como la ocupación de los mismos sin el debido título administrativo.

– Son infracciones graves:

– La roturación o plantación no autorizada que se realice en cualquier camino rural.

– La realización de vertidos o derrame de residuos en los caminos públicos.

– La realización de obras o instalaciones no autorizadas de naturaleza provisional en los caminos rurales.

– La obstrucción del ejercicio de las funciones de policía, inspección o vigilancia.

– Haber sido sancionado por la comisión de dos faltas leves en un periodo de seis meses.

– Son infracciones leves:

– Las acciones u omisiones que causen daño o menoscabo en los caminos públicos sin que impidan el tránsito.

– El incumplimiento de las acciones establecidas en las correspondientes licencias municipales.

– El incumplimiento total o parcial de las condiciones establecidas en la presente Ordenanza y la omisión de actuaciones que fueran obligatorias conforme a ella.

m) Procedimiento sancionador:

– El procedimiento sancionador de las infracciones al régimen jurídico de los caminos públicos será el establecido en la Ley 2/1998 de 20 de febrero del Parlamento Vasco sobre potestad sancionadora de las Administraciones Públicas así como en el Reglamento del Procedimiento para el ejercicio de la Potestad Sancionadora, aprobado por el Real Decreto 1.398/1993, de 4 de agosto.

– El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el Alcalde, conforme dispone en el artículo 21.1, n) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local; a dicho órgano compete también la adopción de las medidas cautelares o provisionales destinadas a asegurar la eficacia de la resolución sancionadora que finalmente pueda recaer, salvo que, en ambos casos, dicha competencia hubiese sido delegada en la Junta de Gobierno Local.

103. artikulua. Ingurumen Memoria.

Oiartzungo udalerriko Lurzoru ez Urbanizagarria Arautzearen ondorioetarako, Plan Orokorrean dagoen Ingurumen Memoria deritzan dokumentua araudi honetan barne hartutako dokumentu osagarria izango da.

TITULO VI

LIZENTZIEN ARAUBIDEA ETA OBREN KONTROLA

104 artikulua. Lizentziapeko egintzak.

Euskal Herriko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 207 artikuluan (Europako Zerbitzuen Direktibara egokitzeko apirilaren 3ko Eusko Legebiltzarraren 7/2012 Legearen XIV kapituluak aldatutakoa) zerredatutako egintzekin batera, honako egintza hauek lizentzia beharko dute:

a) Obra txiki deitutakoak, hala nola, finken, orubeen eta lurren itxurak jartzea; obretan babes-hesiak ipintzea; estalkiak eta zabaltzak konpontzea; eraikuntzaren elementu osagarriak instalatzea (barrakak, aldamiokak eta bestelakoak); idazkunak, iragarkiak, errotuluak, eguzki-oihalak eta markesinak jartzea; eta, oro har, artikulua honetan bildutako gainerakoen artean barne hartuta egon gabe, eraikinen kanpoaldean edota bide publikoetan eta espazio libreetan gauzatzen diren egintza guztiak.

b) Obrak, txabolak, berotegiak, upeltegiak eta abar eraikitzea.

c) Lurraren gainean, inolako zimendurik gabe ere, eraikuntza aurrefabrikatuak, karabanak, roulotteak, estalpeak eta, modu iraunkorrean edo behin-behineko, gela gisa, ostatu gisa nahiz aparkaleku gisa erabili daitekeen beste edozein elementu instalatu, ipini edo finkatzea.

d) Edozein motatako lurra ibilgailuen, makineriaren, materialen nahiz bestelako elementuen gordeleku edo biltegi gisa erabiltzea.

e) Kanpinak edo kanpalekuak jartzea.

f) Bideak eta pistak ireki edo aldatzea, jabetza pribatukoak badira ere.

g) Mahastiak landatzeko zapaldak egitea.

h) Zuhaitzak moztea eta suebakiak irekitzea.

i) Baso-masak landatzea.

j) Lurra mugitzea eta zabortegiak sortzea.

k) Agregakinak erazte eta harrobiak edo meategiak ustiitzea.

105. artikulua. Dokumentazioa.

1. Gutxieneko baldintzak.

Lizentzia mota bakoitza eskatzeko gutxieneko baldintzak ondorengo kuadroan zehazten dira:

Artículo 103. Memoria Ambiental.

A efectos de la regulación del Suelo No Urbanizable de Oiartzun, el documento titulado Memoria Ambiental contenido en el Plan General se constituye como documento complementario integrante de la presente normativa.

TÍTULO VI

REGIMEN DE LICENCIAS Y CONTROL DE OBRAS

Artículo 104.. Actos sujetos a licencia.

Junto a los actos enumerados en el artículo 207 (modificado por el capítulo XIV de la Ley 7/2012 de 23 de abril del Parlamento Vasco de adaptación a la Directiva europea de Servicios) de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, estarán sujetos a licencia los siguientes actos:

a) Las denominadas obras menores, tales como las de cerramiento de fincas, solares y terrenos; colocación en obras, de vallas o cercas de protección: Reparación de cubiertas y azoteas; instalación de elementos auxiliares de la construcción (barracas, andamios y otros); colocación de letreros, anuncios, rótulos, toldos, marquesinas; y, en general, todas aquellas, que no estando comprendidas entre las restantes abarcadas por el presente artículo, se ejecuten en el exterior de los edificios o en las vías públicas y espacios libres.

b) La construcción de obras, chabolas, invernaderos, bodegas, etc.

c) La instalación, colocación o asentamiento sobre el terreno, incluso sin cimentación alguna, de construcciones prefabricadas, caravanas, rulotes, cobijos y cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, con carácter permanente o provisional.

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

e) La instalación de campings o áreas de acampada.

f) La apertura o modificación de caminos y pistas, aún en el caso de ser de propiedad privada.

g) La explanación de bancales para la plantación de viñedos.

h) La tala de árboles y apertura de cortafuegos.

i) La plantación de masas forestales.

j) Los movimientos de tierras y la formación de vertederos.

k) La extracción de áridos y la explotación de canteras o minas.

Artículo 105. Documentación.

1. Requisitos mínimos.

Los requisitos mínimos para la obtención de cada tipo de licencia se especifican en la tabla que se detalla a continuación:

Lizentzia motak	Gutxieneko baldintzak						
	Instantzia	Baimenak	Eguno egoerako dokumentazio grafiko eta idatzia.	Proiektu osoa	Aurrekontua	Argazkiak	Bermeak
Obra berriak edo handitzeak	BAI	BEHAR DENEAN	EZ (1)	BAI	EZ	EZ	BEHAR DENEAN
Berreraikitze, eraldaketa edo erreforma lanak: egituraren eragina dute.	BAI	BEHAR DENEAN	BAI	BAI	EZ	BAI	EZ
Birgaitze lanak: kanpo itxura aldatzen dutenak.	BAI	BEHAR DENEAN	BAI	BAI	EZ	BAI	EZ

Lizentzia motak	Gutxieneko baldintzak						
	Instantzia	Baimenak	Egungo egoerako dokumentazio grafiko eta idatzia.	Proiektu osoa	Aurrekontua	Argazkiak	Bermeak
Birgaitze lanak: eraikinen barneak eraldatzen dituztenak.	BAI	BEHAR DENEAN	BAI	EZ(2)	BAI	BAI	EZ
Birgaitze lanak: estalkien konponketak.	BAI	BEHAR DENEAN	BAI	EZ (2)	BAI	BAI	EZ
Eraikinen eraisketak.	BAI	BEHAR DENEAN	BAI	BAI	EZ	BAI	BEHAR DENEAN
Markesina, toldo, plaka eta iragarkien instalazioa.	BAI	BEHAR DENEAN	BAI	EZ(2)	BAI	BAI	EZ
Eraikuntzarako garabien instalakuntza.	BAI	BEHAR DENEAN	EZ	BAI	EZ	EZ	BEHAR DENEAN
Eraikinen lehen erabilera, bizigarritasuna.	BAI	BEHAR DENEAN	EZ	BAI (3)	EZ	BAI	EZ
Jarduera lokalen irekiera.	BAI	BAI	BAI	BAI	EZ	BAI	EZ
Lurzoru, finka, higiezin banaketa, partzelazio edo segregazioa.	BAI	BEHAR DENEAN	BAI	BAI	EZ	EZ	EZ
Bide publikoaren okupazioa.	BAI	BEHAR DENEAN	BAI	EZ(4)	BAI	BAI	BAI
Eraikinen erabileraren aldaketak.	BAI	BEHAR DENEAN	BAI	BAI	EZ	BAI	EZ
Lur mugimenduak, lur betetzeak, obra-hondakindegia, zaborteak,....	BAI	BAI	BAI	BAI	EZ	BAI	BAI
Zuhaitz eta begetazio mozteka.	BAI	BEHAR DENEAN	EZ	EZ	BAI	EZ	EZ
Finka itxitura, hormak eta hesiak.	BAI	BEHAR DENEAN	BAI	BAI	EZ	BAI	EZ
Errepide sare eta bideen erabilera.	BAI	BEHAR DENEAN	BAI	EZ	EZ	BAI	BAI

Tipos de licencia	Requisitos mínimos						
	Instancia	Autorizaciones	Documentación gráfica y escrita del estado actual.	Proyecto completo	Presupuesto	Fotografías	Avaes
Obras de nueva planta o ampliaciones.	SI	EN SU CASO	NO (1)	SI	NO	NO	EN SU CASO
Obras de rehabilitación, modificación o reforma que afectan a la estructura de los edificios.	SI	EN SU CASO	SI	SI	NO	SI	NO
Obras de rehabilitación, que afectan a la modificación del aspecto exterior.	SI	EN SU CASO	SI	SI	NO	SI	NO
Obras de rehabilitación, que afectan a la disposición interior de los edificios.	SI	EN SU CASO	SI	NO (2)	SI	SI	NO
Obras de rehabilitación, que afectan al arreglo de cubiertas.	SI	EN SU CASO	SI	NO (2)	SI	SI	NO
Demolición de edificios y construcciones.	SI	EN SU CASO	SI	SI	NO	SI	EN SU CASO

Tipos de licencia	Requisitos mínimos						
	Instancia	Autorizaciones	Documentación gráfica y escrita del estado actual.	Proyecto completo	Presupuesto	Fotografías	Avales
Instalación de marquesinas, toldos, placas y anuncios.	SI	EN SU CASO	SI	NO (2)	SI	SI	NO
Instalación de grúas para la edificación.	SI	EN SU CASO	NO	SI	NO	NO	EN SU CASO
Primera ocupación de los edificios, habitabilidad.	SI	EN SU CASO	NO	SI (3)	NO	SI	NO
Apertura de locales para actividades	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO
División, parcelación o segregación de terrenos, fincas, inmuebles,..	SI	EN SU CASO	SI	SI	NO	NO	NO
Ocupación de la vía pública.	SI	EN SU CASO	SI	NO (4)	SI	SI	SI
Cambios de usos de la edificación.	SI	EN SU CASO	SI	SI	NO	SI	NO
Movimientos de tierra, rellenos, escombreras, vertederos,...	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI
La tala de árboles y vegetación arbustiva.	SI	EN SU CASO	NO	NO	SI	NO	NO
El cerramiento de fincas, muros y vallados.	SI	EN SU CASO	SI	SI	NO	SI	NO
Uso de la red viaria y caminos municipales	SI	EN SU CASO	SI	NO	NO	SI	SI

- (1) Beharrezkoa izango da handitzeak ematen badira.
  - (2) Egitura nagusia izatekotan soilik. Grafikoki zehaztu beharko da egin nahi diren lanak.
  - (3) Obra bukaerako proiektua aurkeztuko da, eman diren aldaketak zehaztuaz eta obra berriaren eskrituraz.
  - (4) Okupatu den espazioaren dokumentazio grafiko eta datzia aurkeztuko da.
2. Eraikuntza proiektuetan azaldu beharreko dokumentazioa.

Idatziko diren eraikuntza proiektuak, bere helburu eta aplikagarriak den araudiaz beharrezkoak diren dokumentuez gain, honakoak ere bilduko dituzte:

Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketak babes-tuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuak (2002ko abenduaren 31ko 249 zenbakiko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*) edo berau ordeztzen edo ordezkatzzen duen araudiak ezartzen duen klasifikazioaren arabera, proiektuaren memorian egingo den obraren zehaztapena azalduko da.

Memoria horretan proiektua Oiartzungo Plangintzako Aholku Kontseiluak gomendatutako irizpide estetikoetara –artikulu honen 3 atalean jasotakoak– egokitu dela justifikatuko da.

Proiektu teknikoaren memoria eta planoetan, azalera erabilgarri eta eraikiak taula bitartez azalduko dira. Azalera erabilgarri dagokienez, erabileran arabera banatuko dira. Guztizko azalera erabilgarri zein eraikiak zehaztuko dira etxe edo lokal bakoitzeko, elementu komunekiko, solairuko eta eraikin osoarekiko.

Altxaera eta ebaketa planotan eraikinaren altuera zehaztuko da eranskin honetan definitutakoaren arabera.

- (1) Será necesario en el caso de ampliaciones.
  - (2) Salvo que afecten a la estructura portante. Deberá documentarse gráficamente la obra pretendida.
  - (3) Se presentará el proyecto de fin de obra, con las modificaciones habidas en su construcción y la escritura de declaración de obra nueva.
  - (4) Se presentará documentación gráfica y escrita de la zona a ocupar.
2. Documentación a incluir en los proyectos de edificación.

Los proyectos de edificación que se redacten, además de la documentación técnica que les sea exigible en función de su objeto y de la legislación y Normativa Técnica aplicable incluirán la siguiente documentación:

En la memoria del proyecto se realizará una mención explícita del tipo de intervención prevista, según la clasificación establecida en el Decreto 317/2002 de 30 de diciembre del Gobierno Vasco, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado (*Boletín Oficial del País Vasco* número 249 de 31 de diciembre de 2002) o normativa que la supla o sustituya.

En la memoria del proyecto se justificará la adaptación de este a los criterios estéticos recomendados por el Consejo Asesor del Planeamiento de Oiartzun, recogidos en el apartado 3 de este artículo.

En la memoria y en los planos de los proyectos técnicos se indicarán las superficies útiles y construidas en forma de tabla. Para las superficies útiles se desglosarán los diferentes tipos de recintos según su uso. Se indicarán las superficies totales útiles y construidas por vivienda o local, por elementos comunes, por planta del edificio y por el total del edificio.

En los planos de alzado y sección se acotará la altura del edificio según los puntos de referencia indicados en este anejo.

Proiektuaren memorian justifikazio urbanistikoa zehaztuko da honako gutxieneko datuekin:

– Eraikigarritasun fisikoa, urbanistikoa eta beharrezkoa balitz haztatua, m<sup>2</sup>-an adierazita.

– Egitura ordenazioko plana eta beharrezkoa balitz, proiektuaren gaia den eraikinaren ordenazio zehaztua.

Etxebizitza eraikinen proiektu teknikoaren dokumentazioan, etxebizitzaren banaketa adierazten duen planoak gehituko dira neurri guztiak eta esparru bakoitzaren gutxieneko azalera betetzen direla azalduaz. Altzaria eta ekipamenduak ere agertu beharko dira eskala berean.

4.3 agirian –Eraikuntzako eta herri urbanizazio ordenantza- azaltzen diren gutxieneko bizigarritasun eskakizunak betetzen direla azaldu beharko da proiektuaren memorian bere fase ezberdinetan: oinarritzakoan, exekuziozkoan eta obra bukatzerakoan dokumentuan ere.

Lursailaren gaineko urbanizazioaren ezaugarriak, ura hornitzeko sareak, saneamendukoak, energia elektrikoa hornitzekoak eta gainontzeko zerbitzuak, bai eta dauden azpiegitura orokorreko haien lotuneak ere. Sare eta azpiegitura horiek proiektua gauzatzearan ondorioz sortzen diren beharrei erantzuteko behar adinakoak direla justifikatu beharko da.

Erregai-tangaren bat instalatzea proiektatuz gero, haren kokaketa eta obra zibilaren egikaritze-ezaugarriak zehaztuko dira.

Hirigune tradizionalen obrak egin nahi izanez gero, horiek eraikuntza berrikoak naiz eraikin bat barrutik berritzeakoa edota haren kanpoko elementuak aldatzekoak, arazkoak diren gainerako dokumentuez gain, fatxadaren eta estalkiaren antolatari edo aldatetari dagozkion planoak, eta alboko eraikinen elementu berekiko haien loturaren planoak ere aurkeztu beharko dira. Eraiste-proiektuarekin batera, eraikuntzako edo barruko berreraikuntzako aurkeztuko da, lehendik dagoen eraikina berehalako aurre-egoeran deklaratu baldin bada izan ezik. Halakoetan, eraiste-proiektua bereizirik aurkeztu ahal izango da.

Lurzoru ez urbanizagarrian, aurreko arau orokorrekin eta indarrean dauden legezko xedapenek kasuak kasu exijitzen duten dokumentazioaz gain, honako dokumentu hauek aurkeztu beharko dira:

– Lehendik dagoen nekazaritza-ustiapen bati atxikitako eraikinak egin edo zabaldu nahi izanez gero, eskatzaileak ustiapenari lotutako finka guztien jabetzaren egiaztagiria aurkeztu beharko du. Horrez gain, lehendik dagoen eraikina barrutik birmoldatzea edo lehengoratzeara galarazten duten egoerak azalduko ditu eta proiektatutako zabalkuntzaren beharra justifikatuko du.

– Arauek gutxieneko lursail bat izatea exijitzen dutenean edota hirigintza-erabilera baten intentsitatea finkaren azalaren arabera denean, eskatzaileak eraikuntzari atxikitako lursailaren plano takimetricoa, berak eta baimendutako adituak sinatutakoa, eta erregistro-deskribapen ziurdatua aurkeztuko ditu.

– Nekazaritza, abeltzaintza edo basoko erabilerrako edozein eraikin egiteko eskaerarekin batera, kokapen-plano bat aurkeztuko da. Plano horretan, zehaztasunez jasota geratuko da proiektatutako eraikuntzak lursail-mugekiko, eta errepideen, bideen eta ur-ibilguen ertzetikiko atzerapenak betetzen dituela.

– Errepide-zerbitzuak eraikitze eskaera egiteko, eragindako lursailean barne hartutako sarbideen eta aparkalekuen arautzeari buruzko azterlanak aurkeztu beharko dira.

– Lurzoru ez urbanizagarriaren gainean edozein birmoldaketa, zabalkuntza edo eraikuntza egiteko, ur beltzak eta hondakin organikoak araztu eta isurtzeko sistemari buruzko azterlan zehatza aurkeztu beharko da.

Se incluirá en la memoria del proyecto un apartado de justificación urbanística que como mínimo deberá hacer constar:

– La edificabilidad física, la edificabilidad urbanística y en su caso la edificabilidad ponderada del proyecto, expresada en m<sup>2</sup>.

– El plan de ordenación estructural y en su caso el instrumento de ordenación pormenorizada que ordena la edificación objeto del proyecto.

En la documentación del proyecto técnico de edificios de vivienda, se incorporará un plano de distribución de las viviendas donde se refleje el cumplimiento de las medidas y superficies mínimas de los recintos que la componen, e incorpore el mobiliario y equipamiento a escala.

En la memoria del Proyecto en sus diferentes fases, básico, de ejecución y documentación final de obra, se justificará el cumplimiento de las exigencias básicas de habitabilidad incluidas en el Documento 4.3. Ordenanzas de edificación y urbanización.

Características de la urbanización de superficie de la parcela y de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y demás servicios y de sus conexiones con las infraestructuras generales existentes, justificando la suficiencia de éstas y de aquéllas para satisfacer las nuevas necesidades que sean consecuencia de la realización del Proyecto.

Si se proyectase la instalación de algún depósito de combustible, se precisarán su emplazamiento y las características de ejecución de la obra civil.

Cuando se trate de realizar obras en los Cascos Tradicionales, bien sea de nueva construcción, o de renovación interior de un edificio o de modificación de elementos exteriores del mismo, además de los restantes documentos reglamentarios se acompañarán planos de composición o de alteración de fachada y cubierta y de su relación con los mismos elementos de los edificios colindantes. El Proyecto de derribo se presentará conjuntamente con el de construcción o reconstrucción interior, salvo en los casos en que el edificio existente se haya declarado en situación de ruina inminente, en los que se admite su presentación de forma independiente.

En el Suelo No Urbanizable, además de la documentación exigible en cada caso por las anteriores normas generales y por las disposiciones legales vigentes, deberán aportarse los siguientes documentos:

– Cuando se trate de construir o ampliar edificios adscritos a una explotación agrícola existente, el solicitante deberá aportar documentación justificativa de la propiedad de todas las fincas ligadas a la explotación, exposición de las circunstancias que impiden la reconversión o recuperación interna del edificio existente y justificación de la necesidad de la ampliación proyectada.

– En aquellos casos en los que las Normas exijan el cumplimiento de una parcela mínima o en que la intensidad de un uso urbanístico esté en función de la superficie de la finca, el solicitante aportará plano taquimétrico de la parcela adscrita a la construcción, firmado por él mismo y por un facultativo autorizado y Descripción Registral certificada.

– La solicitud de construcción de cualquier edificio para uso agrícola, ganadero o forestal, deberá aportar plano de emplazamiento en el que quede reflejado con exactitud el cumplimiento de los retiros de la edificación proyectada respecto de límites de parcela, bordes de carreteras, caminos y cursos de agua.

– La solicitud de construcción de servicios de carretera conllevará la aportación de un estudio de regulación de accesos y de aparcamiento en la parcela afectada.

– La remodelación, ampliación o construcción de cualquier edificio sobre Suelo No Urbanizable aportará un estudio pormenorizado de los sistemas de depuración y vertido de aguas fecales y residuos orgánicos.

– Lizentzia-eskaerarekin batera, besteak beste, obren koka-penaren planoak aurkeztu beharko da, Eusko Jaurlaritzak 1/5.000 eskalan egindako azken jasotze topografikoa baliatuta.

Lizentzia emateko dokumentua eta onartutako proiektua obran gordeko dira, ikuskapenik egingo balitz horiek aztertu ahal izateko.

### 3. Proiektuen irizpide estetikoak.

– Eraikinak proiektatzeko eta eraikitzeke garaian honakoak hartu beharko dira kontuan: funtzioa, giza-eskala, iraunkortasuna, konposizioa, eraikina mekanismo gisa, hau da, eraikuntza, estiloa, historiarekiko erlazioa, ingurunea, hau da, ingurune kulturala, etab., eta batez ere, ingurunean integratzea.

– Ingurunearekin bat egiten ez duten jarduketa desegokiak saihesteko, Oiartzun bailara bezalako espazio fisiko garbian eta herri-arkitektura tradizionala dela-eta nortasun handia duen kulturaren eraikuntzak integratzeko irizpide edo iradokizun batzuk finkatzea proposatzen dugu. Irizpide horiek lagungarriak izango dira bai Udalarentzat bai arkitekto proiektugilearentzat, eta ez dira mugatuko soilik alderdi bisualetara, baizik eta kontuan hartuko dira ezagutza intelektuala, esanahia eta xedea.

– Horretarako, oro har, honakoak aztertu beharko dira:

\* Lurraren forma, mugak, topografia eta asentamendumota aztertuko dira eraikin berria lurrera modu naturalean egokitzeke, ingeniariatzako lan handiak egin beharrik gabe.

\* Egiten diren proposamen berrietarako «lagungarriak» izan daitezkeen lehendik dauden elementuak aztertuko dira.

\* Klimak eta orientazioak duten eragina aztertuko da eraikin berriaren materialak eta eraikuntza-sistemak aukeratzeko, bai fatxadan bai estalkian.

\* Forma aztertuko da ingurunearen oinarriko elementu gisa, eraikin berria ingurune hurbilarekin lotzeko ezaugarriei eta araei dagokienez. Herrigunean, «gotikoa», «klasikoa» edo «moderno» izan daiteke.

– Ondorioz, arkitektura tradizionalaren edo herri-arkitekturaren erreferentzia hauek erabili ahal izango dira fatxadetan:

\* Balkoiak, begiratokiak, eguterak, terrazak, eraikuntzaren konposizio integral egokian.

\* Teila zeramikoa arabiar gorriak dituzten estalki inklinatuak.

\* Bertako harrizko hormak eta/edo plakazko estaldurak.

\* Margotzeko akaberak.

\* Material noblez egindako arotzeria, eta, nolahi ere, antzeko materialezko eskuairaldeak.

\* Ondoko mendietatik oso ondo ikusten diren estalkiak, arkitekturan «bosgarren fatxada» gisa ezagutzen ohi direnak, honela arautu daitezke:

\*\* Oro har, estalkiek teila zeramikoa arabiar gorriak izango dituzte. Besteak beste kobrea, zinka, eta beira bezalako material nobleak eta bestelako materialak erabili ahal izango dira eraikin berezietan edo ekipamenduetan.

– Toda solicitud de licencia aportará, entre otros, un plano de localización de las obras aprovechando el levantamiento topográfico más reciente a escala 1/5.000 del Gobierno Vasco.

El documento de otorgamiento de la licencia y el Proyecto aprobado serán depositados en la obra, a fin de que puedan ser examinados en caso de inspección.

### 3. Criterios estéticos de los proyectos.

– El ejercicio de la arquitectura como arte de proyectar y construir edificios, reúne en su proceso, una secuencia de análisis varios y diversos, que en su carácter multidisciplinar requiere tener en cuenta: la función, la escala humana, la permanencia, la composición, el edificio como mecanismo, es decir la construcción, la durabilidad, el estilo, la relación con la historia, el entorno, es decir el medio cultural, etc., y es precisamente la integración en el entorno lo que pretende incidir este articulado.

– Con el objeto de no repetir experiencias no deseables o actuaciones inapropiadas o discordantes en cuanto al análisis de la integración en el entorno incluido en éste el estilo, un determinado movimiento cultural o tendencia en un espacio físico nítido como es el valle de Oiartzun y en una cultura de fuerte identidad por las arquitecturas vernáculas y tradicionales, se propone el establecimiento o unos criterios o sugerencias que ayuden tanto al Ayuntamiento como al arquitecto proyectista a dicha integración pero no restringiendo su entendimiento a aspectos puro-visuales sino intentando abarcar un campo más extenso en cuanto a que implica un conocimiento intelectual, expresa significados y en definitiva tiene capacidad de materializar actitudes e intenciones.

– Para ello se exponen los siguientes análisis, con carácter general:

\* Análisis de la forma del terreno, sus límites, la topografía y el tipo de asentamiento que se produce, para justificar la forma de encuentro del nuevo edificio con el terreno para que se produzca de forma natural, sin recurrir a grandes e impactantes obras ingenieriles.

\* Análisis de elementos existentes o preexistentes que puedan servir de «apoyo» a las nuevas propuestas que se formulen.

\* Análisis de la influencia del clima y orientación para la elección de los materiales y sistemas constructivos a emplear en la nueva edificación, tanto en la fachada como en la cubierta.

\* Análisis de la forma como elemento básico del entorno, en cuanto a signos y reglas que vinculen a la nueva edificación al lugar inmediato que en el ámbito urbano podría entenderse como «lo gótico», «lo clásico» «lo moderno» que en este caso pudiera referirse a las obras internacionalmente reconocidas.

– Del resultado de ello podría considerarse el empleo de referencias de la arquitectura tradicional o popular, en cuanto al tratamiento exterior o de fachadas, los siguientes:

\* Empleo de balcones, miradores, solanas, terrazas, en su debida composición integral de la edificación.

\* Diseño de cubiertas inclinadas de teja roja curva cerámica.

\* Finalización con aplacados y/o muros de piedra del lugar.

\* Finalización con acabados para pintar.

\* Empleo de carpinterías de materiales nobles y en cualquier caso de escuadrías similares a las de dichos materiales.

\* Mención especial merecen las cubiertas que desde los montes cercanos son perfectamente visibles, comportándose como en arquitectura habitualmente se expresa, «la quinta fachada», y que podría regularse de la siguiente manera:

\*\* En general, las cubiertas irán acabadas con teja cerámica curva roja. Se podrán emplear materiales nobles como cobre, zinc, vidrio, etc y otros materiales, en el caso de edificios singulares o equipamientos.

\*\* Teila imitatzen duten bestelako materialak onartuko dira buruhormetarako edo iristea zaila den lekuetarako, baldin eta uniformetasun baldintza bereziak betetzen badituzte eta homogeenak badira (lauza bituminosoak, teila akabera duen altzairuzko xafla, etab.).

\*\* Errethenak eta zorrotzen agerian baldin badaude, konposizio-elementutzat hartuko dira, fatxadan integratuz, eta behar bezala zehaztuko dira proiektuaren dokumentazioan.

\*\* Irrati eta telebista antenak kolektiboak izango dira eta estalkian jarriko dira. Era berean, estalkian instalatuko dira eraikinean erabiltzen diren antenak, kaptadoreak eta antzekoak, erabilera edozein dela ere (banakakoa, aisialdikoa,), betiere baimen eta lizentziei lotuta eta eraikinaren konposizio orokorrean behar bezala integratuta.

#### 106. artikulua. Proiektua aldatzea.

Obretan edozein aldaketa egin aurretik, onartutako proiektuaren elementuren batean eragina baldin badu, bidezko udal-lizentzia lortu beharko da. Hura eskatu eta bideratzeko, hasierako lizentzia lortzeko finkatutako prozedura berari jarraituko zaio.

#### 107. artikulua. Prozedura.

Kasuak kasu, indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoa bete beharko dira.

Lizentzietan, epeei, proiektuan egin beharreko aldaketei, urbanizazio osagarriari, lagapenei, eraikinen antolaketa eta estetikari, itxiturei, zuhaitzari eta berez udal-eskumenekoak diren gainontzeko alderdiei buruzko baldintzak barne hartu ahal izango dira.

Baldintza horien bidez lizentzia bat ukatzea saihestu daitekeen guztietan, ezarri egin beharko dira.

Lursailen zatiezintasuna eta hirigintzako lursail-banaketak Jabetza Erregistroan jaso beharko dira, Lurzoruaren Legean ezarritakoaren arabera.

#### 108. artikulua. Lizentziak iraungitzea.

Lizentzia oro iraungi egingo da, adierazpen espresik behar izan gabe, hura eman eta sei hilabeteen barruan, edota lizentzia ematen duen erabakian espresuki finkatutako epean, proiektu osoari dagokion aurrekontuaren %10 gaindituko duen balioez obrak gauzatu ez badira.

Epe hori amaituta, lizentziaren titularrak iraungitako baimearen xede diren obrak hasteko edo haiekin jarraitzeko, edota erabilera gauzatu edo haiekin jarraitzeko asmoa balu, berriz ere lizentzia eskatu beharko luke. Obren lizentzietan, Udaltzako haiek amaitzeko epea finkatuko du. Epe hori amaituta, lizentzia iraungi egingo da, adierazpen espresik behar izan gabe. Obrekin jarraitu ahal izateko, oraindik gauzatu gabe dauden obretarako lizentzia eskatu beharko da.

Aurreko bi ataletan adierazitako epeak behin edo gehiagotan luzatu ahal izango dira, arrazoi justifikaturik bada goela frogatzen bada eta epea amaitu aurretik egiten bada eskaera.

#### 109. artikulua. Obren gauzatzearen kontrola.

##### 1. Obra-zuzendaritza:

Obrei ekin aurretik, horiek zuzenduko dituzten teknikarien izen-abizenak, helbidea eta lanbidea jakinaraziko zaizkio Udalarari. Teknikari bakoitzak dagokion lanbidearen berezko eskumena izango ditu.

Edozein arrazoi dela-eta, zuzendariak kargua utziko balu, zuzendari berria jardunean hasi izana, eta haren izen-abizenak eta helbidea Udalarari jakinari arte ezin izango da obrekin jarraitu.

\*\* Se admiten otros materiales imitación teja siempre que presenten condiciones de uniformidad singulares y homogeneidad, (losas bituminosas, chapa de acero con acabado teja, etc.) para testeros verticales o lugares complejos de accesibilidad.

\*\* Los canalones y bajantes si van vistos se considerarán como elementos compositivos, integrándose como tales en la fachada, y serán debidamente grafiados en la documentación de proyecto.

\*\* Las antenas de radio y televisión serán colectivas y se colocarán en cubierta. Asimismo, se situarán en cubierta cuantas antenas, captadores, etc se utilicen en el edificio, aún cuando tengan un uso individual, de ocio, de carácter benéfico o cualquier otro, sujetos siempre a los permisos y autorizaciones e integradas debidamente en la composición general del edificio.

#### Artículo 106. Modificación del proyecto.

Toda variación que se introduzca en las obras y que altere el proyecto aprobado en alguno de sus elementos, deberá ser precedida de la correspondiente licencia municipal, cuya solicitud y tramitación se efectuará por el mismo procedimiento fijado para obtener la licencia inicial.

#### Artículo 107. Procedimiento.

Se estará en cada caso a lo estipulado por las disposiciones legales vigentes.

Las licencias podrán contener condiciones sobre plazos, modificaciones a introducir en el proyecto, urbanización complementaria, cesiones, composición y estética de los edificios, cierres, arbolado y otros aspectos propios de la competencia municipal.

Dichas condiciones deberán imponerse siempre que, mediante las mismas, pueda evitarse la denegación de una licencia.

La indivisibilidad de parcelas y las parcelaciones urbanísticas serán inscritas en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en la Ley del Suelo.

#### Artículo 108. Caducidad.

Toda licencia caducará, sin necesidad de declaración expresa, siempre que dentro de los seis meses de su otorgamiento, o en el plazo que expresamente determine el acuerdo que la otorgue, no hubiesen sido ejecutadas obras por valor que supere el 10% del presupuesto del proyecto completo.

Si el titular de la licencia pretendiese, transcurrido dicho plazo, iniciar o continuar las obras o efectuar o proseguir los usos objeto de la autorización caducada, deberá solicitar nueva licencia. En las licencias de obras la Corporación Municipal fijará el plazo para la terminación de las mismas. Vencido ese plazo, la licencia caducará sin necesidad de declaración expresa. Para continuar las obras será preciso solicitar licencia respecto de las que estén aún sin ejecutar.

Los plazos referidos en los dos apartados anteriores podrán ser prorrogados, una o más veces, siempre que se demuestre la existencia de causa justificada y la solicitud se formulase antes de vencer el plazo.

#### Artículo 109. Control de la ejecución de las obras.

##### 1. Dirección de Obra:

Previamente al comienzo de las obras se comunicará al Ayuntamiento el nombre, apellidos, domicilio y profesión de los Técnicos que vayan a dirigirlas, atendiendo a las competencias propias de su profesión.

Cuando el Director cesare en su cargo por cualquier causa, no podrán continuarse las obras hasta que se comunique al Ayuntamiento la entrada en funciones de un nuevo Director y la filiación y domicilio del mismo.



2. Zuinketa-akta:

Edozein obrari ekin aurretik, udal-teknikari batek lerrokadurak eta sestrak adieraziko ditu, eta obraren zuzendariari dei egin beharko dio horiek lur gainean finkatzeko, eta lan horren akta eta planoak egiteko (aditu guztiek sinatu beharko dituzte horiek) Zuinketa-akta formalizatu ahurretik obrei ekiteak lizentziaren baldintzak ez betetzea ekarri du ondorio guztietarako.

3. Obren ikuskapena:

Edozein uda-teknikari edo udaltzain obretara askatasunez sartu ahal izango da, horietan lan egiten den bitartean, lizentzian ezarritako baldintzak betetzen direla egiaztatzeko.

4. Informazio publikoa:

Oiartzungo udalerrian egiten den edozein obraren sustatzaileak, irauten duen bitartean honako informazioa emango du:

- Obraren kontzeptua.
- Sustatzailea.
- Aurrekontua.
- Obra baimenaren data.
- Lanen eraikitzailea.
- Obra zuzendaritza.
- Obraren bukaerako data.

Udal zerbitzu teknikoek homologaturiko kartelean agertuko da aipatu informazioa eta leku ikusgarrian jarri beharko da. Lanak etxebizitza edo lokalen barrenetan egiten direnean, kartela eraikinaren atariaren barnean jarri ahal izango da.

*110. artikulua. Eraikinen lehen erabilera eta bizigarritasuna.*

Antolamendu juridikoaren arabera garatu beharreko jardueri buruzko espedienteen kaltetan izan gabe, eraikinak edo instalazioak lehen aldiz erabiltzeko eskaerarekin batera, 105 artikuluan adierazitako gutxieneko baldintzaz gain, ondoko dokumentua hauek aurkeztu beharko dira:

- Obra-amaierako ziurtagiria, obra-zuzendariak luzatutakoa.
- Obraren azken kitapenaren aurrekontua, obra zuzendariak sinatutakoa.
- Eraikinak hiri-zerbitzu orokorretara, hala nola, ur, saneamendu, argiteria, elektrizitate, gas, telefono eta abarretara dituen hartuneen behin betiko egoeraren planoak.
- Instalakuntzen boletinak eta beraiei loturiko frogen protokoloa, instalazio elektriko zein telekomunikazioarenak, hala balegokio.
- 105. artikulua zehazten dituen argazkian eraikinen edo instalazioen kanpoaldekoak izango dira, lizentziaren titularrak edo obra-zuzendariak atzealdean sinatutakoak, horiek errealtatearekin bat datozela adierazita.

Enpresa hornitzaileek -energia elektrikoa, ura, saneamendua, gasa eta telefonia hornitzekoek-, lehen aldiz erabiltzeko, edo hala badagokio, 2/2006 Legearen 214 artikulua aipatzen duen jarduerarako udal-lizentzia eskatuko dute, bakoitzaren zerbitzuak behin betikoz kontratatu aurretik.

Eraikinaren edo zati baten bizigarritasuna onartua ulertuko da lehen aldiz erabiltzeko lizentzia eta zerbitzuen horniduraren kontratazioa indarrean mantentzen diren bitartean.

2. Acta de Replanteo:

Antes de iniciar cualquier obra, un Técnico Municipal señalará las alineaciones y rasantes debiendo citar al Director de la Obra para fijarlas sobre el terreno y levantar el acta y planos de este trabajo, que firmarán todos los facultativos presentes. El comienzo de una obra sin que se haya formalizado el acta de replanteo, constituirá, a todos los efectos, un incumplimiento de las condiciones de la licencia.

3. Inspección de las obras:

Cualquier Técnico o Policía Municipal tendrán libre acceso a las obras, mientras en las mismas se trabaje, con el fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones de la licencia.

4. Información pública:

El promotor de toda obra que se realice en el término municipal de Oiartzun deberá informar mientras dure la misma de los siguientes apartados:

- Concepto de la obra.
- Promotor de la obra.
- Presupuesto de la obra.
- Fecha de concesión de la licencia.
- Constructor de la obra.
- Dirección de la obra.
- Fecha de finalización de la obra.

La información quedará expuesta en lugar visible en cartel homologado por los servicios técnicos municipales. En los casos de que las obras se realicen en el interior de las viviendas o locales, el cartel podrá colocarse en el interior del portal de entrada al edificio.

*Artículo 110. Primera utilización y habitabilidad de los edificios.*

Sin perjuicio de los expedientes sobre Actividades que hayan de seguirse conforme al ordenamiento jurídico, la solicitud de licencia para la primera utilización de los edificios e instalaciones, además de los requisitos mínimos señalados en el art. 105 deberá ser acompañada por los siguientes documentos:

- Certificado de fin de Obra extendido por el Director de la misma.
- Presupuesto de la liquidación final de la obra firmado por el director de la misma.
- Plano del estado definitivo de las acometidas del edificio a los servicios urbanos generales (agua, saneamiento, alumbrado, electricidad, gas, teléfono, etc.).
- Boletines de la instalación y protocolo de pruebas asociadas, en su caso, de las instalaciones eléctricas y de telecomunicación.
- Las fotografías a que hace referencia el art. 105, serán del exterior de los edificios o de las instalaciones, e irán firmadas al dorso por el titular de la licencia o por el Director de la obra, bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.

Las compañías suministradoras de los servicios de energía eléctrica, agua, saneamiento, gas y telefonía exigirán la licencia de primera ocupación o, en su caso, de actividad a que hace referencia el art 214 de la Ley, 2/2006 del suelo, previo a la contratación definitiva de sus servicios respectivos.

La habitabilidad del edificio o de partes de él, se entenderá concedida en tanto se mantengan vigentes la licencia de primera utilización y la contratación de los suministros de servicios.

## VII. TITULUA

### INTERES HISTORIKO ARTISTIKOA DUEN ONDAREAREN BABESA

*111. artikulua. Intereseko elementuak, eraikinak edo multzoak eta horiek babesteko erregimenak.*

1. Babestu beharreko intereseko elementuak, eraikinak edo multzoak HAPO honetako Katalogoan (4.4. dokumentua) zerrendatzen dira.

2. Plan Orokorren Katalogoaren 3. artikuluko 1. eta 2. ataletan aipatzen diren intereseko elementu, eraikin edo multzoen hirigintzako erregulazioak zorrotz bete beharko ditu jada onartuta dauden babes erregimenak.

7/1990 Legearen 12. artikulua aurrikusten duen Babes Erregimena idatzi arte, elementu, eraikin edo multzo horietan baimendutako esku-hartzeek ziurtatu egin behar dute aipatutako ondasunen baloreak behar bezala babesten direla zaharberitze zientifikoko eraikuntza-lanen bidez.

3. Plan Orokorren Katalogoaren 3. artikuluko 3. ataletan aipatzen diren intereseko elementu, eraikin edo multzoen hirigintzako erregulazioak babes erregimenak bete beharko ditu existitzen diren kasuetan. Bestela, jarduketa orok esku-hartzeko irizpide hauek jarraitu beharko ditu:

– Eraikin babestuen edo, hala dagokionean, udalaren iritziz mantendu beharreko elementuen jatorrizko konposizio-ezaugarriak errespetatuko dira.

– Udal lizentzia eskatu aurretik, jabeak edo sustatzaileak kontsulta bat egin ahal izango dio Udalari, aurreikusitako esku-hartzeak finkatutako babes helburuekin bat datozen ikusteko, eta eraikina eta elementuak babesteko betebeharrak zehazki nola gauzatu behar diren jakiteko.

– Xede horrekin, egin beharreko lanaren oinarriko alderdiak behar bezala zehazten dituen aurreproiektu edo agiri bat aurkeztuko dio Udalari. Udalak kontsulta horren aurrean hartzen duen erabakiak ez du baztertuko lizentzia horri dagokion ebazpenean, kasu jakin batzuetan, baldintza gehigarriak zehazteko aukera.

– Dena den, jabeak edo sustatzaileak lizentzia zuzenean eska dezake, baina horrek ez du baldintzatuko aurkeztutako proiektua, benetako eraginkortasuna izateko, udal ebazpenean ezarritako baldintzetara egokitu beharra; bestalde, baimentzeko eskatzen den esku-hartzea ere uka daiteke, baldin eta egi-ten diren txosten teknikoetan ezarritako babes irizpideetara egokitzen ez bada.

## TÍTULO VII

### PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE INTERÉS HISTÓRICO ARTÍSTICO

*Artículo 111. Elementos, edificios o conjuntos de interés y regímenes de protección.*

1. La relación de elementos, edificios o conjuntos de interés que se declaran bienes a proteger son los relacionados en el Catálogo de este P.G.O.U. (Documento n.º 4.4).

2. La regulación urbanística de los elementos, edificios o conjuntos de interés relacionados en los apartados 1 y 2 del art. 3 del Catálogo del Plan General se remite al estricto cumplimiento de los regímenes de protección ya aprobados.

En ausencia del mismo, hasta que sea redactado el Régimen de Protección previsto en el Art. 12 de la Ley 7/1990, las intervenciones permitidas en ellos deben asegurar la correcta preservación de los valores de los mencionados bienes, mediante intervenciones constructivas de Restauración Científica.

3. La regulación urbanística de los elementos, edificios o conjuntos de interés relacionados en el apartado 3 del art. 3 del Catálogo del Plan General se remite al cumplimiento de los regímenes de protección en los casos de su existencia. En caso contrario toda actuación deberá observar los siguientes criterios de intervención:

– Se considera como objetivo de preservación el respeto a las características originales de composición de los edificios protegidos o en su caso de aquellos elementos que a juicio municipal deban mantenerse.

– Previamente a la solicitud de la correspondiente licencia municipal, el propietario o promotor afectado podrá formular ante el Ayuntamiento una consulta referida a la idoneidad de las intervenciones proyectadas en el contexto de los objetivos de preservación establecidos, así como a la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y de sus diferentes elementos.

– Con ese fin, presentará ante el Ayuntamiento, un anteproyecto o documento que defina con suficiente precisión los aspectos básicos de la obra a realizar. El posicionamiento municipal ante la citada consulta no excluirá la posibilidad de que en la resolución referente a la correspondiente licencia se definan, eventualmente, condiciones adicionales.

– En todo caso, el propietario o promotor podrá optar por formular directamente la solicitud de licencia, sin perjuicio de que el proyecto presentado deba adecuarse, en su caso, para su validez efectiva, a las condiciones establecidas en la resolución municipal, o, de que incluso, la intervención cuya autorización se solicita sea rechazada por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los informes técnicos que se emitan.

#### 4.2. HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

##### FITXA URBANISTIKOA: ELI-1 H.I.A. ELIZALDE ERDIA

###### A. *Kokapena eta egungo egoera*

ELI-1 HIA gisa, Elizaldeko hirigunearen erdialdeko eremua mugatzen da. Berezko alde zaharrari eta inguruko muga egin-dako zenbait eraikuntzari dagokio.

Aurreko plangintza orokorreko ELI-1 HIAren mugaketarekin bat egiten du gutxi gora behera.

Eremu honetan, bizitokiko erabilera duten zenbait eraikinekin batera, Oiartzungo herriko monumentu eta zuzkidurazko eraikinen alde nagusia kokatzen da.

ELI-1 HIA eremu orokorraren barnean hirigintzako xedapen zehatzak jasoko dituzten xedapenak gauzatzeko honako azpi-eremuak planteatzen dira:

ELI-1A, aurreko plangintza orokorrak zehazturiko izen bereko azpi-eremuarekin bat egiten duena.

ELI-1B, aurreko plangintza orokorrak zehazturiko izen bereko azpi-eremuarekin bat egiten duena.

ELI-1C, aurreko plangintza orokorrak zehazturiko ELI-1E azpi-eremuarekin bat egiten duena.

ELI-1D, aurreko plangintza orokorrak zehazturiko izen bereko azpi-eremuarekin bat egiten duena.

ELI-1E, Iparralde Etorbideko 5 zk.aren ondoan Plan Orokor honetan zehazten den azpi-eremua da.

ELI-1F, Plan Orokor honetan Arizmendi jauregiaren lurretan mugatua.

ELI-1G, Plan Orokor honetan Arizmendi jauregiaren ondoan mugatua.

ELI-1H, Plan Orokor honetan Rafael Pikabea 10 zk.ko luzatzen eta inguruetan mugatua (ikus X-1.1; X-2.1 eta X-3.1 planak).

###### B. *Hirigintza Antolamendurako Proposamena.*

Oro har, Hirigune Historikoaren hirigintza-egitura eta eraikuntza-multzoa finkatzea planteatzen da, Arauei oso-osorik gehituz indarrean dagoen Birgaitzeko Plan Bereziari dagokion hirigintza-arautzea. Ildo horretan, Birgaitzeko Plan Bereziaren eremua ELI-1-A azpiareari dagokion barruti osora hedatzea proposatzen da, horrela gaur egun Birgaitzeko Plan Bereziaren eremuan sartuta ez dauden eraikin batzuk gehituko baitzaizkio, beren ezaugarri tipologikoengatik Plan Bereziari gehitzea bidezkoa dela irizten baitzaio (Aialde Kalea, Arraskuelarre Kaleko lehen zenbaki bikoiak eta beste eraikinen bat).

Hirigunearen erdialderako bideetako trafikoaren eragina murrizteko egungo estrategia sakontzea proposatzen da, eta planteamendu hori Iparralde Etorbidea pixkanaka herriko kale elkarbanatu gisa birkonfiguratzera hedatzea, gaur egun GI-2134 errepidearen zeharbide eta, batez ere, ibilgailuen lur gaineko aparkaleku izateko funtzioak betetzen baititu. Estrategia horrek, jakina, jarduera osagarriak izan behar ditu sostenguz, hala nola txandakako lurpeko aparkalekuak egokitzea eta hegoalde haranaren hondorantz sartzeko ordezko bide-ardatz berri bat pixkanaka konfiguratzeko.

Beste interbentzio garrantzitsu bat Ibagain parkean berarekin integratutako Kultur Etxe bat eraikitzeko proiektua da. Interbentzio hori ELI-1-D azpiareari dagokio.

ELI-1B, ELI-1C, eta ELI-1E azpiareek garrantzi txikiagoko arautze espezifiko puntualaren alderdiei erantzuten diete.

Proposamenik berriena zera da, Arizmendi parkean lur propioak kalifikatzea Oiartzungo udalerriz guztian dauden zuzkidurazko jarduketan zesarako lurren lorpena borobiltzeko dimentsio txikiagatik edo ezintasun fisikoagatik gauzatu ezin diren

#### 4.2. NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

##### FICHA URBANÍSTICA: A.I.U. ELI-1 H.I.A. ELIZALDE ERDIA

###### A. *Delimitación y situación actual.*

Se delimita como A.I.U. ELI-1 el ámbito central del núcleo urbano de Elizalde correspondiente al Casco Histórico propiamente dicho y a una serie de actuaciones edificatorias realizadas en su perímetro inmediato.

Se corresponde sensiblemente con la delimitación del A.I.U. ELI-1 del anterior planeamiento general.

En este ámbito se concentra buena parte de la edificación monumental y dotacional del municipio de Oiartzun, junto a una serie de edificios residenciales.

Dentro del ámbito general del A.I.U. ELI-1 se definen las siguientes subáreas donde se plantean disposiciones de regulación urbanística específicas:

ELI-1A, con la delimitación idéntica a la subárea del mismo nombre del planeamiento general anterior.

ELI-1B, con la delimitación idéntica a la subárea del mismo nombre del planeamiento general anterior.

ELI-1C, con la delimitación idéntica a la subárea ELI-1E del planeamiento general anterior.

ELI-1D, con la delimitación idéntica a la subárea del mismo nombre del planeamiento general anterior.

ELI-1E, subárea delimitada en este Plan General junto al edificio del n.º 5 de Iparralde Etorbidea.

ELI-1F, delimitada en este Plan General en los terrenos del Palacio de Arizmendi.

ELI-1G, delimitada en este Plan General, contiguo al Palacio de Arizmendi.

ELI-1H, delimitada en este Plan General en la parcela y alrededores de Rafael Pikabea, n.º 10. (Ver planos X-1.1; X-2.1 y X-3.1).

###### B. *Propuesta de ordenación urbanística.*

Se plantea con carácter general la consolidación de la estructura urbanística y el conjunto edificatorio del Casco Histórico, incorporando plenamente a las Normas la regulación urbanística correspondiente al Plan Especial de Rehabilitación vigente. Se propone, en este sentido, la ampliación del ámbito del Plan Especial de Rehabilitación a todo el recinto correspondiente a la subárea ELI-1A, añadiendo de este modo algunos edificios actualmente no incluidos en el ámbito del PER y que, sin embargo, se entiende que por sus características tipológicas procede incorporar al Plan Especial (Aialde Kalea, primeros n.º pares de Arraskuelarre Kalea y algún otro edificio más).

Para la parte central del Casco se propone la profundización de la actual estrategia de minoración del impacto del tráfico viario, extendiendo este planteamiento a la progresiva reconfiguración de Iparralde Etorbidea en una calle urbana de coexistencia, frente a sus funciones actuales de travesía de la GI-2134 y, sobre todo, de aparcamiento de vehículos en superficie. Naturalmente, esta estrategia deberá apoyarse en actuaciones complementarias, como la habilitación de aparcamientos subterráneos de rotación y la progresiva configuración de un nuevo eje viario alternativo de acceso por el Sur hacia el fondo del valle.

Otra intervención relevante es el proyecto de construcción de una Casa de Cultura en el Parque de Ibagain de forma integrada al mismo. Esta intervención corresponde a la subárea ELI-1D.

Las subáreas ELI-1B; ELI-1C y ELI-1E, obedecen a aspectos de regulación específica puntual de importancia menor.

La propuesta más novedosa trata de calificar terrenos propios en el parque de Arizmendi destinados a completar la obtención de suelos de cesión de actuaciones de dotación, situadas en la totalidad del término municipal de Oiartzun, que por su

(edo gauzatzea gomendagarria ez denean) haien eremu propioan. Zentzu horretan mugatzen da ELI-1F azpiarea.

ELI-1G azpiarea mugatzen da, erakusketa areto txiki baten eraikuntzarako, Arizmendi jauregiaren eremutik kanpo, erabilerara publikotarako birgaitze-lanak egiterakoan eraikuntzaren distribuzioan eta egitura orokorrean jarduera oldarkorrik ez egitearren.

Azkenik, ELI-H azpiarea mugatzen da, gaur egun bizitoki erabilera izaera pribatuko ekipamendu sozialera aldatzeko.

*C. Hirigintza araudi orokorra.*

– Azalera A.I.U. ELI-1: 80.002 m<sup>2</sup>

ELI-1A: 31.751 m<sup>2</sup>.

ELI-1B: 525 m<sup>2</sup>.

ELI-1C: 133 m<sup>2</sup>.

ELI-1D: 2.851 m<sup>2</sup>.

ELI-1E: 460 m<sup>2</sup>.

ELI-1F: 1.011 m<sup>2</sup>.

ELI-1G: 842 m<sup>2</sup>.

ELI-1H: 1.511 m<sup>2</sup>.

– Saillkapena: Hiri zoru finkatua ELI-1B, ELI-1C, ELI-1E eta ELI-1H azpiareak izan ezik. Hauek finkatu gabeko hiri zoru bezala klasifikatzen dira.

– Egitura orokorra eta zonakatze orokorra:

E-5 planoaren arabera.

– Errepide sare nagusia (S.O.): 5.761 m<sup>2</sup>.

– Hiriko berdeguneak (S.O.): 7.255 m<sup>2</sup>.

– Ekipamendu kolektiboa (S.O. erdigunea eta Kulturetxea): 27.562 m<sup>2</sup>.

– Bizitoki hirigune-tradizionala: 15.776 m<sup>2</sup>.

– Bizitoki intentsiboa: 21.823 m<sup>2</sup>.

– Garapen txikiko bizitoki: 814 m<sup>2</sup>.

– Espazio libreen eremu homogeenak. Arizmendiko parkea 1.011 m<sup>2</sup>

– Zonakatze akustikoa:

«A» zonan bizitegi-erabilera nagusia da, ELI-1D eta ELI-1H izan ezik, «e» zonan sartzen direnak. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Etxebizitza kopurua:

Finkatutako egungo 452 etxebizitza, lehendik Rafael Pikabea 10 zenbakian daudenak kenduta eta 10 etxebizitza berri, X-2.1 planoaren arabera:

8 ELI-1-B azpi-eremuan.

2 ELI-1-C azpi-eremuan.

– Eraikigarritasuna:

Areako eraikuntzaren multzoan egungo bolumetria eta etxebizitza-kopurua finkatzen dira; hala badagokio, Hirigunea Birgaitzeko Plan Berezia aplikatzearen eta azpiaretarako eraikuntza berriari buruz xedatutako aurreikuspenen ondorioz eraikigarritasuna gehitzeko aukera txikiak salbuetsita.

*D. Hirigintzako kudeaketa eta arautze prozesua.*

– Finkatutako arearen multzoan, hirigintza-kudeaketako unitate gisa konfiguraturako eremuak mugatzen dira. Eremu horietarako, hala badagokio, eraikuntza mantendu edo ordezkatzeko interbentzioak planteatu beharko dira, eraikuntzaren egungo antolamendu bolumetrikoari eta etxebizitza-kopuruari eutsita,

pequeña dimensión o imposibilidad física no puedan o no sea recomendable efectuarse en sus propios ámbitos. En este sentido se delimita la subárea ELI-1F.

Se delimita la subárea ELI-1G, destinada a la construcción de una pequeña sala de exposiciones, fuera del recinto del Palacio de Arizmendi, al objeto de no efectuar actuaciones agresivas en la distribución y estructura general del mismo en el momento de su rehabilitación para usos públicos.

Y, finalmente, se delimita la subárea ELI-1H destinada a cambiar el actual uso residencial por un equipamiento social de carácter privado.

*C. Normativa urbanística general.*

– Superficie A.I.U. ELI-1: 80.002 m<sup>2</sup>.

ELI-1A: 31.751 m<sup>2</sup>.

ELI-1B: 525 m<sup>2</sup>.

ELI-1C: 133 m<sup>2</sup>.

ELI-1D: 2.851 m<sup>2</sup>.

ELI-1E: 460 m<sup>2</sup>.

ELI-1F: 1.011 m<sup>2</sup>.

ELI-1G: 842 m<sup>2</sup>.

ELI-1H: 1.511 m<sup>2</sup>.

– Clasificación: Suelo urbano consolidado salvo las subáreas ELI-1B; ELI-1C, ELI-1E y ELI-1H, que se clasifican como suelo urbano no consolidado.

– Estructura general y zonificación global:

Según plano n.º E-5.

– Red principal de carreteras (S.G.): 5.761 m<sup>2</sup>.

– Zonas verdes urbanas (S.G.): 7.255 m<sup>2</sup>.

– Equipamiento colectivo (S.G. Núcleo central y Kulturetxe): 27.562 m<sup>2</sup>.

– Residencial casco tradicional: 15.776 m<sup>2</sup>.

– Residencial intensivo: 21.823 m<sup>2</sup>.

– Residencial de bajo desarrollo: 814 m<sup>2</sup>.

– Áreas homogéneas de espacios libres. Parque de Arizmendi: 1.011 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «a» de predominio de uso residencial, salvo las subáreas ELI-1D y ELI-1H que pertenecen a la zona «e», cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– N.º de viviendas:

452 viviendas existentes consolidadas, una vez deducidas las existentes anteriormente en Rafael Pikabea n.º 10 y 10 nuevas viviendas, según plano n.º X-2.1:

8 en la subárea ELI-1B.

2 en la subárea ELI-1C.

– Edificabilidad:

Consolidación de la volumetría actual y el número de viviendas existente en el conjunto de la edificación del ámbito, salvo las pequeñas posibilidades de incremento de edificabilidad derivadas, en su caso, de la aplicación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco y de las previsiones de nueva edificación dispuestas en las subáreas.

*D. Proceso de gestión y regulación urbanística.*

– En el conjunto del área consolidada se delimitan los diferentes ámbitos que se configuran como unidades de gestión urbanística, para los que, en su caso, se deberán plantear intervenciones de mantenimiento o sustitución edificatoria sobre la base de la conservación de la actual ordenación volumétrica de

### X.2.1. planoan jasotako zehaztapenen arabera.

– Antolamendu xehatuaren xede diren areetan, hirigintzako kudeaketa- eta arautze prozesua berariazko araudian xedatutakora egokitu beharko da.

#### E. Hirigintza araudi xehatua

– Hiri egitura:

X-1.1 planoaren arabera

– Zonabanatze xehatua:

X-1.1 eta X-2.1. planoen arabera

– Lursailak zatitzeko baldintzak:

X-2.1 planoan adierazitako eremu guztiek, berez, hirigintzako kudeaketako unitateak osatzen dituzte eta, hirigintza-kudeaketaren onorioetarako, gutxieneko lursail zatiezintzat konfiguratzen dira.

– Eraikigarritasuna eta eraikuntzaren ezaugarriak:

Dagoen eraikuntzaren antolaketa, bolumentria eta etxebizitza-kopurua finkatzen dira, X-2.1 planoaren arabera.

– Urbanizazioa eta hornidurak:

– GI-2134 errepidearen zeharbidea berrurbanizatzea.

– Kultur etxea Ibargain parkean eraikitzea.

– Arizmendi parke publiko gisa irekitzea.

– Egungo parkeak finkatzea (Exabenea, eta abar).

#### F. Ingurumen baldintzatzaileak.

ELI-1 H.I.A. Elizaldeko hirigunearen erdialdeko eremua da, beraz, ingurumenaren aldetik eremu antropizatutako eremua da. Babestu beharreko natura-balio eskasak ditu eta kontserbatze eta babesteko ikuspuntutik baliagarriak izan daitezkeen ekosistemarik ere ez dago. Kutsakorrak izan daitezkeen jarduerak jasan dituzten lurra daudela nabarmendu daiteke (Inbentarioko 20063-00142, 20063-00220 kodigoak) Nahiz eta jarduketa konkreturik ez planteatu hauen inguruan, eremuaren antolaketan gainjarritako baldintzatzaile bezala kontuan hartu beharko dira.

Hidrogeologiaren ikuspegitik, eremua konplexu Supraurgon-darraren berezko materialen gainean kokatzen da, iragazkortasun gutxiko harearri silizeoak eta lutitak diren bezala. Baditu ere kareharri bioklastikoa eta kareharrien litologiak ere Facies Doggereko silex kretazeoekin, iragazkortasun oso handiko kareharria da. Eta bestetik, iragazkortasun gutxiko Lias tupatsuaren berezko materialak ageri dira, hala nola marga grisak, gehienetan masiboak. Kareharri jurasikoen iragazkortasuna txikia da. Iragazkortasun handiak akuiferoak kutsatzeko arrisku ertaina sortzen du. Faktore hau eremuan garatu litezken eraikuntza proiektuak egiterakoan kontuan izango da.

Prozesu eta arriskuen ikuspuntutik, eremuak litologia ezberdinak sortutako zimurtasun arazo nabarmenak eduki ditzake. Hauek zimenduen diseinuan arazoak sortzen dituzte maiz, elkarren ondoan dauden zapaketan sostengu baldintzak egon daitezkeelako.

Eremua antolatzeko eta garatzeko ezinbestekoa da Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak garatzea, lehendik aipatu diren eraginak gutxitu edo/eta saihesteko. Atentzio berezia jarriko da izaera orokorreko neurri zuzentzaileetan urbanizazio proiektuei dagokionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez, eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabilera ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeko dagokionez.

la edificación y del mantenimiento del número de viviendas actualmente existente, según las determinaciones del plano n.º X-2.1.

– En las subáreas objeto de ordenación pormenorizada el proceso de gestión y regulación urbanística se atenderá a lo dispuesto en la normativa específica.

#### E. Normativa urbanística pormenorizada.

– Estructura urbana:

Según plano n.º X-1.1

– Zonificación pormenorizada:

Según planos n.º X-1.1 y X-2.1

– Condiciones de parcelación:

Todos los ámbitos señalados en el plano n.º X-2.1 como tales, constituyen unidades de gestión urbanística y se configuran como parcelas mínimas indivisibles a efectos de gestión urbanística.

– Edificabilidad y características de la edificación:

Se consolida la disposición, la volumetría y el número de viviendas de la edificación existente, según plano n.º X-2.1

– Urbanización y dotaciones:

– Reurbanización de la travesía de la carretera GI-2134.

– Construcción del Kulturetxe en el Parque de Ibargain.

– Apertura pública del Parque de Arizmendi

– Consolidación de los parques existentes (Etxabenea, etc.).

#### F. Condicionantes ambientales.

El AIU Eli-1 se corresponde con el ámbito central del núcleo urbano de Elizalde, por lo que ambientalmente es un ámbito antropizado con escasos valores naturales a proteger ni presencia de ecosistemas valiosos desde el punto de vista de la conservación y protección. Cabe destacar la existencia de suelos que han soportado actividades potencialmente contaminantes (códigos 20063-00142, 20063-00220 del Inventario) Aunque no se plantean actuaciones concretas sobre los mismos, deben de ser tenidos en cuenta como condicionante superpuesto a la ordenación del ámbito.

Desde el punto de vista hidrogeológico el área se localiza sobre materiales propios del complejo Supraurgoniano como son la alternancia de areniscas silíceas y lutitas de permeabilidad baja, presenta también litologías de calizas bioclásticas y calizas con silex cretácicas de la Facies Dogger calizo que presentan permeabilidad muy alta. Por otro lado se presentan también materiales propios del Lías Margoso, como son margas grises generalmente masivas, cuya permeabilidad es baja. Esta permeabilidad muy alta de las calizas jurásicas alta es causante de un riesgo medio a la contaminación de acuíferos. Este factor debe de ser tenido en cuenta en potenciales proyectos constructivos a desarrollar en el área.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos el ámbito puede presentar problemas de rugosidad acusada que generan las diferentes litologías produciendo frecuentemente problemas en el diseño de cimentaciones debido a que pueden existir desiguales condiciones de apoyo en zapatas adyacentes.

Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el I.S.A, cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad. Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños.

**ELI-1-A HIRIGUNE HISTORIKOA AZPIAREARAKO BERARIAZKO ARAUDIA**

– Hirigunea Birgaitzeko Plan Berezia ELI-1-A azpiarearen osotasunera hedatzea.

**ELI-1-B KINKIRRINKIÑENE AREARAKO BERARIAZKO ARAUDIA**

– Bizitoki-eraikin bat egitea, profil honekin: aparkalekurako erdi-sotoa eta bizitokirako 4 goi-oin, oin bakoitzeko bi etxebizitzarekin. Iparralde etorbideetik, Andreberonikarako sarbidearen ondoan, zuzeneko sarbidea egitea.

– Sestraren gainetik, bizitoki erabilerarako: 870 m<sup>2</sup>.

– Eraikigarritasun fisikoa: 1.330 m<sup>2</sup>.

– Lerrokadurak eta gehienezko neurriak ondoko grafikoaren arabera.

– Zuzkidurazko jarduketa eta zuzeneko egikaritzea, urbanizazio osagarria izango duen eraikuntzako proiektuaren bidez.

– Iparralde etorbideko urbanizazioa eraberritzeko obretan parte hartzea.

**NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ELI-1A. HIRIGUNE HISTORIKOA.**

– Extensión del Plan Especial de Rehabilitación del Casco al conjunto del ámbito de la subárea ELI-1A.

**NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ELI-1B. KINKIRRINKIÑENE**

– Construcción de un nuevo edificio residencial con perfil de semisótano de aparcamiento y 4 plantas altas residenciales, con dos viviendas por planta. Acceso viario directo desde Iparralde Etorbidea junto al acceso a Andreberonika.

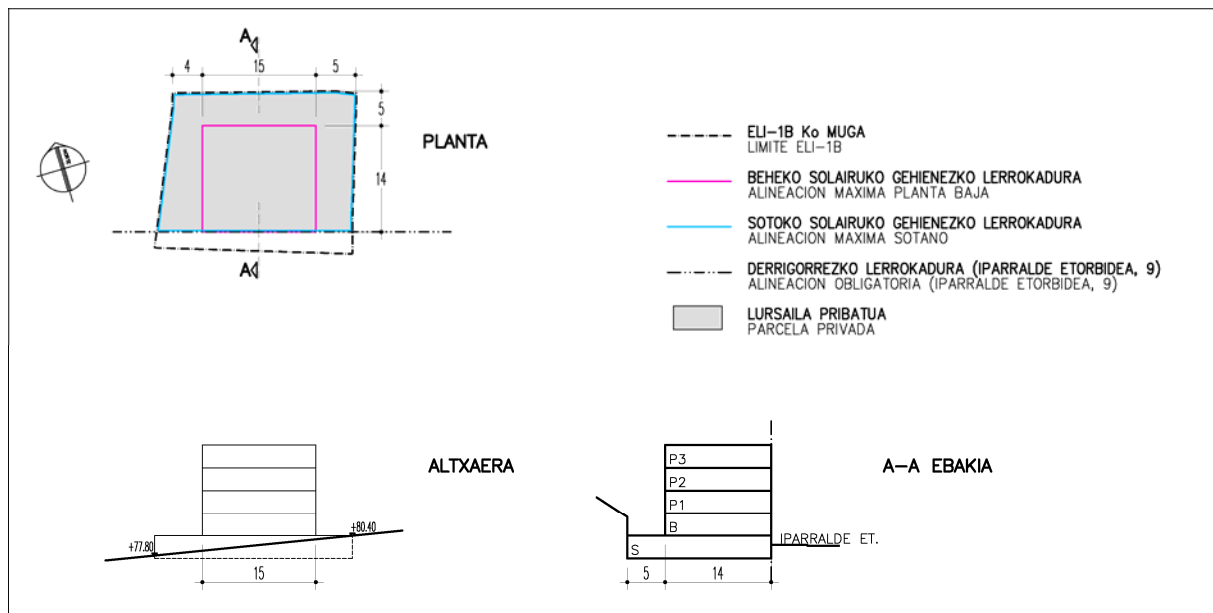
– Edificabilidad sobre rasante para uso residencial: 870 m<sup>2</sup>.

– Edificabilidad física: 1.330 m<sup>2</sup>.

– Alineaciones y dimensiones máximas según ordenanza gráfica adjunta.

– Actuación de dotación y ejecución directa, mediante proyecto de edificación con urbanización complementaria.

– Participación en las obras de reforma de la urbanización de Iparralde Etorbidea.



**ELI-1C AZPIAREA. POSTA ETXEA. BERARIAZKO ARAUDIA**

– Postaetxea eraikuntzan egungo profilaren gaineko oin berri bat eraikitzea ahalbidetuko da, bi etxebizitza berrietarako aukerarekin eta 140 m<sup>2</sup> eraikigarritasun fisikoa handitutako zatiari dagokiona.

– Ondorengo ordenantza grafikoaren arabera lerrokadura eta neurri maximoak.

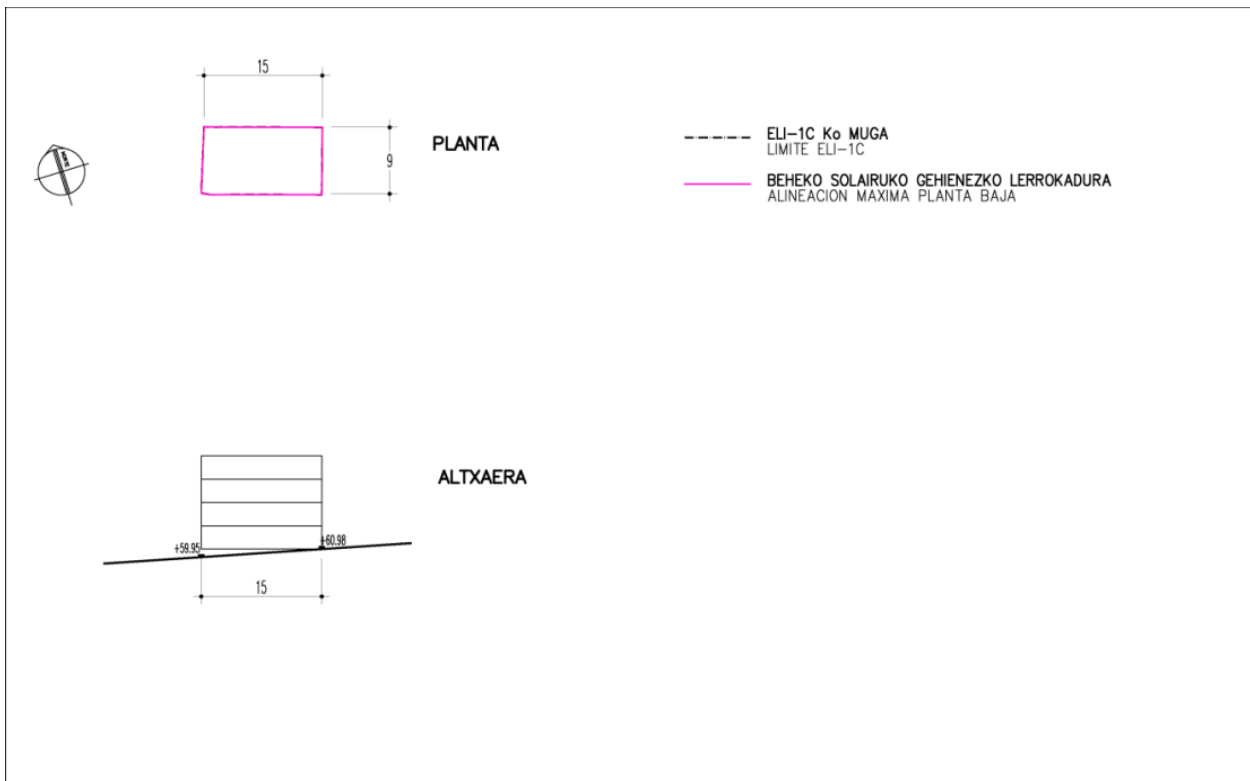
– Zuzkidurarako jarduera eta egikaritzea zuzena, eraikitze proiektuaren bidez.

**NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ELI-1C. POSTA ETXEA**

– En el edificio de Postaetxea se permitirá el levante de una nueva planta sobre su perfil actual, con disposición de dos nuevas viviendas y una edificabilidad física correspondiente a la parte ampliada de 140 m<sup>2</sup>.

– Alineaciones y dimensiones máximas según ordenanza gráfica adjunta.

– Actuación de dotación y ejecución directa, mediante proyecto de edificación.



#### ELI-1D AZPIAREA. KULTURETXEA. BERARIAZKO ARAUDIA

- Kulturetxearentzako zuzkidura eraikina, udal sustapene-koa.
- Zuzeneko egikaritzea, eraikuntza-proiektuaren eta urbanizazio-obretarako proiektu osagarriaren bidez.
- Zuzkidura publikoen exekuzio-jarduketa. Interbentzioaren hirigintza- eta arkitektura-arautzea Oiartzungo Udalak egindako lehiaketa irabazten duen proiektuan finkatutako ezaugarrietara egokituko da edo, bere kasuan, lehiaketaz egokien jotzen den proposamenean.

#### ELI-1E AZPIAREA. NERE TORREA. BERARIAZKO ARAUDIA

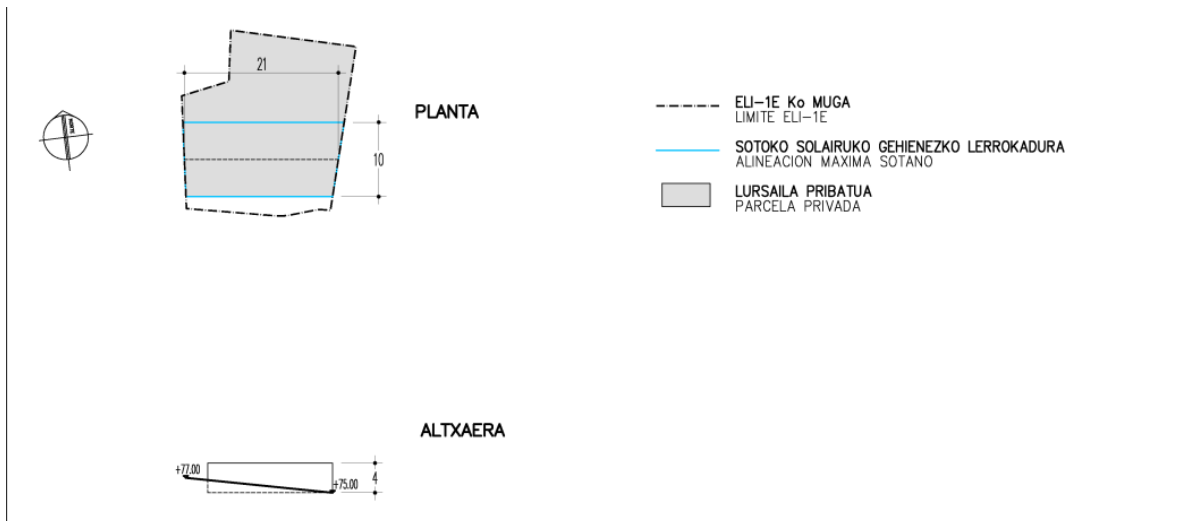
- Iparralde etorbidea 5 zenbakiko eraikinaren erdi-sotoaren lurperatzea konpentsatzeko jarduera, aipatu oinaren sarreraren sestra zuzentzen delako. Aparkaleku erabilerarako erdi-soto oin bateko eraikuntza proposatzen da, sarbidea Antxusene bidetik edukiko lukeena.
- Ondorengo ordenantza grafikoaren araberako alineazio eta neurri maximoak.
- Zuzkidurarako jarduera eta egikaritzea zuzena, eraikitze proiektuaren bidez.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ELI-1D. KULTURETXEA

- Edificio dotacional para Kulturetxea de promoción municipal.
- Ejecución directa con Proyecto de Edificación y Proyecto complementario de obras de urbanización.
- Actuación de ejecución de dotaciones públicas. La regulación urbanística y arquitectónica de la intervención se ajustará a las características del proyecto ganador del concurso realizado al efecto por el Ayuntamiento de Oiartzun o, en su caso, a la propuesta que mediante concurso se estime más conveniente.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ELI-1E. NERE TORREA

- Actuación destinada a compensar el soterramiento de la planta semisótano del edificio de Iparralde Etorbidea n.º 5 por rectificarse la rasante de la entrada a dicha planta, proponiéndose un edificio de una planta en semisótano para uso de aparcamiento, con acceso desde Antxusene bidea.
- Alineaciones y dimensiones máximas según ordenanza gráfica adjunta.
- Actuación de dotación y ejecución directa, mediante proyecto de edificación.



**AZPIAREA BERARIAZKO ARAUDIA ELI-1F. ARIZMENDIKO PARKEA**

— Berdegune eta eremu libreterako zoruen bateratze-jarduketa, zera saihesteko: zuzkidurazko jarduketan zuzkidura-karga arintzeko berdegune edo eremu libreterako egokiak ez diren azalaren zesia berarekin ekar ez dezan, eraikuntza eta urbanizazio ordenantzen arabera, edo zuzkidurazko estandarrek bete ezin direnean zuzkidurazko jarduketa propioaren eremu barruan.

**AZPIAREA BERARIAZKO ARAUDIA ELI-1G. ARIZMENDIKO JAUREGIA**

— Erakusketetarako udal promozioko pabilioi baten eraikuntza, Arizmendi jauregiari erantsia, jauregiaren barne distribuzioa ez hipotekatzeko eta ekipamendu erabilerarako birgaitzea errazteko.

— Zuzkidura publikoen exekuzio-jarduketa, eraikitze proiektu eta urbanizatzeko proiektu osagarri bidez.

— Sestra gainetik eraikigarritasuna: 150 m<sup>2</sup> sabai eraikigarria, gehienezko zazpi metroko hormartearekin.

— Profila: Behe oina soilik.

**AZPIAREA BERARIAZKO ARAUDIA ELI-1H. RAFAEL PIKABEA, 10**

— Gaur egun dagoen eraikina ordezkatu edo birgaitu hirugarren adinarentzat zuzkidurako apartamentuen erabilerarako, ustiapen pribatukoak.

— Zuzkidura jarduketa, xehetasun azterketaren, eraikitze proiektuaren eta urbanizatzeko obren proiektu osagarriaren tramitazioaren bidez.

— Sestra gainetik eraikigarritasuna: 1.300 m<sup>2</sup>-

— Profila: Sotoa, behe solairua eta hiru goi solairu.

— Gehienezko okupazioa behe solairuan: 400 m<sup>2</sup>.

— Partzela pribatuaren kanpoaldeko egungo perimetroa urbanizatu beharko da eta partzela horren eta Rafael Pikabea kalearen arteko espazioaren zesia efektiboa egiteko.

— Lerrokadurak eta gehienezko dimentsioak, ondoko ordenantza grafikoaren arabera.

**NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ELI-1F. ARIZMENDIKO PARKEA**

— Actuación destinada al agrupamiento de suelos con destino a zonas verdes y espacios libres para evitar que, por motivo de levantar la carga dotacional de actuaciones de dotación, lleve consigo cesiones de superficies no aptas para zonas verdes o espacios libres, según las ordenanzas de edificación y urbanización, o no puedan cumplirse los estándares dotacionales dentro del ámbito de la propia actuación de dotación.

**NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ELI-1G. ARIZMENDIKO JAUREGIA**

— Edificación de un pabellón de promoción municipal para exposiciones, anejo al Palacio de Arizmendi al objeto de no hipotecar la distribución interior del palacio y facilitar su rehabilitación para usos de equipamiento.

— Actuación de ejecución de dotaciones públicas mediante proyecto de Edificación y proyecto complementario de obras de urbanización.

— Edificabilidad sobrerasante: 150 m<sup>2</sup> con un máximo de siete metros de crujía.

— Perfil: Planta baja únicamente.

**NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ELI-1H. RAFAEL PIKABEA, 10**

— Sustitución o rehabilitación de la edificación existente para uso de apartamentos dotacionales para la tercera edad de explotación privada.

— Actuación de dotación mediante la tramitación de un estudio de detalle, un proyecto de edificación y un proyecto complementario de obras de urbanización.

— Edificabilidad sobrerasante: 1.300 m<sup>2</sup>.

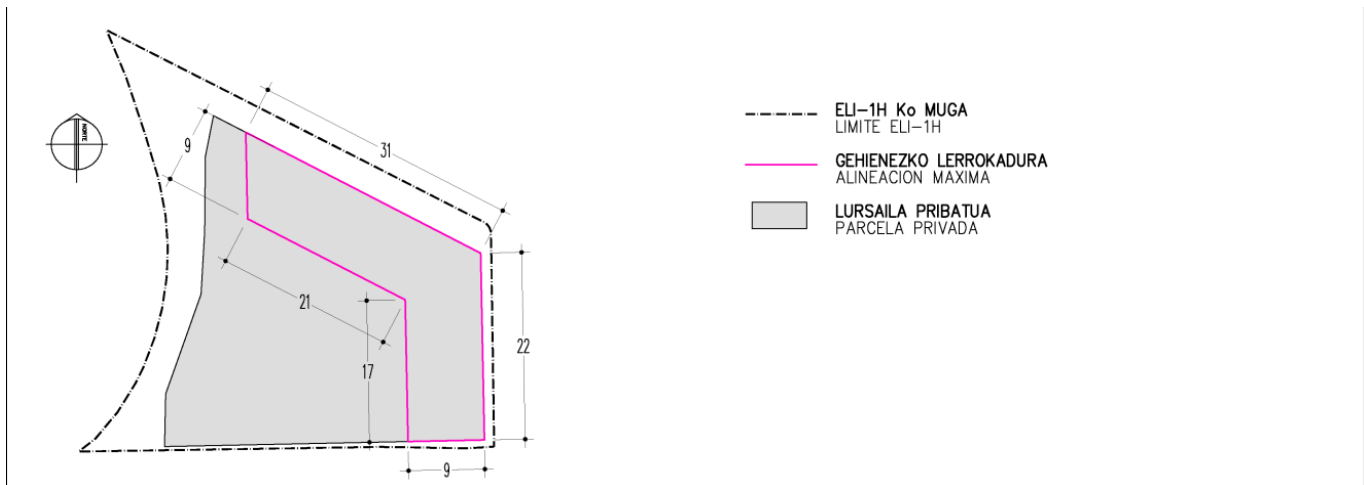
— Perfil: Sótano, Planta Baja y tres plantas altas

— Ocupación máxima en planta baja: 400 m<sup>2</sup>.

— Se deberá urbanizar el actual perímetro exterior de la parcela privada y hacer efectiva la cesión del espacio entre esta y la calle Rafael Pikabea.

— Alineaciones y dimensiones máximas según ordenanza gráfica adjunta.





FITXA URBANISTIKOA: ELI-2 H.I.A. EKIPAMENDU OROKORRAK

A. Kokapena eta egungo egoera

ELI-2 HIA Elizaldeko hirigunearen behealdean ezarrita dauden udalerriko hornidura ekipamendu orokorren multzoari atxikita dago. Zehazki, hauek dira: ikastetxea (ELI-2-A), kiroldegia (ELI-2-B), ikastola (ELI-2-C), hilerria (ELI-2-D) eta igerilekuak (ELI-2-E). Azken bi ekipamendu horien eta kiroldegia eta ikastola artean dagoen bidearen eta hiri-parkerako joera duen espazio libre publikoaren ondoan daude.

Etenkako eremu batetaz ari gara, zeinen mugaketak aurreko plan orokorrarekin nabarmenki bat egiten duen, hilerriaren zabalkunderako lur batzuk eta 1991ko AA.SS. etako 59 eremua gehituz.

B. Hirigintza antolamendu proposamena.

Gaur egun dauden instalazioen hirigintza-antolamendua finkatzea, hilerriaren zabalkundera (ELI-2D) eta antzoki bat edo/eta erabilera anitzeko sala baten hornidura.

Interes orokorreko hornidurazko ekipamenduak eta laguntzakoak direnez gero, beren dimentsionamendua administrazio sektorialaren programa espezifikoetara loturik geratzen da, eta beren kokapena, instalazioak handitzea interesgarritzat jo daitekeen zerbitzuak zentralizatzeko edo deszentralizatzeko estrategiarik loturik.

C. Hirigintza arautegi orokorra.

– AZALERA A.I.U. ELI-2: ELI-2: 74.425 m<sup>2</sup>.

ELI-2-A. Ikastetxea: 12.164 m<sup>2</sup>.

ELI-2-B. Kiroldegia: 9.089 m<sup>2</sup>.

ELI-2-C. Ikastola: 12.166 m<sup>2</sup>.

ELI-2-D. Hilerria: 10.218 m<sup>2</sup>.

ELI-2-E. Igerilekua: 7.811 m<sup>2</sup>.

ELI-2-F. Zaharren Bizitoki: 6.628 m<sup>2</sup>.

– Saillkapena: Finkaturiko hiri-lurra.

– Egitura orokorra eta zonakatze orokorra: E-5 planoaren arabera:

– Errepide-sare nagusia (S.O): 2.271 m<sup>2</sup>.

– Hiriko berdeguneak(S.O): 14.624 m<sup>2</sup>.

– Ekipamendu kolektiboa (S.O): 57.530 m<sup>2</sup>.

– Zonakatze akustikoa:

«a» zonan bizitegi-erabilera nagusia da, ELI-2A, ELI-2C eta ELI-2F izan ezik, «e» zonan sartzen direnak eta ELI-2B azpiarea ere, «c» zonan sartzen dena. Honen helburuak kalitate akustikolari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

FICHA URBANÍSTICA: A.I.U. ELI-2 H.I.A. EKIPAMENDU OROKORRAK

A. Delimitación y situación actual.

El A.I.U. ELI-2 se asigna al conjunto de los equipamientos dotacionales de carácter general del municipio implantados junto al núcleo de Elizalde. Se trata de: Ikastetxea (ELI-2A), Kiroldegia (ELI-2B), Ikastola (ELI-2C), el Cementerio (ELI-2D), las Piscinas (ELI-2E) y la Residencia (ELI-2F), junto al espacio libre con vocación de parque urbano existente entre el cementerio, las piscinas y el viario entre Kiroldegia e Ikastola.

Se trata de un ámbito discontinuo cuya delimitación coincide sensiblemente con el anterior planeamiento general al que se le incorporan unos terrenos destinados a la ampliación del cementerio y el ámbito denominado Área 59 de las NN.SS. de 1991.

B. Propuesta de ordenación urbanística.

Consolidación de la ordenación urbanística de las instalaciones existentes, ampliación del cementerio (ELI-2D) y la dotación de un teatro y/o sala de usos múltiples.

Por tratarse de equipamientos dotacionales y asistenciales de interés general, el dimensionamiento de los mismos queda sujeto a los programas específicos de su administración sectorial, y su localización, a la estrategia, de centralización o de descentralización de servicios, que en caso de ampliación de sus instalaciones pueda considerarse más interesante.

C. Normativa urbanística general.

– SUPERFICIE A.I.U. ELI-2: 74.425 m<sup>2</sup>.

ELI-2A. Ikastetxea: 12.164 m<sup>2</sup>.

ELI-2B. Kiroldegia: 9.089 m<sup>2</sup>.

ELI-2C. Ikastola: 12.166 m<sup>2</sup>.

ELI-2D. Hilerria: 10.218 m<sup>2</sup>.

ELI-2E. Igerilekua: 7.811 m<sup>2</sup>.

ELI-2F. Zaharren Egoitza: 6.628 m<sup>2</sup>.

– Clasificación: Suelo urbano consolidado.

– Estructura general y zonificación global: Según plano n.º E-5:

– Red principal de carreteras. (S.G.): 2.271 m<sup>2</sup>.

– Zonas verdes urbanas. (S.G.): 14.624 m<sup>2</sup>.

– Equipamiento colectivo. (S.G.): 57.530 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «a» de predominio de uso residencial, salvo las subáreas ELI-2A, ELI-2C y ELI-2F que pertenecen a la zona «e» y la subárea ELI-2B que pertenece a la zona «c», cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

- Eraikigarritasuna:
- ELI-2A, ELI-2B eta ELI-2C azpiareak:
- Sestra gaineko eraikigarritasuna: 0,75 m<sup>2</sup>s.e./m<sup>2</sup>.
- ELI-2D azpiarea:
- Sestra gaineko eraikigarritasuna: 0,05 m<sup>2</sup> s.e./m<sup>2</sup>.
- ELI-2E azpiarea:
- Sestra gaineko eraikigarritasuna: 0,10 m<sup>2</sup>s.e./m<sup>2</sup>.
- ELI-2F azpiarea:
- Sestra gaineko eraikigarritasuna: 0,90 m<sup>2</sup>s.e./m<sup>2</sup>.

*D. Hirigintzako kudeaketa eta arautze prozesua.*

- Dauden instalazioak finkatzeko prozesua.
- Zuzeneko jarduna, instalazioak hobetu edo zabaltzeko interbentzioetarako.

*E. Hirigintzako araudi xehatua.*

- Hiri egitura:
- X-1.1 planoaren arabera
- Zonabaratze xehatua:
- X-1-1 eta X-2-1 planoen arabera
- Lursailak zatitzeko baldintzak:
- Azpiarea bakoitzak lursail bakarra osatzen du.
- Eraikuntza aprobetxamendua eta eraikuntzaren ezaugarriak:

- ELI-2-A, ELI-2-B eta ELI-2-C azpiareak:
- Sestra gaineko eraikigarritasuna: 0,75 m<sup>2</sup> s.e./m<sup>2</sup>
- Gehienezko okupazioa: %50.
- Gehienezko profila: BO+III.
- ELI-2-D azpiarea:
- Sestra gaineko eraikigarritasuna: 0,05 m<sup>2</sup> s.e./m<sup>2</sup>.
- ELI-2-E azpiarea:
- Sestra gaineko eraikigarritasuna: 0,10 m<sup>2</sup> s.e./m<sup>2</sup>.
- ELI-2-F azpiarea:
- Sestra gaineko eraikigarritasuna: 0,90 m<sup>2</sup>s.e./m<sup>2</sup>.
- Gehienezko okupazioa: %50.
- Gehienezko profila: S+BO+III.

*F. Ingurumen baldintzatzaileak*

ELI-2 H.I.A.k Elizaldeko hirigunearen ondoan kokatutako udalaren zuzkidura ekipamenduen multzoa hartzen du. Beraz antropizazio maila handiko eremua da. Babestu beharreko natura-balio eskasak ditu eta kontserbatze eta babesteko ikuspuntutik baliagarriak izan daitezken ekosistemarik ere ez dago. Bai hilerria eta baita igerilekuen instalazioak handitu nahi izanez gero kontuan hartu beharko da harizti azidofilo baso mistoko formazio txikiak daudela, eta, ahal den neurrian errespetatu eta babestu beharko direla. Naturako intereseko habitatei dagokionez, Oiartzungo udalerrian hain berezkoan diren altuera gutxiko sega-belardi urriak daude, lehentasunezko habitata ez izan arren beraiek mantentzea interesgarria izanik. Kasu honean, hiri ingurua izanda interesa dute paisaiaren aldetik dituzten propietateengatik.

Hidrogeologiaren ikuspegitik, eremua Konplexu Lias tupa-tuaren berezko materialen gainean kokatzen da, hala nola marga grisak, gehienetan masiboak. Hauen iragazkortasuna txikia da, beraz akuiferoak kutsatzeko arriskua oso txikia da.

Prozesu eta arriskuen ikuspuntutik, eremuak zimurtasun arazo nabarmenak eduki ditzake, hau litologia ezberdinak or-

- Edificabilidad:
- Subáreas ELI-2A, ELI-2B y ELI-2C:
- Edificabilidad sobre rasante: 0,75 m<sup>2</sup>t.e./m<sup>2</sup>.
- Subárea ELI-2D:
- Edificabilidad sobre rasante: 0,05 m<sup>2</sup>t.e./m<sup>2</sup>.
- Subárea ELI-2E:
- Edificabilidad sobre rasante: 0,10 m<sup>2</sup>t.e./m<sup>2</sup>.
- Subárea ELI-2F:
- Edificabilidad sobre rasante: 0,90 m<sup>2</sup>t.e./m<sup>2</sup>.

*D. Proceso de gestión y regulación urbanística.*

- Proceso de consolidación de las instalaciones existentes.
- Actuación directa para intervenciones de mejora o ampliación de las instalaciones.

*E. Normativa urbanística pormenorizada.*

- estructura urbana:
- Según plano n.º X-1.1.
- zonificación pormenorizada:
- Según planos n.º X-1.1 y X-2.1.
- condiciones de parcelación:
- Cada subárea constituye una parcela única.
- Edificabilidad y características de la edificación:

- Subáreas ELI-2A, ELI-2B y ELI-2C:
- Edificabilidad sobre rasante: 0,75 m<sup>2</sup>t.e./m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 50%.
- Perfil máximo: PB+III.
- Subárea ELI-2-D:
- Edificabilidad sobre rasante: 0,05 m<sup>2</sup>t.e./m<sup>2</sup>.
- Subárea ELI-2-E:
- Edificabilidad sobre rasante: 0,10 m<sup>2</sup>t.e./m<sup>2</sup>.
- Subárea ELI-2-F:
- Edificabilidad sobre rasante: 0,90 m<sup>2</sup>t.e./m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 50%.
- Perfil máximo: S+PB+III.

*F. Condicionantes ambientales.*

El AIU Eli-2 se corresponde el conjunto de equipamientos implantados junto al núcleo de Elizalde, por lo que ambientalmente se trata de un ámbito con un alto grado de antropización, que presenta escasos valores naturales a proteger ni presencia de ecosistemas valiosos desde el punto de vista de la conservación y protección. Deberán tenerse en cuenta a la hora de la posible ampliación tanto del cementerio como de las instalaciones de las piscinas la presencia de pequeñas formaciones de robledal acidófilo bosque mixto, los cuales deberán ser respetados y protegidos en la medida de lo posible. En lo que a hábitats de interés naturalístico se refiere el ámbito presenta prados pobres de siega de baja altitud, hábitat no prioritario pero sí de interés para su conservación, muy característicos del municipio de Oiartzun. Al tratarse en este caso de un entorno urbano, resultan de interés por las propiedades paisajísticas de los mismos.

Desde el punto de vista hidrogeológico el área se localiza sobre materiales propios del Lías Margoso, como son margas grises generalmente masivas, cuya permeabilidad es baja hecho que origina un riesgo muy bajo a la contaminación de acuíferos.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos el ámbito puede presentar problemas de rugosidad acusada la cual se

tzen dituzten irregulartasunei dagokie eta zimenduen diseinuan arazoak sortzen dituzte maiz, elkarren ondoan dauden zapatean sostengu baldintza desberdinak egon daitezkeelako. Hori kontuan hartu beharko da eremuan aurreikusitako eraikitze-proiektuetan.

Eremua antolatzeko eta garatzeko ezinbestekoa da Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak garatzea, lehendik aipatu diren eraginak gutxitu edo/eta saihesteko. Atentzio berezia jarriko da izaera orokorreko neurri zuzentzaileetan urbanizazio proiektuei dagokionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez, eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabileran ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeari dagokionez.

#### FITXA URBANISTIKOA: ELI-3 H.I.A. ELIZALDE MENDEBALDEA

##### A. *Kokapena eta egungo egoera*

ELI-3 HIA Elizaldeko hirigunearen mendebaldean kokatutako dentsitate txiki eta ertaineko bizitoki-areei atxikita dago. Area horiek GI-2134 errepidearen eta Elizaldetik Astigarragarantz irteteko gaur egun Rafael Pikabea hiribidea den errepide orokorraren ondoan daude.

Batzuetan familia bakarreko etxebizitez osatutako eraikin bakanduen tipologiak ikusten dira, sestra gaineratik 250 m<sup>2</sup> baino gehiagoko eraikigarritasuna dutenak.

Gehienbat, aurreko planeamenduko ELI-3 H.I.A.rekin bat egiten du, zeini iparraldetik hainbat lur erantsi zaizkion Urkabeko bidea Iparralde etorbidearekin lotzeko Antxusene bidetik. Guztiak hiri eta bizitokiko areak dira.

la guztiz finkatutako hiri egitura da honako azpiareak izan ezik: ELI-3A Urkabe Baita, ELI-3B Posta, ELI-3C Muebles Mosa, ELI-3G eta ELI-3I ?Urkabe Baitatik banandua?, non, ELI-3A azpiarearekin batera, berariazko arautegiak planteatzen diren, aurreko paragrafoan adierazitako bide lotura egiteko helburuarekin. Mugatutako gainontzeko azpiareetan, ELI-3D, ELI-3E eta ELI-3F, egokitze edo eraikitzeke dauden gerakinentzako arautegi zehatz bat jasotzen da.

##### B. *Hirigintza antolaketarako proposamena.*

Gaur egun dagoen bizitoki-garapena finkatzea proposatzen da. Azpiarea jakin batzuetan hirigintza-arautze espezifiko txiki batzuk baino ez dira planteatzen, GI-2134 errepideko trafikoa-ren abiadura gutxitzeko eta oinezkoen segurtasuna handitzeko neurriak hartzea eta Iparralde etorbidea eta Urkabeko bidearen lotura GI-2134 errepidearen iparraldeko finketara sarrera-irteera zuzenak ekiditeko.

Etxebizitzak banatzeko udal ordenantzatik at, salbuespen gisa, bakartuta dauden familia bakarreko eraikinak bi etxebizitzetan banatzeko aukera kontuan hartzen da, D atalean adierazten diren baldintzetan. «Hirigintza kudeatzeko eta arautzeko prozesua», finkatutako eraikinak dituzten lur-zati batzuen eraikigarritasun txikia konpentsatzeko.

##### C. *Hiri-arautegi orokorra*

– Azalera H.I.A. ELI-3: 196.368 m<sup>2</sup>

ELI-3A: UrkabeBaita.Ekipamendua: 6.158 m<sup>2</sup>.

ELI-3B: Posta: 1.441 m<sup>2</sup>.

ELI-3C: Muebles Mosa: 8.248 m<sup>2</sup>.

ELI-3D: 519 m<sup>2</sup>.

ELI-3E: 1.274 m<sup>2</sup>.

ELI-3F: 4.960 m<sup>2</sup>.

ELI-3G:Txoko Txikiko Gaina: 7.238 m<sup>2</sup>.

refiere a las irregularidades que generan las diferentes litologías produciendo frecuentemente problemas en el diseño de cimentaciones debido a que pueden existir desiguales condiciones de apoyo en zapatas adyacentes, lo que debe de ser tenido en cuenta a la hora de los proyectos de construcción previstos en el ámbito.

Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el I.S.A, cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad. Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños.

#### FICHA URBANÍSTICA: A.I.U. ELI-3 H.I.A. ELIZALDE MENDEBALDEA.

##### A. *Delimitación y situación actual*

El A.I.U. ELI-3 se asigna al conjunto de las áreas residenciales de baja y media intensidad que se localizan al Oeste del núcleo de Elizalde, apoyadas sobre la carretera GI-2134 y sobre la Avenida de Rafael Pikabea.

En ocasiones se presentan tipologías de edificios aislados de vivienda unifamiliar que superan los 250 m<sup>2</sup> de edificabilidad sobre rasante.

Se corresponde sensiblemente con el A.I.U. ELI-3 del anterior planeamiento general, al que se le han añadido por el lado Norte algunos terrenos al objeto de conectar el camino a Urkabe con Iparralde Etorbidea por Antxusene Bidea, todas ellas áreas urbanas y residenciales.

Se trata de un tejido urbano prácticamente consolidado a excepción de las subáreas ELI-3A Urkabe Baita, ELI-3B Posta, ELI-3C Muebles Mosa, ELI-3G y ELI-3I segregada de Urkabe Baita, donde, junto con la subárea ELI-3A, se plantean regulaciones específicas con el objetivo de efectuar la conexión viaria expresada en el párrafo anterior. En el resto de las subáreas delimitadas, ELI-3D, ELI-3E y ELI-3F, se dispone una regulación concreta de ajustes o remanentes edificatorios pendientes.

##### B. *Propuesta de ordenación urbanística.*

Se propone la consolidación del desarrollo residencial existente, pequeñas regulaciones urbanísticas en algunas subáreas concretas, ejecutar medidas destinadas a disminuir la velocidad del tráfico y al aumento de la seguridad peatonal en la GI-2134 y la conexión viaria entre Iparralde Etorbidea y el camino a Urkabe para evitar accesos directos a las fincas del lado Norte de la GI-2134.

De manera excepcional a la ordenanza municipal de división de viviendas, se considera la posibilidad de dividir en dos viviendas los edificios unifamiliares aislados, en las condiciones que se expresan en el apartado D. «Proceso de gestión y regulación urbanística», al objeto de compensar la baja edificabilidad de algunas de las parcelas con edificios consolidados.

##### C. *Normativa urbanística general.*

– Superficie A.I.U. ELI-3: 196.368 m<sup>2</sup>.

ELI-3A: Urkabe Baita. Ekipamendua: 6.158 m<sup>2</sup>.

ELI-3B: Posta: 1.441 m<sup>2</sup>.

ELI-3C: Muebles Mosa: 8.248 m<sup>2</sup>.

ELI-3D: 519 m<sup>2</sup>.

ELI-3E: 1.274 m<sup>2</sup>.

ELI-3F: 4.960 m<sup>2</sup>.

ELI-3G: Txoko Txikiko Gaina: 7.238 m<sup>2</sup>.

ELI-3H: Beiner Enea: 2.728 m<sup>2</sup>.

ELI-3I: Urkabe Baita *Boletín Oficial del Estado*: 6.025 m<sup>2</sup>

– Saillkapena: Finkatutako hiri-lurra, ELI-3A, ELI-3B, ELI-3C, ELI-3G eta ELI-3I azpiareak izan ezik, zeintzuk finkatu gabeko hiri-lur bezala sailkatzen diren.

– Egitura orokorra eta zonakatze orokorra:

E-5 planoaren arabera

– Errepidea sare nagusia (S.O.): 9.399 m<sup>2</sup>.

– Ekipamendu kolektiboa (S.O.): 6.390 m<sup>2</sup>.

– Bizitoki intentsiboa: 34.130 m<sup>2</sup>.

– Garapen txikiko bizitoki: 145.008 m<sup>2</sup>.

– Bizitokiko erdiguneetan jarduera ekonomikoetako eremuak 1.441 m<sup>2</sup>.

– Zonakatze akustikoa:

«A» zonan bizitegi-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Etxebizitza kopurua:

454 egungo etxebizitza finkatuak eta 33 etxebizitza berri, X-2.1 planoaren arabera:

8 ELI-3C azpiarean.

1 ELI-3D azpiarean

1 ELI-3E azpiarean.

2 ELI-3F azpiarean.

4 ELI-3G azpiarean.

2 ELI-3H azpiarean.

15 ELI-3I azpiarean.

– Eraikigarritasuna:

Bizitoki-eraikuntzaren multzoan egungo bolumetria eta etxebizitza-kopurua finkatzen dira, aurreikusitako azpiareetan xedatzen den eraikuntza edo hirigintza-arautze berrirako aukerak salbu.

#### D. Hirigintzako kudeaketa eta arautze prozesua.

– Finkatutako arearen multzoan, hirigintza-kudeaketako unitate gisa konfiguratutako eremuak mugatzen dira. Eremu horietarako, hala badagokio, eraikuntza mantendu edo ordezkatzeko interbentzioak planteatu beharko dira, eraikuntzaren egungo antolamendu bolumetrikoari eta etxebizitza-kopuruari eutsita, X-2.1 planoan jasotako zehaztapenen arabera.

– Antolamendu xehatua duen azpiarea bakoitzerako, beraiazko araudian, hirigintzako kudeaketa- eta arautze-prozesu zehatza jasotzen da.

– Salbuespen gisa, ELI-3ko multzoan bakartuta dauden familia bakarreko eraikinak bi etxebizitzetan banandu ahali zango dira, beti ere ondorengo baldintzak betetzen badituzte:

– Hasieratik dagoen eraikigarritasuna, sestra gainekoa, 250 m<sup>2</sup> baino gehiagokoa izatea eta 0,3 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s) baino gutxiagokoa, egungo lur-zatiari dagokionez.

– Ez du ekarriko egun dagoen hirigintza eraikigarritasuna, sestra gainekoa, handitzea.

– Geratzen den etxebizitza bakoitza H.A.P.O. honen 4.3 dokumentuan «Eraikuntza eta urbanizazio Ordenantzak» araudien diren bizigarritasun baldintzak bete beharko ditu.

#### E. Hirigintza araudi xehatua

– Hiri egitura:

X-1.1 planoaren arabera

– Zonakatze xehatua:

ELI-3H: Beiner Enea: 2.728 m<sup>2</sup>.

ELI-3I: Urkabe Baita *Boletín Oficial del Estado*: 6.025 m<sup>2</sup>.

– Clasificación: Suelo urbano consolidado salvo las subáreas ELI-3A, ELI-3B, ELI-3C, ELI-3G y ELI-3I, que se clasifican como suelo urbano no consolidado.

– Estructura general y zonificación global:

Según plano n.º E-5.

– Red principal de carreteras. (S.G.): 9.399 m<sup>2</sup>.

– Equipamiento colectivo. (S.G.): 6.390 m<sup>2</sup>.

– Residencial intensivo: 34.130 m<sup>2</sup>.

– Residencial de bajo desarrollo: 145.008 m<sup>2</sup>.

– Zonas de actividad económica en núcleos residenciales.: 1.441 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «a» de predominio de uso residencial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– N.º de viviendas:

454 viviendas existentes consolidadas y 33 nuevas viviendas, según plano n.º X-2.1:

8 en la subárea ELI-3C.

1 en la subárea ELI-3D.

1 en la subárea ELI-3E.

2 en la subárea ELI-3F.

4 en la subárea ELI-3G.

2 en la subárea ELI-3H.

15 en la subárea ELI-3I.

– Edificabilidad:

Consolidación de la volumetría actual y el número de viviendas existente en el conjunto de la edificación residencial, salvo las posibilidades de nueva edificación o regulación urbanística previstas en las subáreas establecidas.

#### D. Proceso de gestión y regulación urbanística.

– En el conjunto del área consolidada se delimitan los diferentes ámbitos que se configuran como unidades de gestión urbanística, para los que, en su caso, se deberán plantear intervenciones de mantenimiento o sustitución edificatoria sobre la base de la conservación de la actual ordenación volumétrica de la edificación y del mantenimiento del número de viviendas actualmente existente, según las determinaciones del plano n.º X-2.1.

– En las subáreas con ordenación pormenorizada se define en la normativa específica el proceso de gestión y la regulación urbanística particular para cada una de estas áreas.

– Excepcionalmente, en el conjunto de ELI-3 se podrán dividir los edificios aislados unifamiliares en dos viviendas, siempre que cumplan las condiciones siguientes:

– Edificabilidad sobre rasante inicialmente existente superior a 250 m<sup>2</sup> de techo e inferior a 0,3 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s), referidos a la parcela actual.

– No supondrá aumento de la edificabilidad urbanística sobre rasante existente.

– Cada vivienda resultante cumplirá las condiciones de habitabilidad que se regulan en el documento 4.3. «Ordenanzas de edificación y urbanización» de este P.G.O.U.

#### E. Normativa urbanística pormenorizada.

– Estructura urbana:

Según plano n.º X-1.1.

– Zonificación pormenorizada:

#### X-1.1 y X-2.1 planoen arabera

– Lursailak zatitzeko baldintzak:

X-2.1 planoan adierazitako eremu guztiek, berez, hirigintza-kudeaketako unitateak osatzen dituzte eta, hirigintza-kudeaketaren ondorioetarako, gutxienezko lursail zatiezintzat konfiguratzen dira.

– Eraikigarritasuna y características de la edificación:

Dagoen eraikuntzaren antolaketa, bolumentria eta etxebizitza-kopurua finkatzen dira, X-2.1 planoaren arabera.

– Urbanizazioa eta zuzkidurak:

– Urkabe Baitaren (ELI-3A) birgaitze osoa eta zabaltea, ekipamentu orokor bezala, zuzkidurazko apartamentuetarako zuzendua hasiera batean.

– Urkabe Baitarako aurreikusitako eraikuntzarekin zerikusi espezifikoak ez duten lorategi, pasealeku eta espazio librean irekiera.

– Iparralde etorbidean zehar, Postatik Urkabe Baitaraino, oinezkoentzako espaloi bat eraikitzea.

– Iparralde etorbidea eta Urkabeko bidearen lotunea Antxusene bidetik, bide honen zabalera handitzea proposatuz, GI-2134 errepidearen iparraldean dauden finketarako sarrera-irteerak sortzen duten trafikoaren eta/edo oinezkoen espaloi eta txirindu-bideen arteko izankidetasuna ahalbidetuko duena.

– GI-2134 zeharbidean hobekuntzak egitea, Muebles Mosaen (ELI-3C) aurrean Urkabe Baitarako biraketa erraztuko dutenak, bide hau foru-errepidearekin bat egitea eta oinezkoen gurutzaketa, bai eta neurri pasiboak hartzea ibilgailuen joan-etorrien abiaduraren gutxitzea lortzeko.

#### F. Ingurumen baldintzatzaileak.

ELI-3 H.I.A. Elizaldeko erdigunetik mendebaldera kokatzen diren dentsitate txiki eta ertaineko bitokien area multzo bat da. Urbanizazio tipologia honek antropizazio maila jakin bat ezartzen dio areari, baina paisaiaren aldetik eta naturaren aldetik balioak ditu, eremuari identitate ematen diotenak. Nabarmendu behar da baso mistoko formazio txiki bat dagoela, ELI-3Hn, azken hau kontserbatu beharrekoa.

Eremua antolatze eta garatzeko ezinbestekoa da Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak garatzea, lehendik aipatu diren eraginak gutxitu edo/eta saihesteko. Atentzio berezia jarriko da izaera orokorreko neurri zuzentzaileetan urbanizazio proiektuei dagokionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez, eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabilera ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeko. Esan bezala intereseko baso masak errespetatuko dira, urbanizazio proiektuetan, eta modu berezian kontuan izango dira, eremua paisaia-ezaugarriak errespetatzen dituzten paisaia lehengoratu eta eremua integratzeko neurriak.

#### ELI-3A AZPIAREA. URKABE BAITA. EKIPAMENDUA. AREAKO BERARIAZKO ARAUDIA

– Urkabe Baitaren birgaitze osoa eta zabalpena ekipamentuetarako orokorrean, proposatzen da, modu orientagarrian 20 eta 25 arteko apartamentu eraikitzea, haien garaje eta instalazio osagarriekin batera.

– Oinezkoen pasealekua eta egungo lorategia publikoari irekitzea.

– Egungo ibilgailu-sarbidea aldatzea, Antxusene bidea eta ELI-3laren bitartez egitea proposatuz.

– Erantsitako gorputzen bidez eraikuntza-aprobetxamendua zabalteko aukera, 2.500 m<sup>2</sup>ko sestra gaineko eraikigarritasuna osatu arte.

Según planos no X-1.1 y X-2.1.

– Condiciones de parcelación:

Todos los ámbitos señalados en el plano n.º X-2.1 como tales, constituyen unidades de gestión urbanística y se configuran como parcelas mínimas indivisibles a efectos de gestión urbanística.

– Edificabilidad y características de la edificación:

Se consolida la disposición, la volumetría y el número de viviendas de la edificación existente, según plano n.º X-2.1.

– Urbanización y dotaciones:

– Rehabilitación integral y ampliación de Urkabe Baita (ELI-3A) como equipamiento en general, propuesto inicialmente para apartamentos dotacionales.

– Apertura al público de los jardines, paseos y espacios libres no específicamente relacionados con la edificación prevista en Urkabe Baita.

– Construcción de una acera peatonal a lo largo de Iparralde Etorbidea, desde Posta hasta Urkabe Baita.

– Conexión viaria entre Iparralde Kalea y el camino a Urkabe a través de Antxusene Bidea, proponiendo una mayor anchura de esta vía que permita la coexistencia del tráfico de acceso a las fincas situadas en el lado Norte de la GI-2134 con aceras peatonales y/o vías ciclistas.

– Introducción de mejoras en la travesía de la GI-2134, frente a Muebles Mosa (ELI-3C), destinadas a facilitar el giro hacia Urkabe Bidea, la incorporación de este camino a la carretera foral y el cruce de peatones, así como la introducción de medidas pasivas destinadas a la disminución de la velocidad de tránsito de los vehículos.

#### F. Condicionantes ambientales.

El AIU ELI-3 se corresponde con un conjunto de áreas residenciales de baja o medias densidades localizadas al oeste del núcleo de Elizalde. Esta tipología de urbanización determina un área con cierto grado de antropización, pero que presenta valores desde el punto de vista paisajístico y naturalístico que determinan la identidad del. Cabe destacar la presencia de una pequeña formación de bosque mixto, en ELI-3H, la cual es de interés para la conservación del ámbito.

Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el I.S.A, cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad. Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños. Se respetarán como se ha indicado las masas forestales de interés, en los proyectos de urbanización y se tendrán en cuenta de manera especial las medidas de restauración e integración paisajística, que respeten las características paisajísticas del ámbito.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ELI-3A. URKABE BAITA.EKIPAMENDUA

– Rehabilitación integral y ampliación de la finca de Urkabe Baita como equipamiento en general, proponiéndose de manera orientativa destinarlo a la construcción de entre 20 y 25 apartamentos dotacionales, garajes y sus instalaciones complementarias.

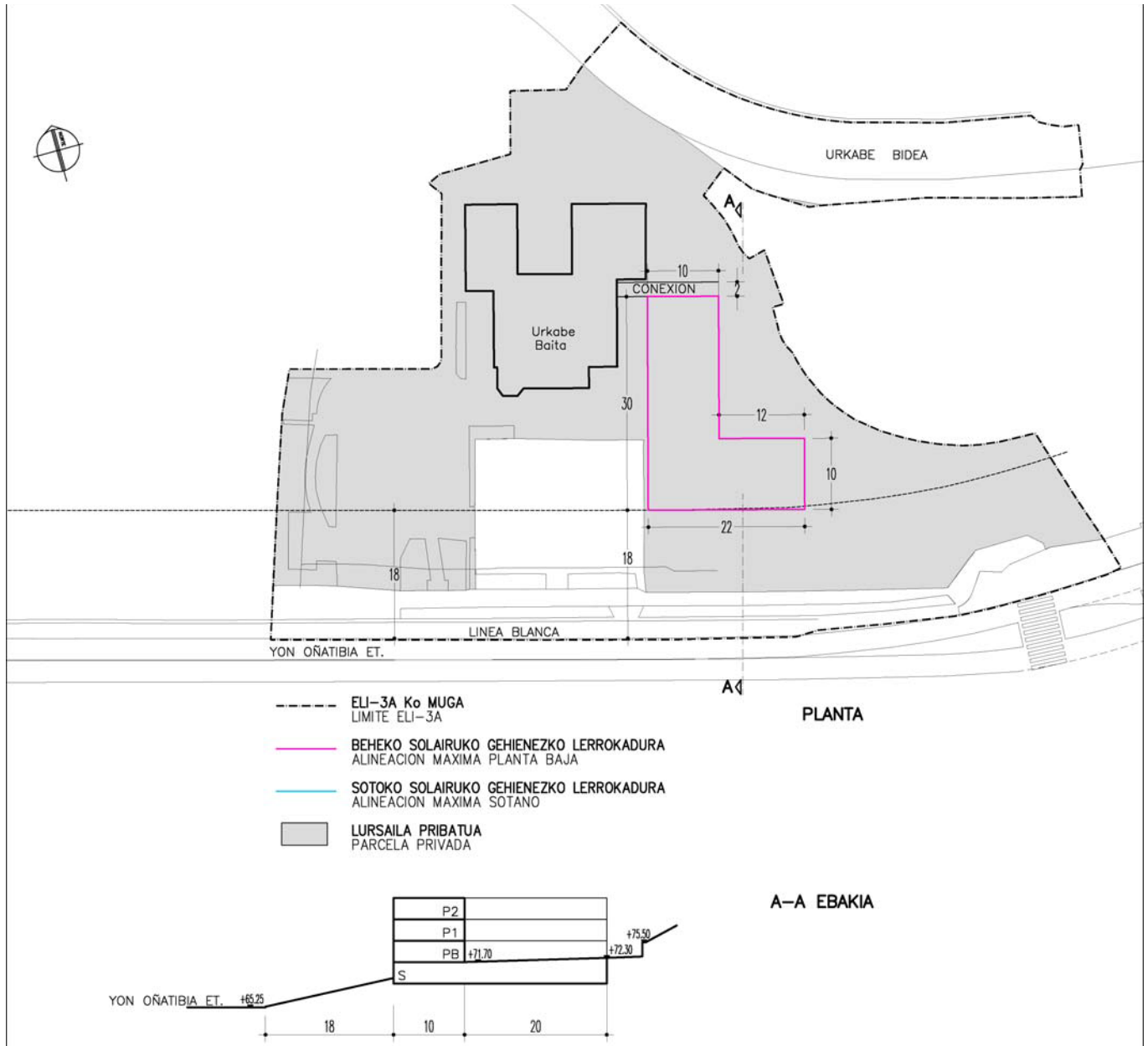
– Apertura al público del paseo peatonal y del jardín existente.

– Modificación del acceso rodado actual, proponiéndose a través de la urbanización de Antxusene Bidea y de ELI-3I.

– Posibilidad de mayor edificabilidad, con algún cuerpo añadido, hasta completar 2.500 m<sup>2</sup> de edificabilidad sobre rasante.

- Lerrokatze eta gehienezko neurriak ondorengo ordenantza grafikoaren arabera
- Jarduketa integratua plan berezi baten, hirigintza jarduketa programa baten eta urbanizazio proiektu baten biderapen eta onarpenaren bidez, ELI-3A eta ELI-3I eremuak hartzen dituena.

- Alineaciones y dimensiones máximas según ordenanza gráfica adjunta.
- Actuación integrada mediante la tramitación y aprobación de un plan especial de ordenación urbana, de un programa de actuación urbanizadora y de un proyecto de urbanización que comprenda los ámbitos de ELI-3A y ELI-3I.



#### ELI-3B AZPIAREA. POSTA AREAKO BERARIAZKO ARAUDIA

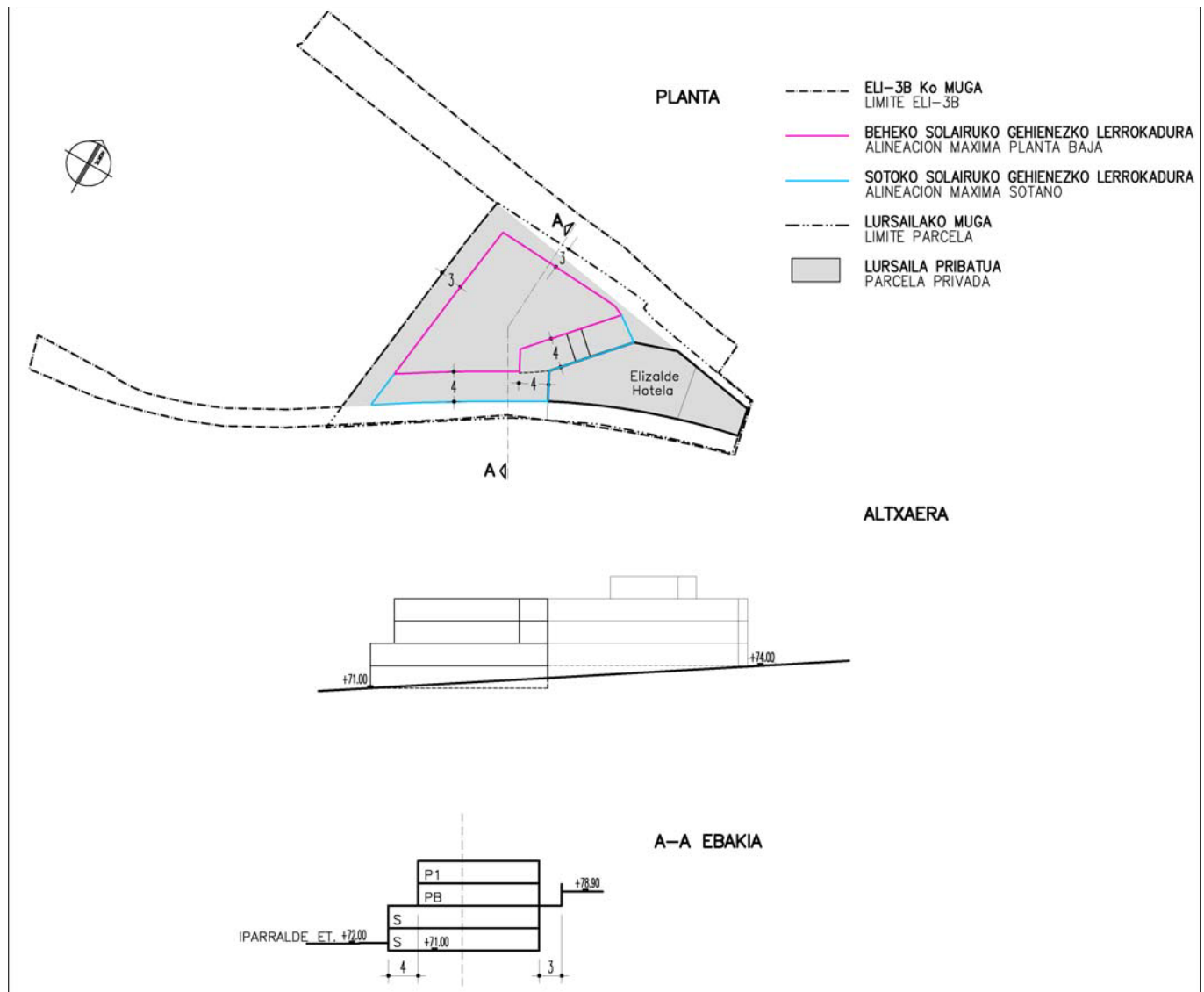
- Egungo eraikuntzaren sendartzea hostalaritza-jarduetarako
- Alboko espazioan instalazioak zabaltzeko ahalbidea, erdi-sotoan, batez ere aparkamentuetara zuzendutako bi solairu eta bi goi solairu edukitzeko gaitasunarekin, zabaldutako zatiaren-tzakoz guztizko 1.410 m<sup>2</sup>ko eraikigarritasun fisikoarekin.
- Oinezkoen espaloi publikoaren eraikuntza Iparralde Etorbidearen luzeran Urkabe Baita arte GI-2134 errepidearen paraleloan.
- Antsusene bidearen urbanizazioa eta zabalkuntza.
- Lerrokatzeak eta gehienezko dimentsioak ondoko ordenantza grafikoaren arabera.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ELI-3B. POSTA

- Consolidación del edificio existente para actividades de hostelería.
- Posibilidad de ampliación de las instalaciones en el espacio colindante susceptible de albergar dos plantas en semisótano, destinadas principalmente a aparcamientos y dos plantas elevadas, con un total de 1.410 m<sup>2</sup> de edificabilidad física para la parte ampliada.
- Construcción de una acera peatonal pública a lo largo de Iparralde Etorbidea hasta Urkabe Baita paralela a la GI-2134.
- Urbanización y ampliación de Antsusene Bidea.
- Alineaciones y dimensiones máximas según ordenanza gráfica adjunta.

– Zuzkidura-jarduketa xehetasun azterketa eta urbanizazio osagarria duen eraikuntza proiektu baten biderapen eta onarpenaren bidez.

– Actuación de dotación mediante la tramitación y aprobación de un estudio de detalle y de un proyecto de edificación con urbanización complementaria.



#### ELI-3C AZPIAREA. MUEBLES MOSA ARAUDIA

– Egungo eraikinen eraisketa eta bi eraikin berrien eraikuntza, honako profilarekin: erdi-sotoko eta bi goi solairu, 1.500 m<sup>2</sup>ko eraikigarritasun fisikoarekin, horietatik sestra gainean bizitoki erabilerarako gehienez ere 1.100 m<sup>2</sup>(s.e.) ezartzen dira.

– Jardun horretan, hirigintza-karga gisa, Urkabeko ibarbidetan hodi biltzaile bat eraiki beharko da, Beinerren mendebaldearen saneamendua ebazteko. Hodi biltzailea Udalarri lagako zaio, sare orokorraren elementu gisa.

– Hirigintza-karga gisa ere GI-2134 zeharbidearen hobekuntza xedatzen da, Urkabe bidearekin elkargunearen zuzenketa eta bide honen hobekuntza bere eremuaren barruan.

– Lerrokadurak eta gehienezko dimentsioak ondorengo ordenantza grafikoaren arabera.

– Zuzkidura-jarduketa xehetasun azterketa baten eta urbanizazio osagarria duen eraikuntza proiektu baten biderapen eta onarpenaren bidez.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ELI-3C. MUEBLES MOSA

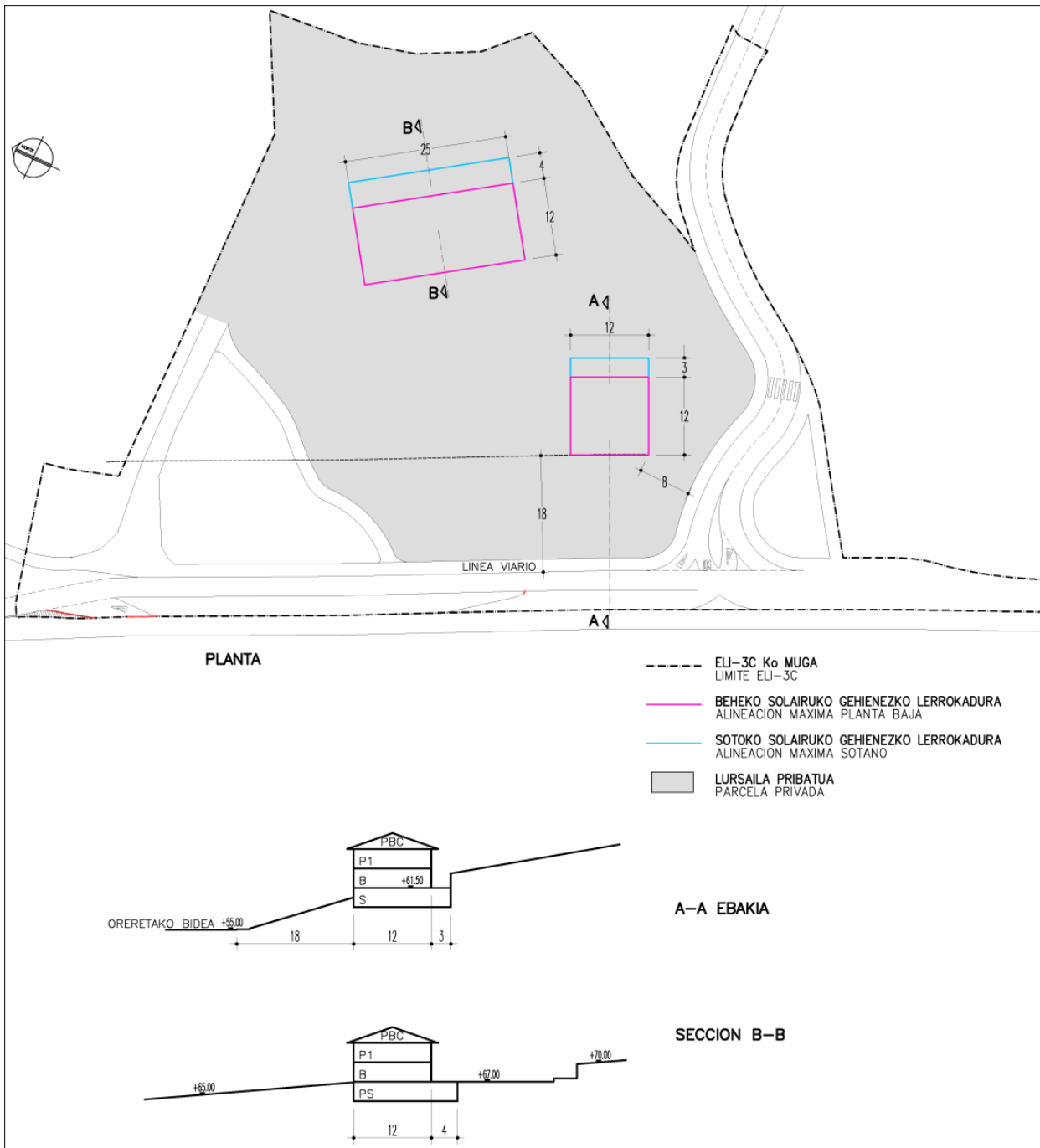
– Derribo de las edificaciones existentes y edificación de dos nuevos edificios con un perfil de semisótano y dos plantas elevadas, con una edificabilidad física de 1.500 m<sup>2</sup> de la que sobre rasante para uso residencial se establece un máximo de 1.100 m<sup>2</sup> t.e.

– Esta actuación deberá acometer, como carga urbanística, la construcción por la vaguada de Urkabe de un nuevo colector para resolver el saneamiento de la parte Oeste de la zona de Beiner. Este colector será cedido al Ayuntamiento como nuevo elemento de la red general.

– Se establece también como carga urbanística la mejora de la travesía de la GI-2134, la rectificación de la intersección con Urkabe Bidea y la mejora de este camino dentro de su ámbito.

– Alineaciones y dimensiones máximas según ordenanza gráfica adjunta.

– Actuación de dotación mediante la tramitación y aprobación de un estudio de detalle y de un proyecto de edificación con urbanización complementaria.



#### ELI-3D AZPIAREAKO BERARIAZKO ARAUDIA

– Lursail honetan, familia bakarreko eraikin bat egitea onartzen da. Eraikin horrek honako ezaugarriak izango ditu:

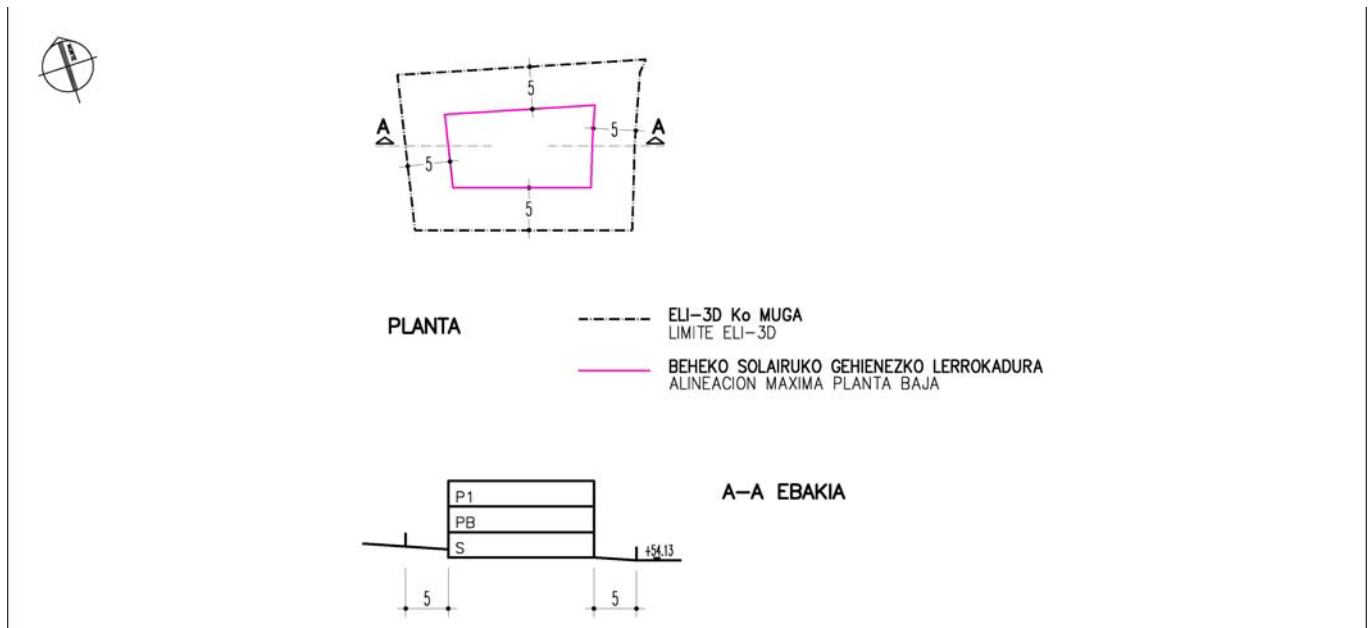
- Eraikigarritasun fisikoa: 300 m<sup>2</sup> (s).
- Gehienezko profila: PB+II+BC edo SS+II+BC.
- Lursailaren barruan, etxebizitza bakoitzeko 2 aparkalekuko gutxienezko hornidura.
- Lerrokadura eta gehienezko dimentsioak ondorengo ordenantza grafikoaren arabera.
- Jarduera isolatua eta exekuzio zuzena, eraikuntza-proiektu baten bidez.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ELI-3D

– En esta parcela se admite la construcción de un nuevo edificio residencial unifamiliar con las siguientes características:

- Edificabilidad física: 300 m<sup>2</sup> (t).
- Perfil máximo: PB+II+BC o SS+II+BC.
- Dotación mínima de 2 plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- Alineaciones y dimensiones máximas según ordenanza gráfica adjunta.
- Actuación aislada y ejecución directa, mediante proyecto de edificación.



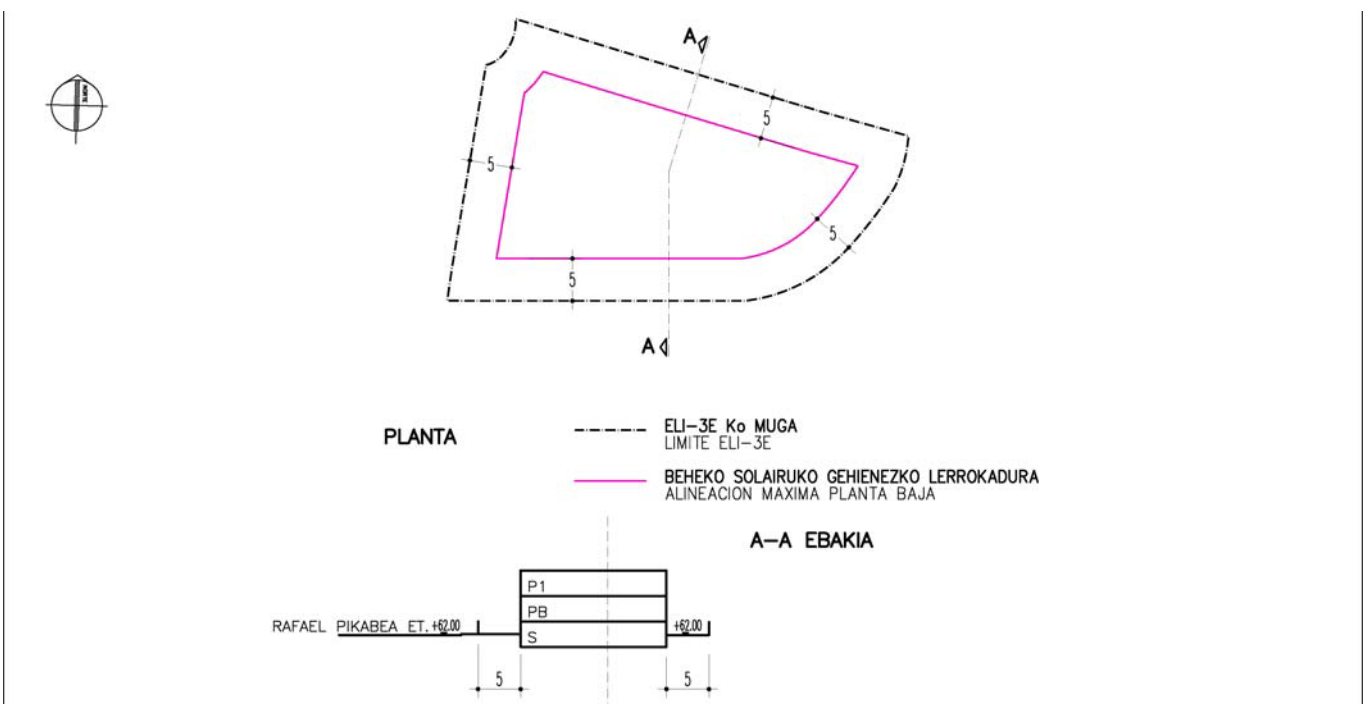


**ELI-3E AZPIAREAKO BERARIAZKO ARAUDIA**

- Lursail honetan, familia bakarreko eraikin bat egitea onartzen da. Eraikin horrek honako ezaugarriak izango ditu:
  - Eraikigarritasun fisikoa: lursaileko 0,3 m<sup>2</sup> s.e.
  - Gehienezko profila: PB+II+BC
  - Lursailaren barruan, etxebizitza bakoitzeko 2 aparkalekuko gutxienezko hornidura.
  - Lerrokadura eta gehienezko dimentsioak ondorengo ordenantza grafikoaren arabera.
  - Jarduera isolatua eta exekuzio zuzena, eraikuntza-proiektu baten bidez.

**NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ELI-3E**

- En esta parcela se admite la construcción de un nuevo edificio residencial unifamiliar con las siguientes características:
  - Edificabilidad física: 0,3 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s) de parcela.
  - Perfil máximo: PB+II+BC
  - Dotación mínima de 2 plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
  - Alineaciones y dimensiones máximas según ordenanza gráfica adjunta.
  - Actuación aislada y ejecución directa, mediante proyecto de edificación.



**ELI-3F AZPIAREAKO BERARIAZKO ARAUDIA**

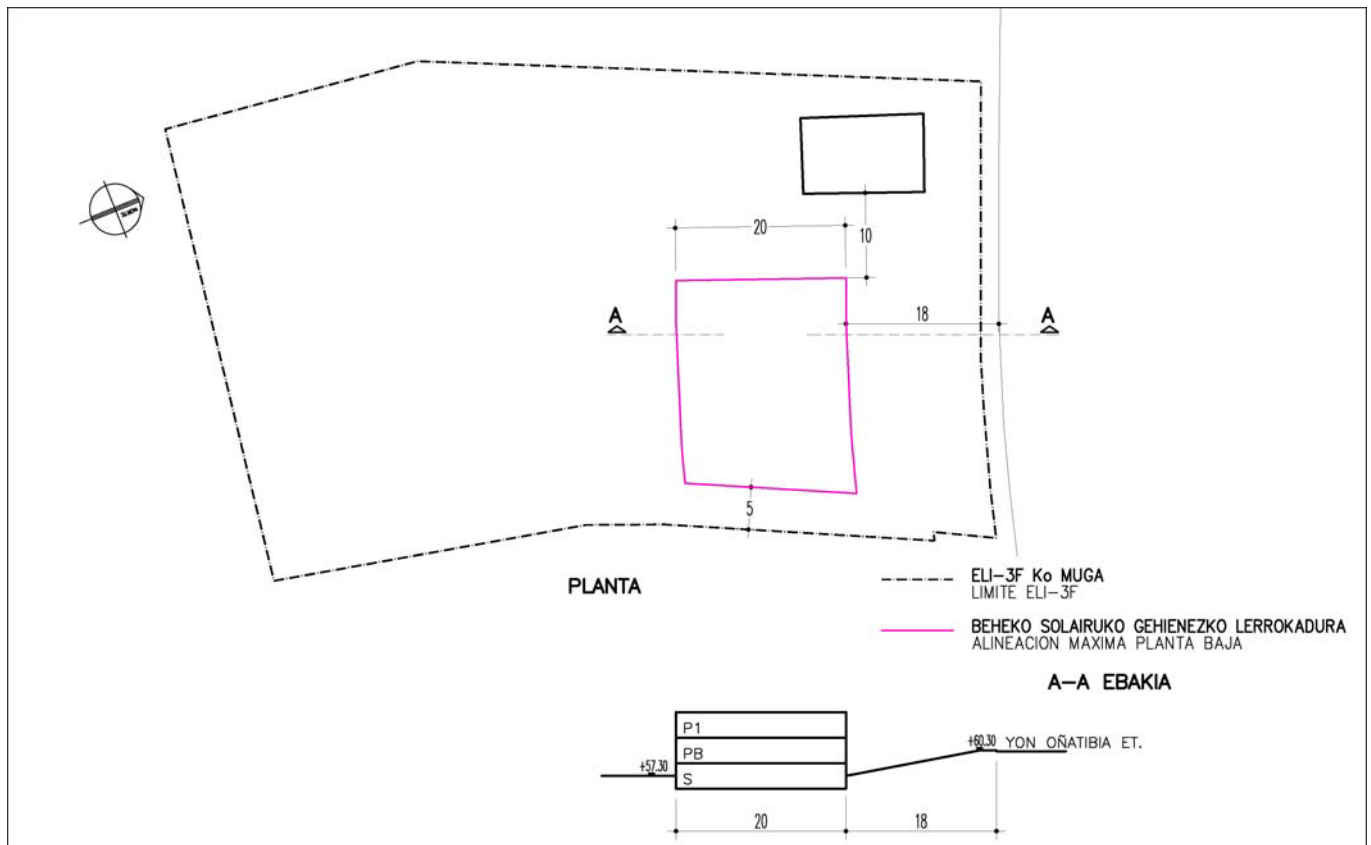
- Lursail honetan, familia bakarreko bi eraikin berri edo bi bizitzako etxebizitza bat egitea onartzen da, dagoenaz gain, honako ezaugarriak:
  - Eraikigarritasun fisikoa: lursaileko 0,3 m<sup>2</sup> s.e.
  - Gehienezko profila: PB+II+BC
  - Lursailaren barruan, etxebizitza bakoitzeko 2 aparkalekuko gutxienezko hornidura.
  - Lerrokadura eta gehienezko dimentsioak ondorengo ordenantza grafikoaren arabera.
  - Jarduera isolatua eta exekuzio zuzena, eraikuntza-proiektu baten bidez.

**NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ELI-3F**

- En esta parcela se admite la construcción de dos nuevos edificios residenciales unifamiliares o uno bifamiliar, además del existente, con las siguientes características:
  - Edificabilidad física: 0,3 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s) de parcela.
  - Perfil máximo: PB+II+BC
  - Dotación mínima de 2 plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
  - Alineaciones y dimensiones máximas según ordenanza gráfica adjunta.
  - Actuación aislada y ejecución directa, mediante proyecto de edificación.

- Eraikigarritasun fisikoa: 800 m<sup>2</sup> s.e., bi etxebizitzan multzoarentzat.
- Gehienezko profila: PB+II+BC edo SS+II+BC
- Lursailaren barruan, etxebizitza bakoitzeko 2 aparkalekuko gutxieneko hornidura.
- Lursail guztirako sarbide unitarioa.
- Lerrokadura eta gehienezko dimentsioak ondorengo ordenantza grafikoaren arabera.
- Jarduera isolatua eta exekuzio zuzena, eraikuntza-proiektu baten bidez.

- Edificabilidad física: 800 m<sup>2</sup>(t), en el conjunto de las dos viviendas.
- Perfil máximo: PB+II+BC o SS+II+BC
- Dotación mínima de 2 plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- Acceso viario unitario para el conjunto de la parcela.
- Alineaciones y dimensiones máximas según ordenanza gráfica adjunta.
- Actuación aislada y ejecución directa, mediante proyecto de edificación.

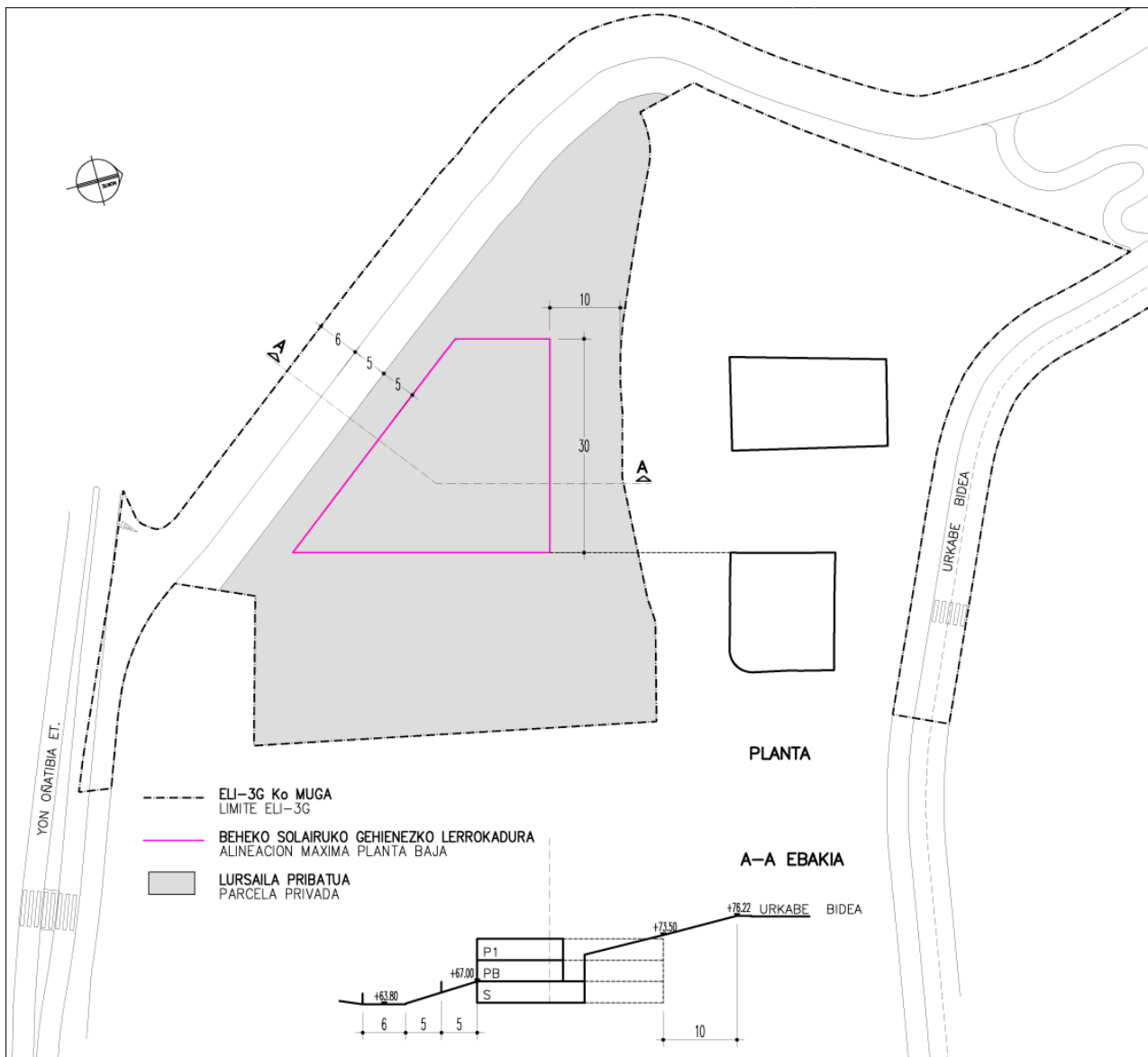


**ELI-3G AZPIAREA. TXOKO TXIKIKO GAINA AREAKO BERARIAZKO ARAUDIA**

- Bide pribatu batek banatzen dituen bi eremu jasotzen dituen lursail honetan, eremu baterako lau etxebizitzetako eraikina proposatzen da eta besterako erabilera eta jabari publiko espazio libre bat.
- Bide pribatuaren eta azpiarearen eremuan jasotako Urkabe bidearen zatiaren hobekuntza eta zabaltzea
- Eraikin berriaren eraikuntza honako ezaugarriekin egingo da::
  - Eraikigarritasun fisikoa: 1.000 m<sup>2</sup>(t).
  - Gehienezko profila: SS+II+BC.
  - Etxe bakoitzeko 2 aparkalekuko gutxieneko zuzkidura, lursailaren barruan.
  - Ibilgailuentzako sarbidea Urkabe Bidetik.
  - Lerrokadurak eta gehienezko dimentsioak ondorengo ordenantza grafikoaren arabera.
  - Zuzkidura-jarduketa xehetasun azterketa baten eta urbanizazio osagarria duen eraikuntza-proiektu baten bidez.

**NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ELI-3G. TXOKO TXIKIKO GAINA**

- En esta parcela, que comprende dos ámbitos espaciales diferenciados unidos por un vial privado, se propone la edificación de un edificio de cuatro viviendas en uno de los ámbitos y la dotación de un espacio libre de uso y dominio público en el otro.
- Mejora y ampliación del vial privado y del tramo de Urkabe Bidea comprendido en el ámbito de la subárea.
- La construcción de un nuevo edificio se efectuará con las siguientes características:
  - Edificabilidad física: 1.000 m<sup>2</sup>(t).
  - Perfil máximo: SS+II+BC.
  - Dotación mínima de 2 plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
  - Acceso rodado desde Urkabe Bidea.
  - Alineaciones y dimensiones máximas según ordenanza gráfica adjunta.
  - Actuación de dotación mediante la tramitación y aprobación de un estudio de detalle y de un proyecto de edificación con urbanización complementaria.



#### ELI-3H AZPIAREABEINER ENEA.AREAKO BERARIAZKO ARAUDIA

- Lursail honetan egungo eraikinaren birgaitzea edo berre-raikitzea onartzen da traza eta eraikigarritasun berdina mantenduz, bi etxebizitzentzat.
- Informazio gisara, birgaitutako eraikinak ondorengo ezugarriak bete beharko ditu:
  - Eraikigarritasun fisikoa: 810 m<sup>2</sup>(s), bi etxebizitzentz multzoarentzat.
  - Gehienezko profila: BS+II+TA edo AS+II+TA.
  - Gutxienez aparkaleku bi plaza etxebizitza bakoitzeko, lurzatiaren barruan.
  - Jarduera isolatua eta exekuzio zuzena, eraikuntza-proiektu baten bidez.

#### AZPIAREAKO BERARIAZKO ARAUDIA ELI-3I. URKABE BAITA. BABESTUTAKO ETXEBIZITZAK (B.E.)

- Lursail honetan 15 etxebizitzako bizitegi-eraikin baten eraikuntza onartzen da, garaje eta eranskinekin babes ofizialeko edo tasatuen erregimenean.
- GI-2134 zeharbidearen luzeran doan oinezkoen pasea eta ondorengo Txoko Txikiraino (Yon Oñatibia Etorbidea, 10) publikoari irekitzea.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ELI-3H BEINER ENEA

- En esta parcela se admite la rehabilitación o reedificación del edificio existente con la misma traza y edificabilidad del edificio actual, para un número de dos viviendas.
- A efectos informativos el edificio rehabilitado responderá a las siguientes características:
  - Edificabilidad física: 810 m<sup>2</sup>(t), para el conjunto de las dos viviendas.
  - Perfil máximo: PB+II+BC o SS+II+BC.
  - Dotación mínima de 2 plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
  - Actuación aislada y ejecución directa, mediante proyecto de edificación.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ELI-3I. URKABE BAITA. BABESTUTAKO ETXEBIZITZAK (B.E.)

- En esta parcela se admite la construcción un nuevo edificio residencial con 15 viviendas, garajes y anejos en régimen de protección oficial o tasadas.
- Apertura al público del paseo peatonal paralelo a la travesía de la GI-2134 y su continuación hasta Txoko Txiki (Yon Oñatibia Etorbidea, 10).

– Egungo ibilgailuentzako sarbidearen aldaketa, Antsusene bideko urbanizaziotik egitea proposatuz, era berean Urkabe Baitarako sarbidea ere eginez.

– Eraikin berriaren eraikuntza honako ezaugarriekin egingo da:

– Sestra gaineko eraikigarritasuna: 1.500 m<sup>2</sup>(t).

– Gehienezko profila: SS+III.

– Lerrokadurak eta gehienezko dimentsioak ondorengo ordenantza grafikoaren arabera.

– Ekimen pribatuko jarduketa integratua, ELI-3A eta ELI-3I eremuak jasotzen dituen alde aurreko hiri-antolamenduko plan berezi baten, hirigintza jarduketa programa baten eta urbanizazio proiektu baten biderapen eta onarpenaren bidez.

– Modificación del acceso rodado actual, proponiéndose a través de la urbanización de Antsusene Bidea dando acceso a su vez a Urkabe Baita.

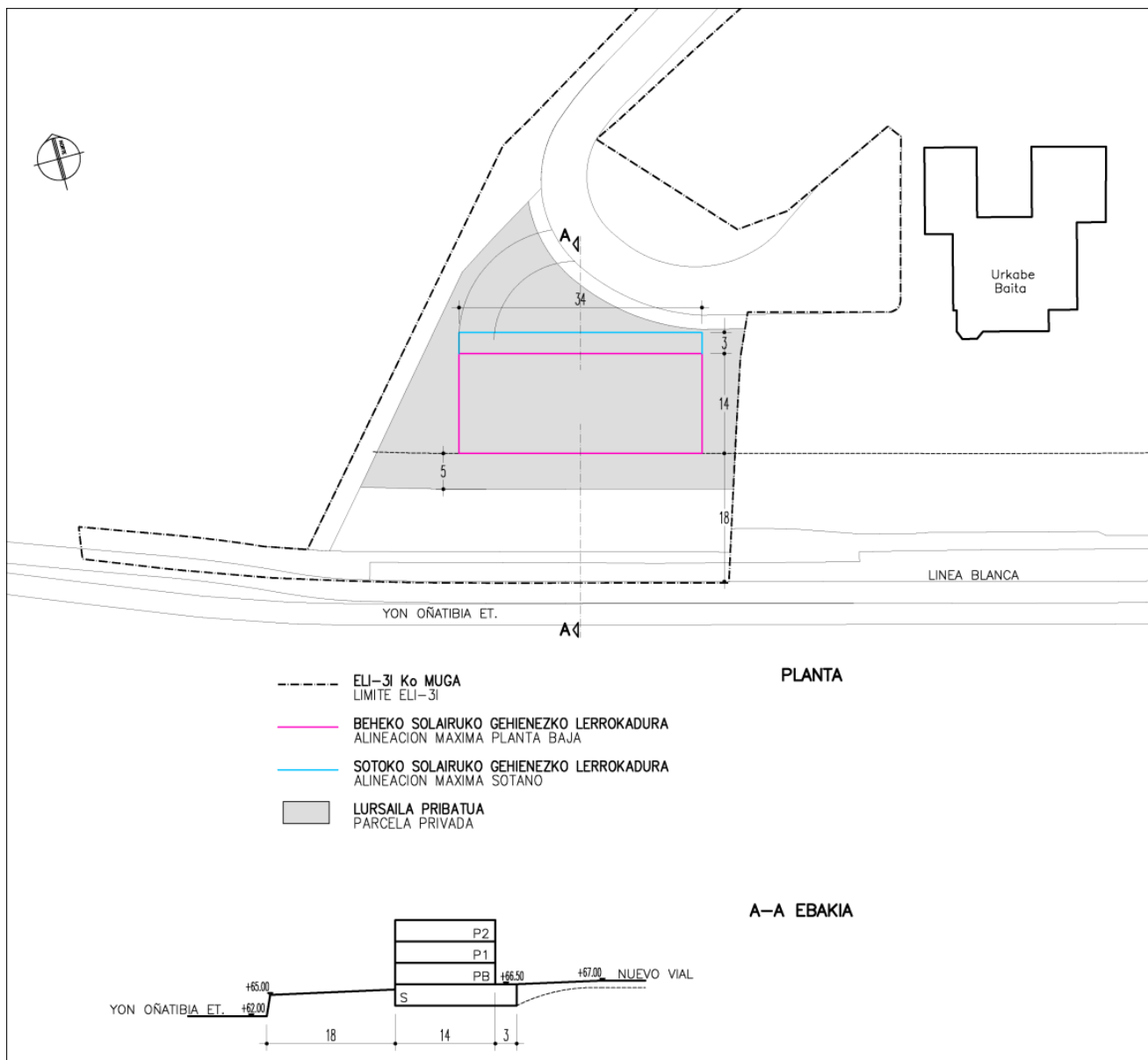
– La construcción de un nuevo edificio se efectuará con las siguientes características:

– Edificabilidad sobre rasante: 1.500 m<sup>2</sup>(t).

– Perfil máximo: SS+III.

– Alineaciones y dimensiones máximas según ordenanza gráfica adjunta.

– Actuación integrada de iniciativa pública, mediante la previa tramitación y aprobación de un plan especial de ordenación urbana, de un programa de actuación urbanizadora y de un proyecto de urbanización que comprenda los ámbitos de ELI-3A y ELI-3I.



FITXA URBANISTIKOA: ELI-4 H.I.A. LEGARRE

A. Kokapena eta egungo egoera.

ELI-4 HIA.k Elizaldeko Etorbidearen iparraldean, Legarreako kalearen bi aldetara dauden eraikin multzoak eta bizitoki-lursailak mugatzen ditu.

FICHA URBANÍSTICA A.I.U. ELI-4 H.I.A. LEGARRE

A. Delimitación y situación actual.

Se delimita como A.I.U. ELI-4 el conjunto de edificios y parcelas residenciales que se localizan al Norte de Ipparalde Etorbidea, a ambos lados de Legarreka Kalea.

1991.ko Arau Subsidiarioetan mugatzen den 5. arearekin bat egiten du.

Familia bakarreko banandutako eraikin multzo bat izatea du bereizgarri nagusia, eraikin hauek batzuetan Elizaldeko hirigune historikoaren kanpoko etxebizitza kolektibo bilakatu dira.

*B. Hirigintza antolaketarako proposamena.*

Egungo bizitoki-garapena 2012ko irailaren 25ean Oiarzungo Udalak onartutako Legarreko Maldaren Birgaitze Plan Berezian planteatutako antolamenduari finkatzea proposatzen da.

*C. Hirigintza araudi orokorra.*

– Azalera A.I.U. ELI-4: 9.717 m<sup>2</sup>.

– Saillkapena: Finkaturiko hiri lurzorua.

– Egitura orokorra eta zonakatze orokorra:

– Garapen txikiko bizitoki 9.717 m<sup>2</sup>.

– Zonakatze akustikoa:

«A» zonan bizitegi-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Etxebizitza kopurua: 49 etxebizitza egun finkatuak, X-2.1 planoaren arabera.

– Eraikigarritasuna:

– Eraikuntza eremua osoan dagoen egungo bolumentria eta etxebizitza-kopurua finkatzen dira, aprobetxamenduen gehikuntzaren aukera txiki batzuk salbu, bere kasuan, Legarreko Maldaren Birgaitze Plan Berezian aplikazioak ahalbidetuko lituzkeenak.

*D. Hirigintzako kudeaketa eta arautze prozesua.*

– Finkatutako arearen multzoan, hirigintza-kudeaketako unitate gisa konfiguraturako eremuak mugatzen dira. Eremu horietarako, hala badagokio, eraikuntza mantendu edo ordezkatzeko interbentzioak planteatu beharko dira, eraikuntzaren egungo antolamendu bolumentrikoari eta etxebizitza-kopuruari eutsita, X-2.1 planoan jasotako zehaztapenen arabera.

*E. Hirigintza araudi xehatua.*

– Hiri egitura:

X-1.1 planoaren arabera

– Zonakatze xehatua:

X-1.1 y X-2.1 planoen arabera

– Lursailak zatitzeko baldintzak:

X-2.1 planoan adierazitako eremu guztiak, berez, hirigintza-kudeaketako unitateak osatzen dituzte eta, hirigintza-kudeaketaren ondorioetarako, gutxienezko lursail zatiezintzat konfiguratzeko dira.

– Eraikigarritasuna eta eraikinaren ezaugarriak:

Dagoen eraikuntzaren antolaketa, bolumentria eta etxebizitza-kopurua finkatzen dira, X-2.1 planoaren arabera.

– Urbanizazioa eta zuzkidurak:

Legarreko maldaren Birgaikuntza Plan Berezian jasotakoak.

*F. Ingurumen baldintzatzaileak*

ELI-4 H.I.A. batez ere familia bakarreko izaerako bizitoki lurzati eremu bat da. Honek gradu altuko antropizazioa duen hiri paisaia konfiguratzeko da, baina paisaia aldetik balioak ditu, bertan espazio berdeak daudelako eta Urkabe mendiarren magalaren hurbiltasunagatik. Ez dago ingurumen baldintzatzaile azpimagarririk.

Se corresponde sensiblemente con el Área 5 delimitada en las NN.SS. de 1991.

Se caracteriza por tratarse de una serie de edificaciones dispersas en origen unifamiliar y en ocasiones transformadas en edificios de viviendas colectivas implantadas en el extrarradio del núcleo del Casco Histórico de Elizalde.

*B. Propuesta de ordenación urbanística.*

Se plantea la consolidación del desarrollo residencial existente con la ordenación planteada en el Plan Especial de Rehabilitación de la cuesta de Legarre, aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento de Oiartzun el 25 de septiembre de 2012.

*C. Normativa urbanística general.*

– Superficie A.I.U. ELI-4: 9.717 m<sup>2</sup>.

– Clasificación: Suelo urbano consolidado.

– estructura general y zonificación global:

– Residencial de bajo desarrollo: 9.717 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «a» de predominio de uso residencial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– N.º de viviendas: 49 viviendas existentes consolidadas según plano n.º X-2.1:

– Edificabilidad:

– Consolidación de la volumetría actual y el número de viviendas existente en el conjunto de la edificación, salvo las pequeñas posibilidades de incremento de edificabilidad derivadas, en su caso, de la aplicación del Plan Especial de Rehabilitación de la cuesta de Legarre.

*D. Proceso de gestión y regulación urbanística.*

– En el conjunto del área consolidada se delimitan los diferentes ámbitos que se configuran como unidades de gestión urbanística, para los que, en su caso, se deberán plantear intervenciones de mantenimiento o sustitución edificatoria sobre la base de la conservación de la actual ordenación volumétrica de la edificación y del mantenimiento del número de viviendas actualmente existente, según las determinaciones del plano n.º X-2.1.

*E. Normativa urbanística pormenorizada.*

– Estructura urbana:

Según plano n.º X-1.1

– Zonificación pormenorizada:

Según planos no X-1.1 y X-2.1

– Condiciones de parcelación:

Todos los ámbitos señalados en el plano n.º X-2.1 como tales, constituyen unidades de gestión urbanística y se configuran como parcelas mínimas indivisibles a efectos de gestión urbanística.

– Edificabilidad y características de la edificación:

Se consolida la disposición, la volumetría y el número de viviendas de la edificación existente, según plano n.º X-2.1

– Urbanización y dotaciones:

Las indicadas en el Plan Especial de Rehabilitación de la cuesta de Legarre.

*F. Condicionantes ambientales*

El AIU Eli-4 se corresponde con un ámbito de parcelas residenciales de carácter unifamiliar predominantemente, lo que configura un paisaje urbano con alto grado de antropización pero con valores paisajísticos por la presencia de espacios verdes y la proximidad a la ladera del monte Urkabe. No se presentan condicionantes ambientales destacados.

Eremuan hirigintza jarduketarik planteatzen ez denez, kon-tuan eduki beharreko neurri babesle eta zuzentzailerik ez da aipatzen.

#### FITXA URBANISTIKOA. ELI-5 H.I.A. ELIZALDE EKIALDEA

##### A. Kokapena eta egungo egoera.

ELI-5 HIAk Elizaldeko hirigunearen ekialdean kokatutako bititoki-areen multzoa biltzen du. Area horiek GI-2134 eta GI-3420 errepideen ondoan, eta Altxibarko hirigunera jaisteko bidearen gainean daude.

Aurreko planeamendu orokorraren izen bereko eremuarekin bat egiten du. Honi 0,8 Ha eransten zaizkio Ekialdean, Olan-xene deituriko inguruan. Aurreko plangintzan lurzoru ez urbanizagarri bezala sailkatutako lurra dira, baina bititoki eraikinez ia beteta daudenak Bidegaina eta Elorrondo kaleen elkarketan.

Erabat finkatutako hiri-ehuna da, non zuzkidurako jarduketa bat mugatzen den, ELI-5A, Bidegaina 20an.

##### B. Hirigintza antolaketarako proposamena.

Gaur egun dagoen bititoki-garapena finkatzea proposatzen da eta baita Bidegaina kalearen azken zatian Elorrondokoarekin elkartzen den gunean espaloia eraikitzea, hiri lurzoruari dago-kion zirkuitua osatzeko.

##### C. Normativa urbanística general.

– Azalera H.I.A. ELI-5: 120.260 m<sup>2</sup>.

ELI-5A Olantxene: 2.442 m<sup>2</sup>.

– Saillkapena: Finkaturiko hiri-lurzorua, ELI-5A azpi-area izan ezik, finkatu gabeko hiri lurzoru bezala sailkatzen dena.

– Egitura orokorra eta zonakatzeko orokorra: E-5 planoaren arabera.

– Errepide sare nagusia (S.O.): 4.498 m<sup>2</sup>.

– Bititoki intentsiboa: 23.577 m<sup>2</sup>.

– Garapen txikiko bititoki: 92.185 m<sup>2</sup>.

– Zonakatzeko akustikoa:

«a» zonan bizitegi-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Etxebizitza kopurua:

Egun finkatuak: 489 etxebizitza, X-2.1 planoaren arabera eta etxebizitza berri bat ELI-5A azpi-arean.

– Eraikigarritasuna:

– Areako bititoki-eraikuntzaren multzoan egungo bolumetria eta etxebizitza-kopurua finkatzen dira, ELI-5A azpi-arean izan ezik, non eraikin berri baten aukera eta hirigintza araudi partikularra duen.

##### D. Hirigintzako kudeaketa eta arautze prozesua.

– Finkatutako arearen multzoan, hirigintza-kudeaketako unitate gisa konfiguraturako eremuak mugatzen dira. Eremu horietarako, hala badagokio, eraikuntza mantendu edo ordezkatzeko interbentzioak planteatu beharko dira, eraikuntzaren egungo antolamendu bolumetrikoari eta etxebizitza-kopuruari eutsita, X-2.1 planoan jasotako zehaztapenen arabera.

– ELI-5A azpiarean kudeaketa prozesua eta hirigintza araudia definitzen da, bere araudi espezifikoan.

##### E. Hirigintza araudi xehatua

– Hiri egitura:

X-1.1 planoaren arabera

– Zonakatzeko xehatua:

Al no plantearse ninguna actuación urbanística en el ámbito no se hace mención de las medidas protectoras y correctoras específicas a tener en cuenta.

#### FICHA URBANÍSTICA A.I.U. ELI-5 H.I.A. ELIZALDE EKIALDEA

##### A. Delimitación y situación actual.

El A.I.U. ELI-5 se asigna al conjunto de las áreas residenciales que se localizan al Este del núcleo de Elizalde, apoyadas sobre las carreteras GI-2134 y GI-3420 y sobre el camino de bajada hacia el núcleo de Altxibar.

Se corresponde con el área del mismo nombre del planeamiento general anterior, al que se le añaden unas 0,8 Has. al Este coincidiendo con la zona denominada Olantxene, terrenos clasificados en el anterior planeamiento como suelo no urbanizable, pero que se encuentran prácticamente colmatados por edificios residenciales en la confluencia de las calles Bidegaina y Elorrondo.

Se trata de un tejido urbano totalmente consolidado, donde se delimita una actuación de dotación, ELI-5A, en Bidegaina, 20.

##### B. Propuesta de ordenación urbanística.

Se propone la consolidación del desarrollo residencial existente, junto con la construcción de una acera en el tramo final de la calle Bidegaina hasta su unión con Elorrondo, que complete el circuito correspondiente al suelo urbano.

##### C. Normativa urbanística general.

– Superficie A.I.U. ELI-5: 120.260 m<sup>2</sup>.

ELI-5A Olantxene: 2.442 m<sup>2</sup>.

– Clasificación: Suelo urbano consolidado, salvo la subárea ELI-5A que se clasifica como suelo urbano no consolidado.

– Estructura general y zonificación global: Según plano n.º E-5.

– Red principal de carreteras. (S.G.): 4.498 m<sup>2</sup>.

– Residencial intensivo: 23.577 m<sup>2</sup>.

– Residencial de bajo desarrollo: 92.185 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «a» de predominio de uso residencial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– N.º de viviendas:

Existentes consolidadas: 489 viviendas, según plano n.º X-2.1. y una nueva vivienda en la subárea ELI-5A.

– Edificabilidad:

– Consolidación de la volumetría actual y el número de viviendas existente en el conjunto de la edificación residencial, salvo las posibilidades de una nueva edificación y regulación urbanística particular en la subárea ELI-5A.

##### D. Proceso de gestión y regulación urbanística.

– En el conjunto del área consolidada se delimitan los diferentes ámbitos que se configuran como unidades de gestión urbanística, para los que, en su caso, se deberán plantear intervenciones de mantenimiento o sustitución edificatoria sobre la base de la conservación de la actual ordenación volumétrica de la edificación y del mantenimiento del número de viviendas actualmente existente, según las determinaciones del plano n.º X-2.1.

– En la subárea ELI-5A se define el proceso de gestión y regulación urbanística en su normativa específica.

##### E. Normativa urbanística pormenorizada.

– Estructura urbana:

Según plano n.º X-1.1

– Zonificación pormenorizada:

#### X-1.1 y X-2.1 planoen arabera

– Lursailak zatitzeko baldintzak: Plan Partzialaren arabera.

X-2.1 planoan adierazitako eremu guztiek, berez, hirigintza-kudeaketako unitateak osatzen dituzte eta, hirigintza-kudeaketaren ondorioetarako, gutxieneko lursail zatiezintzat konfiguratzeko dira.

– Eraikigarritasuna eta eraikinaren ezaugarriak:

Dagoen eraikuntzaren antolaketa, bolumentria eta etxebizitza-kopurua finkatzen dira, X-2.1 planoaren arabera.

– Urbanizazioa eta zuzkidurak:

– Egungo urbanizazioa eta haren mantenua finkatzen dira. H.I.A. ELI-5 zeharkatzen duen 220 Kv.tako aire-linea elektrikoa- ren eliminazioa, teknikoki eta ekonomikoki bideragarri egingo duen edozein aukeraren bidez egin ahal izango da.

#### F. Ingurumen baldintzatzaileak.

ELI-5 H.I.A. bitoki eremua da, okupazio maila handiarekin, beraz antropizazio gradu handikoa. Urbanizazioaren osaketa, espazio berdeekin, kalitate ertaineko hiri paisaia konfiguratzeko du.

Biodibertsitatearen ikuspuntutik eremuak interesa duen ur bazterreko landareria dauka, Kantauriko haltzadiak, Olanditxene inguruan, ondoan dagoen errearen ertzean. Formazio hauek kontserbatu behar dira, bai flora aldetik duten interes- gatik eta ibaiko ekosistemaren orekan mantentzeko, bai ekosis- tema hauek paisaiaren aldetik duten balioarengatik, eta bertan dauden animalien habitatengatik.

Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruei dagokionez, kutsatuta egon daitekeen lurzoruen Inbentarioan, 20063-00222 zenbakia- rekin, sartutako eremu bat kokatzen da (Lirain Tailerrak SL). Ez da proposamenik egiten kokapen honen inguruan, baina bere gain egiten den edozein jarduketa, eta lurren mugimendua suposatzen badu, baldintzatzaile hau kontuan hartu beharko du eta araututako neurri guztiak aplikatu.

Eremuaren zati bat, eta ELI 5A azpierenua Nekazaritza eta Basogintzaren LAPk nekazaritzarako lurzoru estrategiko bezala xedatutako gain kokatzen da. Ez du eragiten inongo nekazari- tza ustiatzearen gain, beraz etxebizitza berri baten garapena- ren kasuan azpierenua honetan, horizonte edafiko emankorre- nak kontserbatu beharko dira eta modu egokian kudeatu, berauen propietateak mantentzeko.

Eremua antolatzeko eta garatzeko Ingurumen Iraunkortasu- neko Txostenean ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak garatzea derrigorrezkoa da, lehendik aipatu diren eraginak gutxitu edo/eta saihesteko. Atentzio berezia jarriko da izaera orokorreko neurri zuzentzaileetan urbanizazio proiektuei dago- kionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dago- kionez, eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabilera- n ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeko dago- kionez. Esan bezala, interesa duten baso masak errespetatuko dira urbaniza- zio proiektuetan eta kontu berezia edukiko da eremuan dagoen errekarrekin, egon daitekeen eragina saihestuz.

#### ELI-5A AZPIAREA. –OLANTXENE–. AREAKO BERARIAZKO ARAUDIA

– Lur-zati honetan familia bakarreko bitoki eraikin berri bat egitea onartzen da, ondorengo ezaugarriekin.

– Eraikigarritasun fisikoa: 300 m<sup>2</sup>(s).

– Gehienezko profila: BS+II+TA edo SE+II+TA.

– Etxebizitza bakoitzeko aparkalekuen bi plazen gutxieneko hornidura, lur-zatiaren barruan.

#### Según planos no X-1.1 y X-2.1

– Condiciones de parcelación: Según Plan Parcial.

Todos los ámbitos señalados en el plano n.º X-2.1 como tales, constituyen unidades de gestión urbanística y se configuran como parcelas mínimas indivisibles a efectos de gestión urbanística.

– Edificabilidad y características de la edificación:

Se consolida la disposición, la volumetría y el número de viviendas de la edificación existente, según plano n.º X-2.1

– Urbanización y dotaciones:

Consolidación de la urbanización existente y su mantenimiento. La eliminación de la línea eléctrica aérea de 220 Kv que atraviesa el A.I.U. ELI-5 podrá abordarse desde cualquier alterna- tiva que la haga técnica y económicamente viable.

#### F. Condicionantes ambientales.

El AIU Eli-5 se corresponde con un ámbito residencial con un grado de ocupación importante, hecho que determina su alto grado de antropización. La conformación de las urbanizaciones con la presencia de espacios verdes configura un paisaje urbano de calidad media.

Desde el punto de vista de la biodiversidad el ámbito pre- senta vegetación riparia de interés, de alisedas cantábricas, en el ámbito de Olanditxene bordeando a la regata próxima. Estas formaciones deben de ser conservadas tanto por su interés flo- rístico y de mantenimiento del equilibrio del ecosistema fluvial, así como por los valores paisajísticos que este tipo de ecosiste- mas poseen, y los hábitats faunísticos que albergan.

En lo referente a suelos contaminados se localiza un ámbito incluido en el inventario de suelos potencialmente contamina- dos correspondiente con el número 20063-00222 (talleres Lirain SL) del mismo. No se plantean propuestas sobre este emplazamiento, pero cualquier actuación que se lleve a cabo sobre el mismo y que suponga movimiento de tierras deberá tener en cuenta este condicionante y aplicar las medidas regu- ladas normativamente.

Parte del ámbito, y el subámbito ELI 5 A se localiza sobre suelos agrarios estratégicos así determinados por el PTS Agro- forestal. No se ve afectada ninguna explotación agropecuaria por lo que en el caso del desarrollo de nueva vivienda en este subámbito los horizontes edáficos más productivos deberán ser conservados y gestionados adecuadamente para mantener sus propiedades.

Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el I.S.A, cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad. Se prestará especial aten- ción a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños. Se respetarán como se ha indicado las masas forestales de interés, en los proyectos de urbanización y se ten- drá especial precaución con la regata presente en el ámbito evi- tando en todo caso su afección.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ELI-5A –OLAN- TXENE–

– En esta parcela se admite la construcción de un nuevo edificio residencial unifamiliar con las siguientes característi- cas:

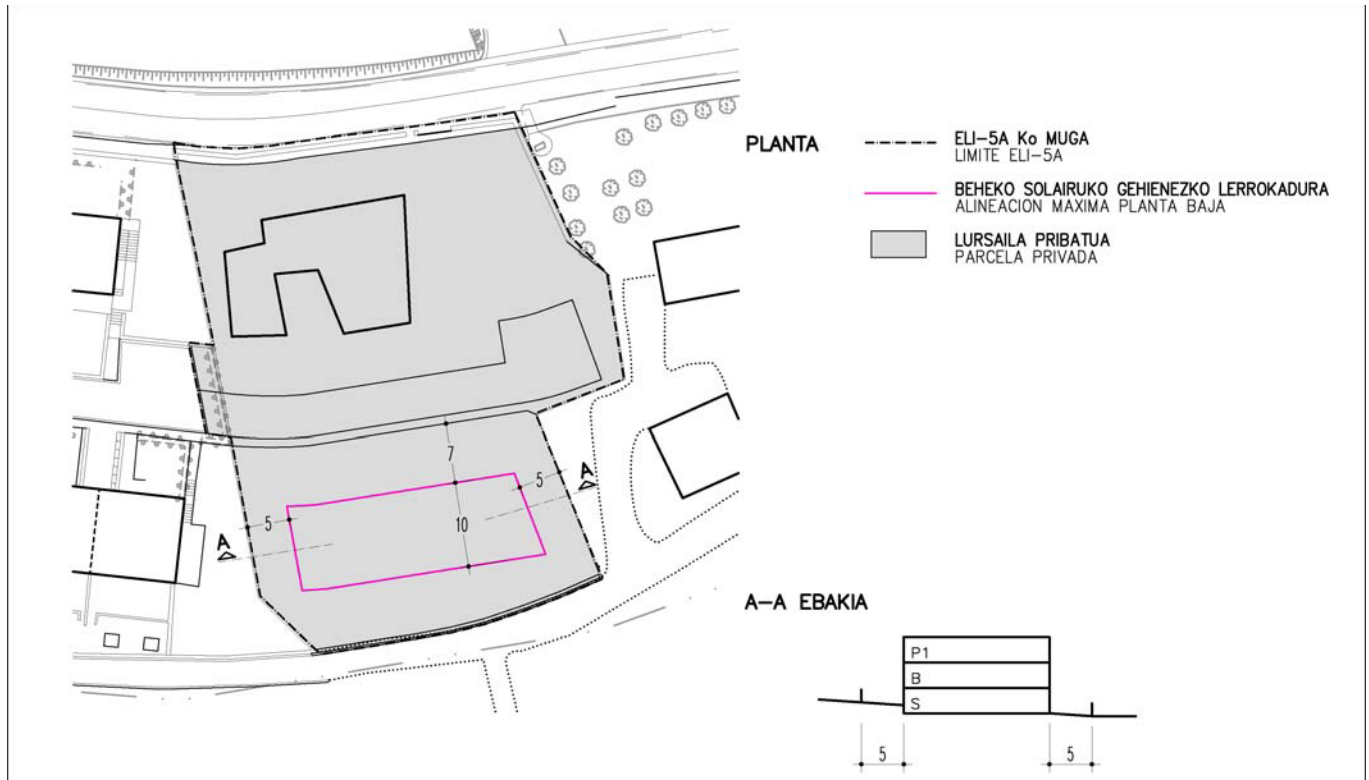
– Edificabilidad física: 300 m<sup>2</sup> (t).

– Perfil máximo: PB+II+BC o SS+II+BC

– Dotación mínima de 2 plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

- Gehieneko lerrokadura eta dimentsioak, ondoko ordenantza grafikoaren arabera.
- Hornidurazko jarduketa, xehetasunezko azterketa baten, birpartzelazio proiektua, badagokio, eta eraikitzeko proiektua urbanizazio osagarriaren obren proiektuarekin batera.
- Bidegaina kalean aurreikusitako espaloieren exekuzio obren parte hartzea.

- Alineaciones y dimensiones máximas según ordenanza gráfica adjunta.
- Actuación de dotación mediante la tramitación de un estudio de detalle, proyecto de reparcelación, en su caso y proyecto de edificación con proyecto de obras de urbanización complementaria.
- Participación en las obras de ejecución de la acera prevista en Bidegaina Kalea.



**FITXA URBANISTIKOA: ELI-6 H.I.A. ELIZALDE HEGOALDEA**

**A. Kokapena eta egungo egoera.**

Oiartzun ibaiaren ibar gaineko lurrak, bere ezker aldean kokatutakoak, Elizalde herri gunearen ertzean, hilerria, Mendibil eraikuntza garapenaren eta Oiartzungo ikastolaren artean.

Eremua, planoen bidez mugatua, eraikuntza aldetik nahiko hutsik dago, Sarasti-Berri eta Aranbide baserriak salbu. Bi baserri hauek ikastola ondoan ordenatzen den eremuaren hegoaldeko muturrean kokatzen dira. Eremua, beraz, egun zelai bat da, bi basotxo naturalekin, ikastolaren mendebaldeko mugaren ondoan.

**B. Hirigintza antolaketarako proposamena.**

Lehendik dauden eta egungo hiri-bilbeari elkartuta dauden baserrien baldintza bereziak direla eta, antolamendu orokorren helburuetan eremu aintzat hartzen direnak bi hiri-lurzoru dira (ELI-6B eta ELI-6C) Horietako bat finkatu gabeko hiri-lurzoru modura hartzen da (ELI-6B) eta bestea (ELI-6C) gaur egun exekuzioan dago. Gainerako lurraldea (ELI-6A), lurzoru urbanizagarriko sektore gisa jotzen da, deskribatutako areei lotuta funtzionaliki. Azalaren egitura hurrengoa da:

- Azalera A.I.U. ELI-6: 65.070 m<sup>2</sup>
- ELI-6 A: 62.490 m<sup>2</sup>.
- ELI-6 B: 450 m<sup>2</sup>.
- ELI-6 C: 2.130 m<sup>2</sup>.

Sektorearentzat antolamendurako parametro orokorrak xedatzen dira: 20.800 m<sup>2</sup> sestra gaineko bizitokiko eraikigarri-

**FICHA URBANÍSTICA: A.I.U. ELI-6 H.I.A. ELIZALDE HEGOALDEA**

**A. Delimitación y situación actual.**

Terrenos altos de la vega del río Oiartzun situados en su margen derecha en el borde del núcleo urbano de Elizalde, entre el cementerio, el desarrollo edificatorio Mendibil y la ikastola de Oiartzun.

El ámbito delimitado en planos, que se encuentra sustancialmente desocupada de edificación salvo los caseríos Sarasti Berri y Aranbide justo al vértice Sur-Este del ámbito que se ordena junto a la ikastola, es en la actualidad un prado, con dos bosquetes naturales junto al límite Oeste de la ikastola.

**B. Propuesta de ordenación urbanística.**

Dadas las condiciones singulares de los caseríos preexistentes conectados a la actual trama urbana, dentro de los objetivos de la ordenación general se propone la consideración de dos ámbitos de suelo urbano (ELI-6B y ELI-6C) uno de los cuales se considera como suelo urbano no consolidado (ELI-6B) y el otro (ELI-6C) se encuentra actualmente en ejecución. El resto del territorio (ELI-6A) se considera como un sector de suelo urbanizable conectado funcionalmente a las áreas descritas. La estructura de superficies es la siguiente:

- Superficie A.I.U. ELI-6: 65.070 m<sup>2</sup>.
- ELI-6 A: 62.490 m<sup>2</sup>.
- ELI-6 B: 450 m<sup>2</sup>.
- ELI-6 C: 2.130 m<sup>2</sup>.

Para el sector se establecen los parámetros generales de ordenación de 20.800 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial y 1130



tasuna (eta 1.130 m<sup>2</sup> merkatal erabilerarena), eta horietatik 11.440 m<sup>2</sup> babespen ofizialeko etxebizitzetarako, 4.160 m<sup>2</sup> tasatuentzat eta 5.200 etxebizitza libreentzat.

Eremu honetan Elizalde gunearen bititoki zabaltze bat kokatzea proposatzen da, 200 etxe bizitza berriko programa batekin, etxe bizitza hauetatik 110 babes ofizialekoak izango lirateke, 40 tasatuak eta 50 libreak.

Operazioarekin espazio libre nahiz berdegunetarako erabilerara eta jabari publikoko beharrezko zoruak lortzea programatzen da, Aurrerapidean ezarritako lurralde ereduarekin hasteko, Oiartzun ibaiaren inguruan hiri inguruko ibai-parke handi baten inguruan auzo desberdinak kokatzen dituen hiri ekosisteman oinarritzen dena. Halaber, Elizalderen hiri egituraren zehar aurreikusten den oinezko nahiz bizikletentzako ibilbidearen integrazioa eta Iturriotzekin lotzea programatzen da, ezarritako Ereduaren ikuspuntu orokorraren barruan.

Bititoki-promozioarekin sistema orokorreko nahiz lokaleko zuzkidura publikoetarako zoruak eta lokalak lortzea aurreikusten da (beilatokia, haurtzaindegia, biblioteca, azoka).

Aranbide baserria handitzea dotazioko jarduketa modura ezinezkoa denez ELI-6ren mugaketaren barruan, bere konpentsazioa proposatzen da garajearen eraikigarritasuna galtzearen eraginagatik eta bere zabaltze modura, ELI 6B bezala, baina bere jabetzakoa eta mugakidea den lurzoru ez urbanizagarrian.

Ingurumen sostengarritasun txostenean zehazten diren neurriak ezartzea fitxa honetan eremuaren garapenerako baldintza gisa hartzen da, jarduketa honek sor ditzakeen eta aurreikusi daitezkeen ingurugiro eraginak gutxitu eta konpentsatzeko helburuarekin.

*C. Hirigintza arautegi orokorra. ELI-6A Sektorea.*

- Azalera: 62.490 m<sup>2</sup>.
- Saillkapena: Lur urbanizagarria.
- Egitura orokorra.

Ugaldetxo-Elizalde errepidearen sarreratik errepide berriaren irekiera eta ibilbidearen diseinua. Modu honetan antolaketa hurrengo helburuekin konfiguratu da:

- Egungo ibilbide sarearen jarraipena.
- Dauden zuhaitzi nahiz zuhaitzen mantenua.
- Ikastolarako bi sarbide berri ahalbidetu.
- Ikastetxe eta ikastetxe inguruetako aparkalekuetarako sarbide izango den bide alternatibo bat sortu.
- Ekipamendu publikoetarako lursail dotzionalak egun dauden ekipamenduen ondoan bildu.
- Mendebaldeko eraikuntzak Mendibilko tipologiaren antzekoekin egituratu eta iparraldeko eraikuntzak plataforma gainean baserri edo dorre etxe isolatu gisa egituratu, profilarren eta hegoaldeko Elizalderen imajinaren kontrolarekin.
- Bidegorriaren ibilbide berriaren eraikuntza. Ibilbide berriak, alde batetik, programatutako ekipamendu desberdinen barne konexioa eta bestalde, Elizalde-Iturriotz kanpoaldeko konexioa ahalbidetuko ditu bidegorriaren bidez.
- Mendebaldean lursail dotzional bat sortzea (tanatorioa) eta beste bi ekialdean (haurtzaindegia, biblioteca).

- Zonakatze orokorra:  
E-5 planoaren arabera.
- Hiriko berdeguneak (S.G.): 11.897 m<sup>2</sup>.
- Ekipamendu kolektiboa (S.G.): 13.433 m<sup>2</sup>.
- Bititoki intentsiboa: 33.968 m<sup>2</sup>.
- Errepide sare nagusia: 3.192 m<sup>2</sup>.

m<sup>2</sup> de edificabilidad sobrerante para terciario. De la edificabilidad residencial 11.440 m<sup>2</sup> son de VPO, 4.160 m<sup>2</sup> son tasados y 5.200 m<sup>2</sup> son libres.

Se plantea la localización, en este ámbito, de un ensanche residencial del núcleo de Elizalde, con un programa de 200 nuevas viviendas, de las cuales 110 viviendas, serían de V.P.O, 40 tasadas y 50 libres.

Con la operación se programa la obtención al uso y dominio público de los suelos necesarios de espacios libres, zonas verdes, para inicio del modelo territorial establecido basado en el ecosistema urbano de los diferentes barrios en torno a un gran parque fluvial y periurbano en torno al río Oiartzun. Así mismo, se programa la integración en la trama urbana diseñada del itinerario peatonal y de bicicletas previsto a lo largo de la estructura urbana de Elizalde y su conexión con Iturriotz, dentro de la visión global del Modelo establecido.

Con la promoción residencial se prevé la obtención de suelos para dotaciones públicas de sistemas generales y locales (tanatorio, guardería, biblioteca, mercado).

Dado que la ampliación del caserío Aranbide como actuación de dotación no es posible en el interior de la delimitación de ELI-6, se propone la compensación de la misma por afección de la pérdida de edificabilidad del garaje como ampliación de la misma, al igual que la ELI 6B, pero en el suelo no urbanizable colindante, de su propiedad.

Con el objeto de minimizar y compensar las previsibles afecciones ambientales que pueda generar esta actuación, se asumen en esta ficha como condicionantes al desarrollo del ámbito la aplicación de las medidas correspondientes indicadas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

*C. Normativa urbanística general para el Sector ELI-6A.*

- Superficie: 62.490 m<sup>2</sup>.
- Clasificación: Suelo urbanizable.
- Estructura general.

Apertura de nuevo vial desde el acceso del vial Ugaldetxo-Elizalde y diseño del trazado del mismo de modo que configura la ordenación con los objetivos siguientes:

- Continuidad de la actual trama de la red viaria.
- Mantenimiento de los bosquetes y arbolados existentes.
- Posibilitar dos puntos nuevos de acceso a la ikastola.
- Generar un vial alternativo de accesos a los centros escolares y plazas de aparcamiento en el entorno escolar.
- Concentrar las parcelas dotacionales de equipamientos públicos junto a los equipamientos existentes.
- Estructurar la edificación al Oeste con tipología similar a Mendibil y al Norte sobre plataforma como caserío o casa torre aislada con control del perfil y la imagen de Elizalde desde el Sur.
- Construcción del nuevo itinerario del bidegorri de conexión interior entre los diferentes equipamientos programados y exterior Elizalde-Iturriotz, a través del bidegorri.

– Creación de una parcela dotacional en la parte Oeste (tanatorio) y dos parcelas dotacionales al este (guardería, biblioteca).

- Zonificación global:  
Según plano n.º E-5.
- Zonas verdes urbanas (S.G.): 11.897 m<sup>2</sup>.
- Equipamiento colectivo (S.G.): 13.433 m<sup>2</sup>.
- Residencial intensivo: 33.968 m<sup>2</sup>.
- Red principal de carreteras: 3.192 m<sup>2</sup>.

– Zonakatze akustikoa:

«a» zonan bizitegi-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Etxebizitza kopurua:

200 etxebizitza berri, %10eko malgutasuna onartuko delarik, eta horien artean:

110 etxe babes ofizialekoak.

40 etxe tasatuak

50 etxebizitza salmenta librekoak.

– Eraikigarritasuna:

20.800 m<sup>2</sup> eraikigarritasun fisikoa, bizitokirako eraikin berriarentzako.

1.130 m<sup>2</sup> merkatal erabilerarentzako eraikinaren behe solairuan.

8.800 m<sup>2</sup> gehienezko eraikigarritasuna zuzkidurazko eraiki-arentzat.

Bizitokiko eraikin berrien eraikigarritasuna, 2/2006 Legearen arabera, honakoa da:  $21.930 \text{ m}^2 \text{ s.e./}33.968 = 0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

C1. Hirigintzako kudeaketa eta arautze prozesua:

– Elizalde erdigunearen hirigintza-espantio eremu baten garapen berria bizitoki eta dotazio programa batekin.

– Hirigintza garapen prozesua Plan Partzial bat bideratuz, Hirigintzako Jarduera Programa eta dagozkion Urbanizazio eta Birpartzelazio Proiektuekin.

– Ordenazioz kanpo utzi Aranbide baserriko errepide-sarea eta espaloiak handitzeko beharrezko eranskinak.

– Jarduketa-sistema Oiartzungo Udalak ezarritakoa izango da, Hirigintza Jarduketa Programaren tramitazioarekin bat egin ez.

C2. Hirigintza araudi xehatua.

– Hiri egitura:

X-1.1 planoaren arabera.

ELI-6Aren fitxa urbanistikoaren X-1.1 planoan adierazten den hiri egiturak, bere xehetasunean behin behineko izaera du, Plan Partzialean, Hirigintzako Jarduera Programa eta Urbanizazio proiektuan behin betiko izaera loteslearekin ezarri beharko dena.

– Zonakatze xehatua:

Halaber, ELI-6aren fitxa urbanistikoaren X-1.1 eta X-2.1 planoetan jasotzen duen zonifikazioa xehakaturik bere xehetasunean behin behineko izaera du, behin betiko eta izaera loteslearekin garatu beharko dena Plan Partzialean.

– Lursailak zatitzeko baldintzak:

Plan Partzialaren arabera.

– Eraikigarritasuna eta eraikinaren ezaugarriak:

Honako parametro orokorrak ezartzen dira: 20.800 m<sup>2</sup> bizitoki erabilerarako, 1.130 m<sup>2</sup> merkatal erabilerarako eta 8.800 m<sup>2</sup>ko eraikigarritasun fisikoa zuzkidura erabilerarako, 110 B.O. etxebizitza kopuruarekin, 40 tasatu eta 50 libre.

ELI-6Arentzat eraikuntza ezaugarriak (lerrokadura eta profila) behin behineko izaeraz X-1.1 eta X-2.1 planoetan definitzen dira eta izaera lotesle eta behin betikoarekin Plan Partzialean ezarriko dira.

– Urbanizazioa eta zuzkidurak:

– Zonificación acústica:

Zona «a» de predominio de uso residencial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– N.º de viviendas:

200 nuevas viviendas, con un coeficiente de esponjamiento del 10%, de las que:

110 viviendas V.P.O.

40 viviendas tasadas.

50 viviendas libres.

– Edificabilidad:

20.800 m<sup>2</sup> de edificabilidad física para la nueva edificación residencial.

1.130 m<sup>2</sup> de uso comercial en la planta baja de la edificación.

8.800 m<sup>2</sup> de edificabilidad física para edificación dotacional.

La edificabilidad del nuevo desarrollo residencial asciende, según la L2/2006, a  $21.930 \text{ m}^2 / 33.968 = 0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

C1. Proceso de gestión y regulación urbanística.

– Nuevo desarrollo de una zona de expansión urbanística del núcleo de Elizalde con un programa residencial y dotacional.

– Proceso de desarrollo urbanístico mediante la tramitación de un Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanizadora y sus correspondientes Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

– Se declara disconforme con el planeamiento el añadido del caserío Aranbide necesario para la ampliación de la red vial y aceras.

– El sistema de actuación será establecido por el Ayuntamiento de Oiartzun coincidiendo con la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora.

C2. Normativa Urbanística Pormenorizada.

– Estructura urbana:

Según plano n.º X-1.1.

La estructura urbana expresada en el plano X-1.1 para el ámbito ELI-6A se considera una determinación de carácter indicativo en su pormenorización detallada que deberá ser establecida con carácter definitivo y vinculante en el Plan Parcial, en el Programa de Actuación Urbanizadora y el Proyecto de Urbanización.

– Zonificación pormenorizada:

Así mismo, la zonificación pormenorizada contenida en los planos n.º X-1.1 y X-2.1 para el ámbito ELI-6 se considerará una determinación de carácter indicativo en su pormenorización detallada que deberá ser desarrollada con carácter definitivo y vinculante en el Plan Parcial.

– Condiciones de parcelación:

Según Plan Parcial.

– Edificabilidad y características de la edificación:

Se establecen los parámetros generales de 20.800 m<sup>2</sup> para uso residencial, 1.130 m<sup>2</sup> para uso comercial y 8.800 m<sup>2</sup> de edificabilidad física para uso dotacional, con un número de 110 viviendas de V.P.O., 40 tasadas y 50 libres.

Las características de la edificación (alineaciones y perfiles) se definen de forma indicativa en los planos n.º X-1.1 y X-2.1 para el ámbito ELI-6A y se establecerán con carácter vinculante y definitivo en el Plan Parcial.

– Urbanización y dotaciones:

200 etxebizitza berriko sustapen unitarioarekin modu orokor eta erabatekoan egin beharko zaio aurre eremuaren berurbanizazio osoari, besteen artean ondorengo jarduketak gehituz:

– Ugaldetxo-Elizalde errepidean biribilgunea eta eremuaren barruko errepide sarea eraikitzea 355 aparkalekuko gutxienezko dotazioarekin.

– Basotxo naturalak mantendu eta antolamenduan tokiko eta sistema orokorreko espazio libre, berdegune bezala diseinututako espazioak parke publiko bilakatu.

– Ekialdean bi lursail dotazional sortzea eta mendebaldean lursail dotazional bat, hilerraren ondoan 2.660 m<sup>2</sup>koa, eta 4.910 m<sup>2</sup>ko lursail baten zesioa ekipamendu kolektibo publiko-rako, sektoreari loturiko Sistema Orokor gisa.

Aparkaleku publikoko dotazioaz gain, bizitokiko partzelen barnean sestra gaineko 25 m<sup>2</sup>ko sabai azalera bakoitzeko 0,35 plazako aparkaleku gutxieneko estandarra ezarriko da: jabetza pribatuko 307 plaza beraz. Eta sestra gaineko 25 m<sup>2</sup>ko sabai azalera bakoitzeko 0,15 plaza: dotazio publikora zuzendutako lursailetan 132 plaza beraz.

– Zesioak eta zortasunak

– Behin urbanizazioa burututa, Plan Partzialean aurreikusitako elementu publiko guztien zesio publikoa.

– Erabilera publikoko zortasuna azalera, behar denean, izaera pribatuko lur azpiko aparkalekuek okupatutako eremuena.

– Zuzkidurazko ekipamendu kolektiboan eta legez ezarritako hirigintza eraikigarritasunen zesioa.

– Zuzkidurazko Jarduketan, Aurretiazko Okupazio Zuzen bidez edo Aurretiazko Desjabetzapenaren bitartez eskuratuko dira lurak.

### C.3. Antolaketa xehatua.

#### A LURSAILA

– Antolamenduaren deskribapena:

2 bizitoki-blokek osatzen duten eraikuntza-multzoa (A1, A2) Hauen tipologia elkarki atxikitutako etxeetakoa da, Mendibilgo hirigintza garapenaren antzekoa eta honen erremate gisa. 8 eta 5 etxebizitzako blokeak, hurrenez hurren. Behe solairuz, goi-solairu bat eta teilatupeko solairu batez osatutako profila duen eraikuntza, 13 etxebizitza libre edukitzera zuzendua. Bere barrualdean lorategi pribatu bat konfiguraturiko duten bi eraikintzilara paralelo antolatzea aurreikusten da.

Sestra gainean 25 m<sup>2</sup> sabai-azalera dagoen bakoitzeko 0,35 plazako lurpeko aparkaleku (pribatu)ko gutxieneko estandarra ezartzen da; titulartasun pribatuko 35 plaza eta sestraren gainean 25 m<sup>2</sup> sabai-azalera 0,15 plaza; 15 plaza hornidura publikoetara zuzenduriko lurretan.

– Azalera: 2.444 m<sup>2</sup>.

– Eraikuntzaren erabilera:

Goi solairuak: etxebizitzak.

Behe-solairuak: etxebizitzak.

Sotoko solairuak: garajeak eta trastelekuak.

– Profil eraikigarria:

Behe-solairua, goiko solairu bat eta teilatupeko solairu bat.

Teilatu-hegalera gehienezko altuera: 7 metro (BS+1S+TP)

Sotoko bi solairu sestrapean.

– Behe solairuko sestra: +47, gutxi gorabeherako batez besteko sestra gisa.

Con la promoción unitaria de las 200 nuevas viviendas se deberá afrontar de forma global y completa la reurbanización integral del ámbito incluyendo entre otras las siguientes actuaciones:

– Construcción de una rotonda en el vial Ugaldetxo-Elizalde y nueva red viaria en el interior con una dotación mínima de 355 aparcamientos.

– Mantenimiento de los bosquetes naturales y transformación en parques públicos de los espacios diseñados en la ordenación como sistemas generales y locales de espacios libres, zonas verdes.

– Creación de dos parcelas dotacionales en la parte Este y una parcela dotacional al Oeste, junto al Cementerio de 2.660 m<sup>2</sup>, y cesión de 4.910 m<sup>2</sup> de parcela de equipamiento colectivo público como Sistema General adscrito al Sector.

Además de la dotación de aparcamiento público, en el interior de las parcelas residenciales se dispondrá un estándar mínimo de aparcamiento de 0,35 plazas por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de techo sobre rasante, 307 plazas de titularidad privada y 0,15 plazas por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de techo sobre rasante, 132 plazas en terrenos destinados a dotaciones públicas.

– Cesiones y servidumbres.

– Cesión pública, una vez ejecutada la urbanización, de todos los elementos de carácter público previstos en el Plan Parcial.

– Servidumbre de uso público en superficie, en su caso, de zonas ocupadas por aparcamientos subterráneos de carácter privado.

– Cesión de los equipamientos dotacionales colectivos y de la edificabilidad urbanística legalmente establecida.

– En el régimen de Actuación Dotacional, los terrenos se obtendrán por Ocupación Directa Anticipada o Expropiación Anticipada.

### C.3. Ordenación pormenorizada.

#### PARCELA A

– Descripción de la ordenación:

Conjunto edificatorio constituido por 2 bloques residenciales (A1,A2), de tipología de vivienda adosada similar y como remate del desarrollo urbanístico de Mendibil: Bloques de 8 y 5 viviendas respectivamente. Edificación con perfil de planta baja, una planta alta y una planta bajo cubierta, destinada a la acogida de 13 viviendas libres. Se prevé la disposición de dos hileras paralelas de edificios que configuren en su interior un jardín privado.

Se establece un estándar mínimo de aparcamiento subterráneo (privado) de 0,35 plazas por cada 25 m<sup>2</sup> de techo sobre rasante 35 plazas de titularidad privada y 0,15 plazas por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de techo sobre rasante, 15 plazas en terrenos destinados a dotaciones públicas.

– Superficie: 2.444 m<sup>2</sup>.

– Usos de la edificación:

Plantas altas: Viviendas.

Plantas bajas: Viviendas.

Plantas de sótano: Garajes y trasteros.

– Perfil edificable:

Planta baja, una planta alta y una planta bajo cubierta.

Altura máxima al alero: 7 metros (PB+1P+ BC).

Dos plantas de sótano bajo rasante.

– Rasante de planta baja: +47, como rasante media aproximada.

– Eraikuntzaren lerrokadurak: Plan Partzialaren arabera, gutxi gorabeherakoa planotan.

– Etxebizitza mota eta kopurua: 13 etxebizitza libre

– Gehienezko bizitoki azalera eraikigarria: 2.500 m<sup>2</sup> s.e.

– Sotoetako gehienezko azalera eraikigarria:

Sotoko oina, planoetan adierazitako gehienezko kanpo-lerrokaduren arabera.

– Lurpeko aparkaleku pribatuko gutxieneko hornidura:

Lursail pribaturako ezarritako legezko estandarraren arabera eta Plan Partzialak ezarriko duen eta lursailean garatzen den aprobetxamenduari dagokion aparkaleku pribatua.

– Aparkaleku publikoko gutxieneko hornidura: Aparkaleku publikoa gainazalean lursail publikoko legezko estandarra kontuan hartuaz, Plan Partzialak ezarriko duen eta lursailean garatzen den aprobetxamenduari dagokiona.

## B LURSAILA

– Antolamenduaren deskribapena:

9 bizitoki-blokek osatzen duten eraikuntza-multzoa (B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8 eta B9) sestra ganean guztionak izango diren sotoko aparkalekuko hiru solairuz elkartuak modu alternatiboan. Behe solairuz, goiko bost solairuz eta teilatupeko solairu batez osatutako gehienezko profila duen eraikuntza, 37 etxebizitza libre, 20 etxebizitza tasatu eta Babes Ofizialeko 110 etxebizitza hartzera zuzendua.

Sestra gaineke 25 m<sup>2</sup> eraikigarritasuneko eta hornidura publikoa ez den bestelako erabileratara zuzendurikoa, 0,35 plaza lurpeko aparkalekuko gutxieneko estandarra ezartzen da: titulartasun publikoko 225 plaza eta sestraren ganean 25 m<sup>2</sup> -ko sabai-azalera dagoen bakoitzeko 0,15 plaza: 96 plaza, hornidura publikoetara zuzenduriko lurretan.

– Azalera: 10.717 m<sup>2</sup>

– Eraikuntzaren erabilerak:

Goiko solairuak: etxebizitzak.

Behe-solairuak: etxebizitzak, ezkaratzak, merkataritza B4 blokean.

Sotoko solairuak: garajeak eta trastelekuak.

– Profil eraikigarria:

Behe-solairua goiko bost solairu eta teilatupeko solairu bat, kontrako sestratik gehienezko profil gisa.

Teilatu-hegalerako gehienezko altuera: 18,5 metro.

Sotoko Bat, Bi eta Hiru solairu sestrapean.

– Behe solairuko sestra: +45, +50, +55 gutxi gora beherako batez besteko sestra gisa.

– Eraikuntzaren lerrokadurak: Plan Partzialaren arabera, orientagarriak planoetan.

– Etxebizitza mota eta kopurua: 37 etxebizitza libre (6, 7, 8 eta 9 blokeak)

20 etxebizitza tasatu (5 blokea).

110 Babes Ofizialeko etxebizitza (1,2,3 eta 4 blokeak).

– Gehienezko bizitoki azalera eraikigarria: 16.060 m<sup>2</sup>.

– Hirugarren arloko azalera behe solairuan: 1.130 m<sup>2</sup>.

– Sotoetako gehienezko azalera eraikigarria:

Sotoko Bat, Bi eta Hiru solairu planoetan adierazitako gehienezko kanpo-lerrokaduren arabera.

– Aparkalekuko pribatuko gutxieneko hornidura: Aparkaleku pribatua lursail pribatuko legezko estandarraren baitan, Plan Partzialak ezarriko duen eta lursailean garatzen den aprobetxamenduari dagokiona.

– Alineaciones de edificación: Según Plan Parcial, orientativas en planos.

– Tipo y número de viviendas: 13 viviendas libres.

– Superficie máxima edificable residencial: 2.500 m<sup>2</sup> t.e.

– Superficie máxima edificable en sótanos:

Planta de sótano, según las alineaciones exteriores señaladas en planos.

– Dotación mínima de aparcamiento privado:

Aparcamiento privado según el estándar legal de plazas en parcela privada correspondiente a la edificabilidad que se desarrolla en la parcela a establecer por el Plan Parcial.

– Dotación mínima de aparcamiento público: Aparcamiento público en superficie según el estándar legal de plazas en parcela pública correspondiente a la edificabilidad que se desarrolla en la parcela a establecer por el Plan Parcial.

## PARCELA B

– Descripción de la ordenación:

Conjunto edificatorio constituido por 9 bloques (B1,B2,B3, B4,B5,B6,B7,B8 y B9) sobre rasante unidos por tres plantas comunes de sótano de aparcamiento de manera alternativa. Edificación de perfil máximo de planta baja, cinco plantas altas y bajocubierta destinada a la acogida de 37 viviendas libres, 20 viviendas tasadas y 110 viviendas de Protección Oficial (VPO).

Se establece un estándar mínimo de aparcamiento subterráneo de 0,35 plazas por cada 25 m<sup>2</sup> de edificabilidad sobre rasante destinada a usos distintos de las dotaciones públicas, 225 plazas de titularidad privada y 0,15 plazas por cada 25 m<sup>2</sup> de techo sobre rasante, 96 plazas en terrenos destinados a dotaciones públicas.

– Superficie: 10.717 m<sup>2</sup>.

– Usos de la edificación:

Plantas altas: Viviendas.

Plantas bajas: Viviendas, portales, comercial bloque B4.

Planta de sótano: Garajes y trasteros.

– Perfil edificable:

Planta baja, cinco plantas altas y una planta bajocubierta, como perfil máximo desde rasante desfavorable.

Altura alero: 18,5 metros.

Una, Dos y tres plantas sótano bajo rasante.

– Rasante de plantas bajas: +45,+50,+55, como rasante media aproximada.

– Alineaciones de edificación: Según Plan Parcial, orientativas en planos.

– Tipo y número de viviendas: 37 viviendas libres (bloques 5,6 y 7).

20 viviendas tasadas (bloque 9).

110 viviendas V.P.O. (bloques 1,2,3,4 y 8).

– Superficie máxima edificable residencial: 16.060 m<sup>2</sup>

– Superficie terciaria en planta baja: 1.130 m<sup>2</sup>

– Superficie máxima edificable en sótanos:

Una, dos y tres plantas de sótano, según las alineaciones exteriores máximas señaladas en planos.

– Dotación mínima de aparcamiento privado. Aparcamiento privado según el estándar legal de plazas en parcela privada correspondiente a la edificabilidad que se desarrolla en la parcela a establecer por el Plan Parcial.

– Aparkalekuko publikoko gutxieneko hornidura:

Aparkaleku publikoa gainazalean lursail publikoko legezko estandarra kontuan hartuaz, Plan Partzialak ezarriko duen eta lursailean garatzen den aprobetxamenduari dagokiona.

#### C LURSAILA

– Antolamenduaren deskribapena:

Behe solairuz, goiko hiru solairuz eta teilatupeko solairuz, denak bizitoki-solairuak, osatutako bizitoki eraikina, egungo antolamenduaren erremate gisa eta Elizalde-6rako Iparreko sarrera modura aurreikusia eta 20 etxebizitza tasatu edukitzera zuzenduriko hiri-gunean aurreikusten den plaza berrirako fatxada baten konfigurazio elementua.

25 m<sup>2</sup>ko eraikigarritasuneko 0,35 plazako lurpeko aparkalekuko gutxieneko estandarra ezartzen da: titulartasun pribatuko 32 plaza eta sestraren gainean 25 m<sup>2</sup> -ko sabai-azalera bakoitzeko 0,15 plaza: 14 plaza hornidura publikoetara zuzenduriko lurretan.

– Azalera: 980 m<sup>2</sup>.

– Eraikuntzaren erabilera:

Goiko solairuak: etxebizitzak.

Behe-solairuak: ezkaratzak eta etxebizitzak.

Sotoko solairuak: garajeak eta trastelekuak.

– Profil eraikigarria:

Behe-solairua, goiko hiru solairu eta teilatupeko solairu bat.

Teilatu-hegalerako gehienezko altuera: 13 metro.

– Behe solairuaren sestra: +55 gutxi gora behera.

– Eraikuntzaren lerroak: Plan partzialaren arabera, planoetan gutxi gora beherakoa.

– Etxebizitza mota eta kopurua: 20 etxebizitza tasatu.

– Gehienezko bizitoki azalera eraikigarria: 2.240 m<sup>2</sup> s.e.

– Hirugarren arloko azalera behe solairuan: 1.160 m<sup>2</sup>.

– Sotoetako gehienezko azalera eraikigarria: Sotoko Bat edo Bi solairu planoetan adierazitako gehienezko kanpo-lerroak duen arabera.

– Aparkaleku pribatuen gutxieneko hornidura:

Aparkaleku pribatua lursail pribatuko legezko estandarren baitan, Plan Partzialak ezarriko duen eta lursailean garatzen den aprobetxamenduari dagokiona.

– Aparkaleku publikoen gutxieneko hornidura:

Aparkaleku publikoa gainazalean lursail publikoko legezko estandarra kontuan hartuaz, Plan Partzialak ezarriko duen eta lursailean garatzen den aprobetxamenduari dagokiona.

#### D LURSAILA

– Antolamenduaren deskribapena:

Hornidurazko lursaila (Tokiko Sistema) biblioteka gisako ekipamendu publikorako hornidurazko eraikuntza eraikitzen zuzendua, beste jarduera batzuk (merkatuak, etb) onartuko dituen karrerape handi bat sortuaz, sotoko aparkaleku publiko hornikuntzarekin.

– Azalera: 968 m<sup>2</sup> (lurzoru ez konputagarriko 1.832ei gehitzen direnak).

– Gehienezko azalera eraikigarria:

900 m<sup>2</sup> solairuan.

1.800 m<sup>2</sup> s.e. (estalia).

– Eraikuntzaren ezaugarriak:

Erabilera: ekipamendu sozio-kulturala. Aparkalekua.

– Dotación mínima de aparcamiento público.

Aparcamiento público en superficie según el estándar legal de plazas en parcela pública correspondiente a la edificabilidad que se desarrolla en la parcela a establecer por el Plan Parcial.

#### PARCELA C

– Descripción de la ordenación:

Edificio residencial, de planta baja y 3 plantas altas y planta bajo cubierta residenciales, previsto como remate de la actual ordenación y entrada Norte a Elizalde-6 y elemento de configuración de una fachada a la nueva plaza prevista en el centro urbano que se programa destinada a la acogida de 20 viviendas tasadas.

Se establece un estándar mínimo de aparcamientos subterráneos de 0,35 plazas por cada 25 m<sup>2</sup> de edificabilidad, 32 plazas de titularidad privada y 0,15 plazas por cada 25 m<sup>2</sup> de techo sobre rasante, 14 plazas en terrenos destinados a dotaciones públicas.

– Superficie: 980 m<sup>2</sup>.

– Usos de la edificación:

Plantas altas: Viviendas.

Planta baja: Portal y viviendas.

Planta de sótano: garajes y trasteros.

– Perfil edificable:

Planta baja, tres plantas altas y bajocubierta.

Altura al alero: 13 metros.

– Rasante de planta baja: +55 aproximadamente.

– Alineaciones de edificación: Según Plan Parcial, orientativas en planos.

– Tipo y número de viviendas: 20 viviendas tasadas.

– Superficie máxima edificable residencial: 2.240 m<sup>2</sup> t.e.

– Superficie máxima edificable en sótanos:

– Una o dos plantas de sótano según alineaciones exteriores señaladas en planos.

– Dotación mínima de aparcamiento privado.

Aparcamiento privado según el estándar legal de plazas en parcela privada correspondiente a la edificabilidad que se desarrolla en la parcela a establecer por el Plan Parcial.

– Dotación mínima de aparcamiento público.

Aparcamiento público en superficie según el estándar legal de plazas en parcela pública correspondiente a la edificabilidad que se desarrolla en la parcela a establecer por el Plan Parcial.

#### PARCELA D

– Descripción de la ordenación:

Parcela dotacional (Sistema Local) destinada a la construcción de edificio dotacional para equipamiento público tipo biblioteca generando un gran porche que permita otras actuaciones (mercados, etc.) con dotación de aparcamientos públicos en sótano.

– Superficie: 968 m<sup>2</sup> (que se añaden a los 1.832 del suelo no computable).

– Superficie máxima edificable:

900 m<sup>2</sup> en planta.

1800 m<sup>2</sup> t.e.(cubierto).

– Características de la edificación:

Uso: Equipamiento socio-cultural, aparcamiento.

Gehienezko profila: BS + 2.  
Gehienezko altuera: 15 metro (teillatu-hegalera).  
Sotoa: garajetako bi oin.  
Aparkalekuen hornikuntza: 100 plaza oineko.

#### E LURSAILA

– Antolamenduaren deskribapena:

Hornidurazko lursaila (Tokiko Sistema) ekipamendu sozial, asistentzial nahiz ambulatorio medikorako hornidurazko eraikuntza hartzera zuzendua. Aparkalekuen hornikuntza sotoan.

– Azalera: 2.053 m<sup>2</sup>.  
– Gehienezko azalera eraikigarria:

1.000 m<sup>2</sup> solairuan

2.000 m<sup>2</sup> s.e.

– Eraikuntzaren ezaugarriak:

Erabilera: ekipamendu dotazionala.

Gehienezko profila: BS + 2.

Gehienezko altuera: 12 metro.

Sotoa: garajetako solairu bat.

Aparkalekuen hornikuntza: 80 plaza.

#### F LURSAILA

– Antolamenduaren deskribapena:

Hornidurazko lursail publikoa sistema orokorren sarekoa.

Atxikitako Sistema Orokorreko ekipamendu kolektibo publikoa.

– Azalera: 4.910 m<sup>2</sup>.

– Gehienezko azalera eraikigarria: 2.000 m<sup>2</sup> (s) solairuan.(karrerapea 300 m<sup>2</sup>).

– Gehienezko sabai eraikigarria: 4.000 m<sup>2</sup> (s)

– Eraikuntzaren ezaugarriak:

Erabilera: Eskola-Eskolaurre.

Gehienezko profila: S +BS + 2 + TP

Gehienezko altuera teilatu hegalera: 13 metro

– Kudeaketa: Aldez Aurreko Zuzeneko Okupazioa eta Oiarzungo Udalak 2010/07/27n onartutako xehetasuneko azterketaren eta 2010ean onartutako urbanizazio proiektuaren arabera.

– Eragindakoen zerrenda:

Jose Ignacio Sarasti Mugica Jna., 15.144.079M N.A.rekin eta helbidea Erretereriako Pontika kalea 10 – 9.Dn.

M.<sup>a</sup> Teresa Sarasti Mugica And., 15.153.928X N.A.rekin eta helbidea Oiarzungo Sibeluts kalea, 3an.

Jose Manuel Sarasti Mugica Jna., 72.418.711Z N.A.rekin eta helbidea Erretereriako Uranzu kalea, 6 – 2.Bn.

Inmaculada Sarasti Mugica And., 72.431.311X N.A.rekin eta helbidea Oiarzungo Elorrondo kalea 6 – 3.an.

M.<sup>a</sup> Mercedes Sarasti Mugica And. 15.902.706T N.A.rekin eta helbidea Oiarzungo Manuel Lekuona kalea, 12 – 4.Esk.an.

Jose Luis Sarasti Mugica Jna., 15.949.219-F N.A.rekin eta helbidea Oiarzungo Landetxe plaza, 4 – 2.An.

#### G LURSAILA

– Antolamenduaren deskribapena:

Perfil máximo: PB+2

Altura máxima: 15 metros (alero)

Sótano: 2 plantas de garajes.

Dotación de aparcamiento: 100 plazas por planta.

#### PARCELA E

– Descripción de la ordenación:

Parcela dotacional (Sistema Local) destinada a la acogida de edificio dotacional para equipamiento social, asistencial, tipo ambulatorio médico incluso dotación de aparcamientos en sótano.

– Superficie: 2.053 m<sup>2</sup>.

– Superficie máxima edificable:

1.000 m<sup>2</sup> en planta.

2.000 m<sup>2</sup> t.e.

– Características de la edificación:

Uso: Equipamiento dotacional.

Perfil máximo: PB+2.

Altura máxima: 12 metros.

Sótano: 1 planta de garajes.

Dotación de aparcamiento: 80 plazas.

#### PARCELA F

– Descripción de la ordenación:

Parcela dotacional pública de la red de sistemas generales.

Sistema General Adscrito de equipamiento colectivo público.

– Superficie: 4.910 m<sup>2</sup>.

– Superficie máxima edificable: 2.000 m<sup>2</sup> (t) en planta (porche 300 m<sup>2</sup>).

– Techo edificable máximo: 4.000 m<sup>2</sup> (t).

– Características de la edificación:

Uso: Escolar-Preescolar.

Perfil máximo: S+PB+2+BC.

Altura máxima alero: 13 metros.

– Gestión: Ocupación Directa Anticipada y ejecutada según el estudio de detalle aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Oiarzun el 27/07/2010 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 25/08/2010) y proyecto de urbanización aprobado en 2010.

– Relación de afectados:

D. Jose Ignacio Sarasti Mugica, con DNI: 15.144.079M y domicilio en Erretereria, c7 Pontika 10, 9 D.

D. M.<sup>a</sup> Teresa Sarasti Mugica, con DNI: 15.153.928 X 1 y domicilio en Oiarzun c/ Sibeluts, 3.

D. José Manuel Sarasti Mugica, con DNI 72.418.711 Z, y domicilio en Erretereria, c/ Uranzu n.º 6, 2 B.

D.<sup>a</sup> Inmaculada Sarasti Mugica, con DNI 72.431.311 X, y domicilio en Oiarzun, c/ Elorrondo n.º 6 3.<sup>a</sup>

D M.<sup>o</sup> Mercedes Sarasti Mugica, con DNI 15.902.706 T, y domicilio en Oiarzun, C/ Manuel Lekuona n.º 12, 4 dcha.

D José Luis Sarasti Mugica, con DNI 15.949.219F, y domicilio en Oiarzun, plaza Landetxe n.º 4, 2.<sup>a</sup>

#### PARCELA G

– Descripción de la ordenación:

Espazio libreetako sistema orokorreko uzkidura publikoko lursaila udal behatokiaren eraikuntza ondoren, egun ELI-2D azpiarean sartutakoa. Atxikitako sistema orokorreko espazio libreak

- Azalera: 2.660 m<sup>2</sup>.
- Erabilera: Espazio libreak, berdegunea, ibai-parkea.

#### H LURSAILA

Hornidurazko lursail publikoa sistema orokor eta berdeguneen sarekoa.

- Azalera: 8.325 m<sup>2</sup>.
- Erabilera: Espazio libreak, berdeguneak eta ibai-parkea.

#### I LURSAILA

Antolamenduaren deskribapena

Hornidurazko lursail publikoa sistema orokor eta berdeguneen sarekoa.

- Azalera: 7.284 m<sup>2</sup>.
- Erabilera: Parkea.

Parcela dotacional pública de la red de sistemas generales de espacios libres tras la ejecución del tanatorio municipal, incluido ahora en la subárea ELI-2D. Sistema General adscrito de espacios libres.

- Superficie: 2.660 m<sup>2</sup>.
- Uso: Espacios libres, zonas verdes, parque fluvial.

#### PARCELA H

Descripción de la ordenación. Parcela dotacional pública de la red de sistemas generales y zonas verdes.

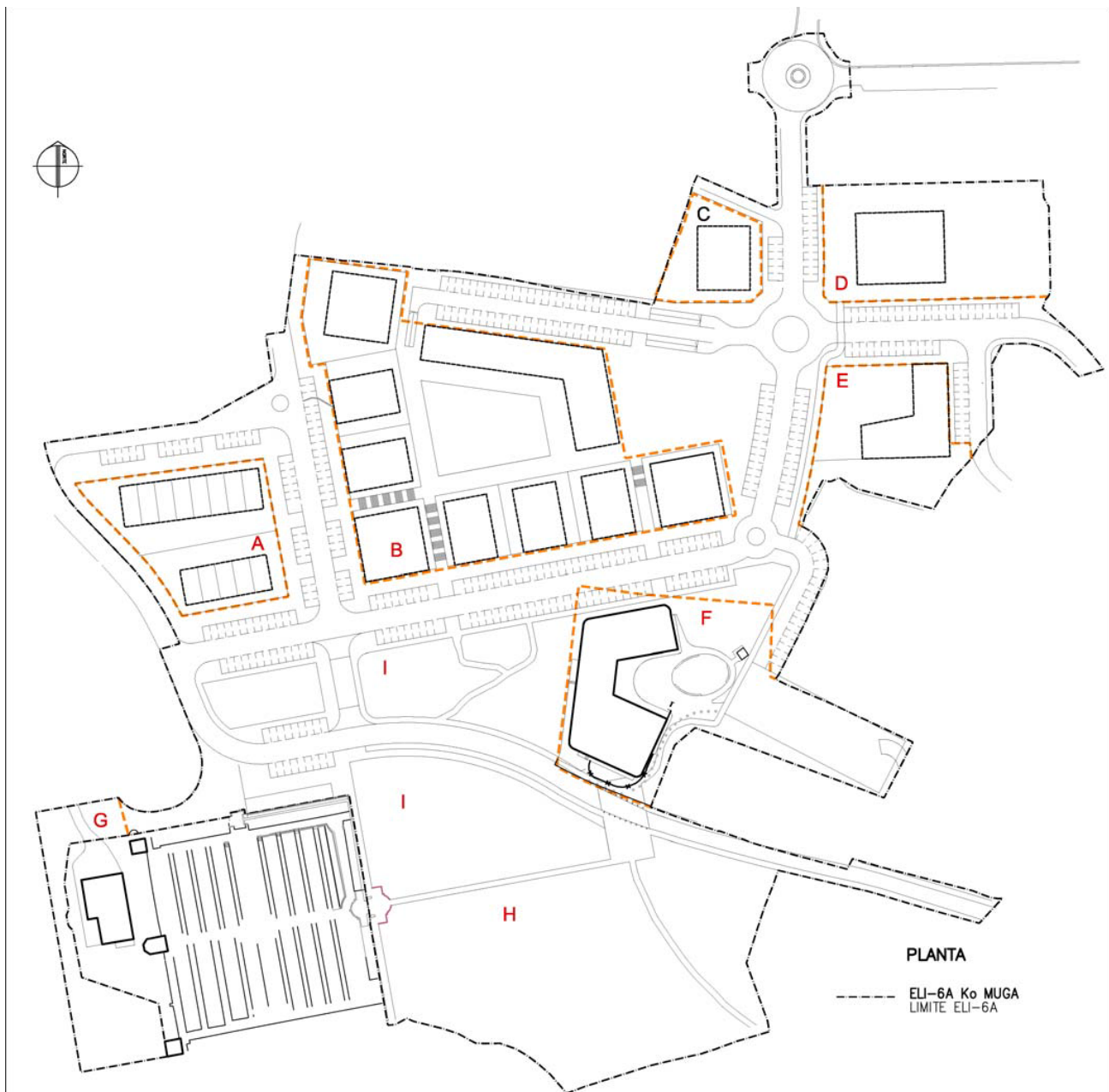
- Superficie: 8.325 m<sup>2</sup>.
- Uso: Espacios libres, zonas verdes, parque fluvial.

#### PARCELA I

Descripción de la ordenación.

Parcela dotacional pública de la red de sistemas locales y zonas verdes.

- Superficie: 7.284 m<sup>2</sup>.
- Uso: Parque.



**D. ELI-6B. -U.A.D.1 Ormazabalenea. Azpiareako arautegi espezifikoa.**

Lurzoruaren sailkapena: Finkatu gabeko hiri-lurra.  
Zonakatze orokorra; garapen txikiko bizitokia.

Zonakatze akustikoa: «a» zonan bizitegi-erabilera nagusia da, honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

Unitate honetan egungo eraikuntzaren kontsolidazioa aurreikusten da eta ELI-6ren ordenazioak eta errepide egiturak eragindako funtzionalitate, erabilera eta eraikuntzen berregokitzea. Horregatik bizitegiarako erabilerrako eta etxebizitzaren erantsietarako zabalkuntza txiki bat onartzen da, unitate formal batean integratu dadin.

Programaturiko zabalkuntzan, etxebizitza berria erabilera onartuko da.

Halaber, urbanizazio baldintzetan perimetroaren itxiera onartuko da, manposterioak hormatxo baten bidez, bai eta garaje berrirako sarrera hegoaldeetik.

Zabalkuntza ondorengo parametroetara lotuko da:

- Profila: Beheko solairua + 1. solairua + Teilatupea.
- Erabilera: Etxebizitza handitzea eta erantsiak.
- Gehieneko lerroak: 10 x 3 metro planoen arabera
- Zabalkuntza azalera plantan: 30 m<sup>2</sup>
- Zabalkuntza sabai eraikigarria: 90 m<sup>2</sup>(s)
- Gehieneko teilatu-hegal altuera: 6 metro.

**D. Normativa específica para la Subárea ELI-6B. -U.A.D.1 Ormazabalenea.**

Clasificación del suelo: Suelo urbano no consolidado.  
Zonificación global; Residencial de bajo desarrollo

Zonificación acústica: Zona «a» de predominio de uso residencial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

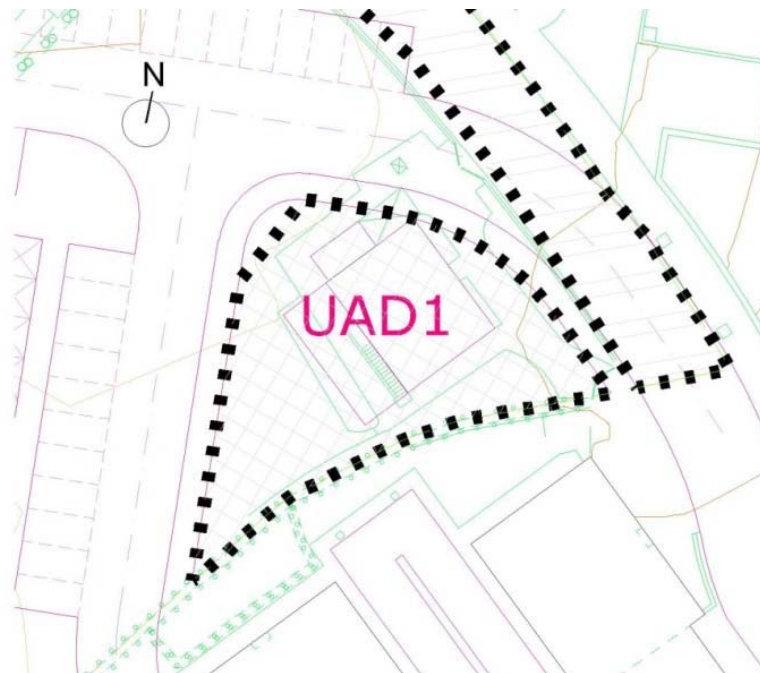
En esta unidad se prevé la consolidación de la edificación existente y la readecuación de la funcionalidad, usos y edificaciones afectados por la ordenación de ELI-6 y su afección por la estructura viaria. Por ello se permite una pequeña ampliación para uso residencial y anejos a vivienda de manera que se integre en una unidad formal.

En la ampliación programada, se permitirá el uso de nueva vivienda.

Asimismo, se permitirá en las condiciones de urbanización el cierre perimetral, en murete de mampostería, así como el acceso al nuevo garaje desde el sur.

La ampliación se ajustará a los siguientes parámetros:

- Perfil: P.Baja + P1+ P. Bajocubierta.
- Uso: Ampliación vivienda y anejos a vivienda.
- Alineaciones máximas: Según planos 10 x 3 metros.
- Superficie ampliación en planta: 30 m<sup>2</sup>.
- Techo edificable ampliación: 90 m<sup>2</sup> (t).
- Altura alero máxima: 6 metros.



**E. ELI-6C - U.A.D.2. Sarasti Berri areako arautegi espezifikoa.**

Lurzoruaren sailkapena: Finkatu gabeko hiri-lurra.  
Zonakatze orokorra; garapen baxuko bizitokia.

Zonakatze akustikoa: «a» zonan bizitegi-erabilera nagusia da, honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

Jarduketa isolatua: 2011/11/15ean (2011/11/30ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA) Oiartzungo Udalak onartutako xeheta-

**E. Normativa específica para la Subárea ELI-6C - U.A.D.2 Sarasti Berri.**

Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado.  
Zonificación global; Residencial de bajo desarrollo

Zonificación acústica: Zona «a» de predominio de uso residencial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

Actuación aislada donde se ejecuta la reedificación y reubicación del caserío Sarasti Berri según el estudio de detalle apro-



sun azterketaren arabera Sarasti Berri baserriaren berreraikuntza eta birkokapena, dagokion baimenarekin.

Eraikinaren ezaugarriak:

– Eraikigarritasun fisikoa: Behe solairua: 175 m<sup>2</sup>s.e. (+45 m<sup>2</sup> aterpea).

Goi solairuan, bizitokirako: 770 m<sup>2</sup> s.e.

– Profila: Beheko solairua + II + teilatu azpia.

– Etxebizitza kopurura: 6.

bado por el pleno del Ayuntamiento de Oiartzun el 15/11/2011 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 30/11/2011) y con licencia pertinente.

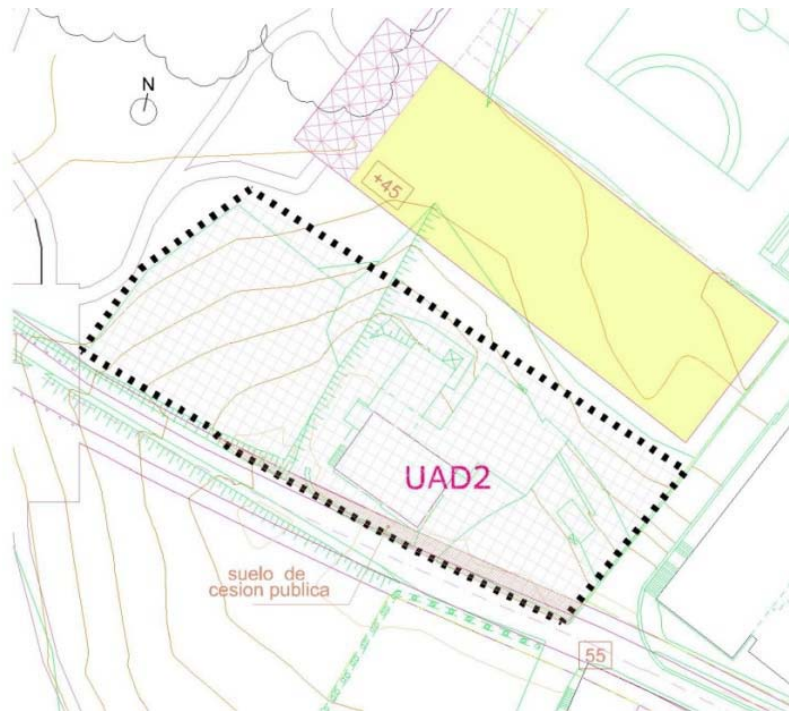
Características de la edificación:

– Edificabilidad física: Planta baja: 175 m<sup>2</sup> t.e. (+45 m<sup>2</sup> de porche).

Plantas altas residenciales: 770 m<sup>2</sup> t.e.

– Perfil: PB + II + Planta bajo cubierta.

– N.º de viviendas: 6.



#### F. Ingurumen baldintzatzaileak

ELI-6 H.I.A. Oiartzun errekaaren ibarreko goi-lurrak hartzen ditu. Batez ere okupatu gabeko eremua da, belardiez osatua, Sarasti Berri eta Aranbide baserriekin batera. Honek landa paisaiaren izaera ematen dio udalerrriaren hiri bilbearen barruan, balio ertainarekin. Biodibertsitatea kontserbatzeko ikuspuntutik ez dira eremuan balio nabarmenak, flora ikuspuntutik ez dago intereseko formaziorik. Oiartzun ibaiaren alubioizko lurrik izanik, eremuaren zati handi baten nekazaritzako lurzoru estrategikoak dauzka. Lurzoru hauek ahal den neurrian kontserbatu beharko dira, berauek babesteko neurri egokiak aplikatuz.

Lurzoruaren egonkortasunari eta egon daitezken arriskuei dagokionez, ELI-6A azpi-eremuak betelan antropikoa dauka, ezegonkortasun arriskua eta kutsadura edafikoa ekar lezakeena.

Eremua antolatzeko eta garatzeko Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak garatzea derrigorrezkoa da, lehendik aipatu diren eraginak gutxitu edo/eta saihesteko. Atentzio berezia jarriko da izaera orokorreko neurri zuzentzaileetan urbanizazio proiektuei dagokionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez, eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabileran ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeko eraginarekin.

Eremuan egiten diren hirigintza proposamenak ugariak dira, beraz garrantzi handia dauka urbanizazio proiektuek ingurumenaren gain duten eragina arintzeko neurriak modu egokian aplikatzen direla zaintzea.

#### F. Condicionantes ambientales

El AIU ELI-6 se corresponde con los terrenos altos de la vega del río Oiartzun. Se trata de un ámbito que se encuentra principalmente desocupado, conformado por prados y con la presencia de los caseríos Sarasti Berri y Aranbide, lo que configura un paisaje rural dentro de la trama urbana del municipio, con un valor medio. No se presentan en el ámbito valores destacados desde el punto de vista de la conservación de la biodiversidad, no existiendo formaciones de interés desde el punto de vista florístico o faunístico. Al tratarse de los terrenos aluviales del río Oiartzun, gran parte del ámbito presenta suelos agrarios estratégicos. Estos suelos deberán ser conservados en la medida de lo posible, aplicando las medidas adecuadas para su protección.

Atendiendo a la estabilidad del terreno y los posibles riesgos, el subámbito ELI-6A presenta un relleno antrópico, que puede suponer riesgos de inestabilidad y potencial contaminación edáfica.

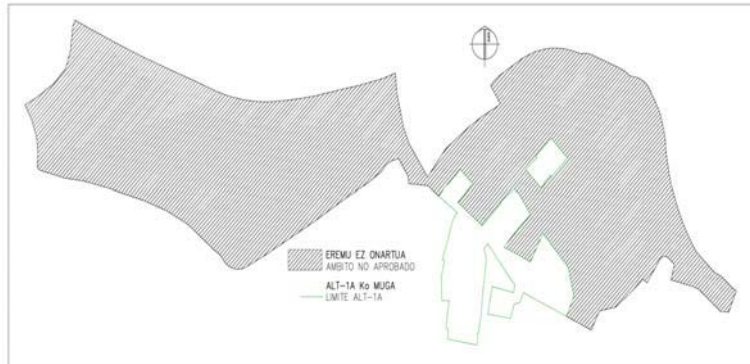
Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el I.S.A, cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad. Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños.

Las propuestas urbanísticas en el ámbito son considerables, por lo que resulta de gran importancia la vigilancia de la aplicación adecuada de las medidas para paliar los efectos ambientales de los proyectos de urbanización.

#### HIRIGINTZA FITXA ALT-1.H.I.A. HIRIGUNE HISTORIKOA

Plan Orokorrek eremu honetarako aurreikusten dituen zehaztapen berriak ez dute behin betiko onarpena jaso Euskal Herriko Lurralde Antolaketarako Batzordeak aurkako txostena eman diolako 2015/1 bilkuran, URA Ur Agentziak 2015/01/21ean egindako txostena bereganatuz, azken hau ALT-1 eremuan planteatutako garapenaren aurkakoa izanik.

Ondorioz, lehendik zegoen jaurbidea indarrean jarraitzen du, hau da, 2007ko Arau Subsidiarioetan jasotakoa eta 2007/07/19an behin betiko onarpena jaso zuena (2007/05/11ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA), Plan Orokor honetan onartu gabe geratu diren eremuetako lurzoruei dagokionez.



#### FICHA URBANÍSTICA: A.I.U.ALT-1 H.I.A. ALTZIBAR ZAHARRA

Las nuevas determinaciones previstas para este ámbito por el Plan General no han recibido aprobación definitiva por imperativo del informe desfavorable de la COTPV que, en sesión 1/2015, haciendo suyo el informe de URA «Ur Agentzia» de 21/01/2015 informa «con carácter desfavorable el desarrollo planteado en el ámbito ALT-1».

En consecuencia sigue vigente el régimen urbanístico anterior que es el recogido en las Normas Subsidiarias de 2007, que recibieron la aprobación definitiva en fecha 19/07/2007 (BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa 11/05/2007), respecto de los suelos incluidos en los ámbitos no aprobados en este Plan General.

#### HIRIGINTZAKO ARAUTEGI ESPEZIFIKOA. ALT-1A

##### A. Mugaketa eta egungo egoera.

ALT-1A HIA Altzibarko alde zaharrari dagokio.

Arearen ekialdean, eraikuntza-multzo hiritar txikia —baino balio handikoa— dago, Klarene plazaren erdialdeko espazio publikoaren iparraldeko fatxadan. Plazaren kanpoaldeko perimetroaren gainerakoak, ordea, ez du hirigintza-garapenik.

##### B. Hirigintza antolamendurako proposamena.

Orokorrean hirigintza-egitura finkatzea eta mugatutako eremuan (ALT-1A) Altzibarko Hirigune Historikoari dagokion eraikin multzoa finkatzea planteatzen da.

##### C. Hirigintza araudi orokorra.

— Azalera ALT-1A H.I.A.: 4.961 m<sup>2</sup>.

— Sailkapena:

Hiri lurzoru finkatua.

— Egitura orokorra:

Hirigunearen hirigintza antolamendu integrala programatzen da.

— Zonakatze orokorra:

E-5 planoaren arabera.

— Hirigune tradizionalako egoitza 4.961 m<sup>2</sup>.

— Zonakatze akustikoa:

«A» zonan bizitegi-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

— Etxebizitza kopurua:

36 dauden eraikinetan, (ALT-1A), GFAko katastroko informazioaren arabera, X-2.1 zk.ko planoan adierazitakoa.

— Eraikigarritasuna:

— Hirigune tradizionalako zonetan dagoen eraikuntza-bolumetria finkatzea.

#### NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DE ALT-1A

##### A. Delimitación y situación actual.

Se define la subárea ALT-1A que corresponde a la parte del Casco Histórico de Altzibar.

Presenta el área en su parte Este una pequeña pero valiosa agrupación edificatoria de carácter urbano en la fachada Norte del espacio público central de Klarene Plaza, permaneciendo sin embargo, el resto del perímetro exterior de la plaza sin desarrollo urbanístico.

##### B. Propuesta de ordenación urbanística.

Se plantea con carácter general la consolidación de la estructura urbanística y el conjunto edificatorio correspondiente al Casco Histórico de Altzibar incluido en el ámbito delimitado.

##### C. Normativa urbanística general.

— Superficie A.I.U. ALT-1A:: 4.961 m<sup>2</sup>

— Clasificación:

Suelo urbano consolidado.

— Estructura general:

Se programa la ordenación urbanística integral del núcleo urbano.

— Zonificación global:

Según plano n.º E-5.

— Residencial casco tradicional 4.961 m<sup>2</sup>

— zonificación acústica:

Zona «a» de predominio de uso residencial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

— N.º de viviendas:

36 en los edificios existentes, (ALT-1A), según información del catastro de la DFG, reflejadas en el plano n.º X-2.1.

— Edificabilidad:

— Consolidación de la volumetría edificatoria existente en las zonas de Casco Tradicional.

*D. Hirigintzako kudeaketa eta arautze prozesua.*

– Altzibarko hirigune tradizionalaren zatia finkatzea aurreikusita da.

– Hirigintza garapen prozesua: ALT-1A azpi-arearentzako Erabat Birgaitzeko Plan Berezi baten tramitazioaren bidez. Area horrek 4.961 m<sup>2</sup>ko hedadura dauka bi lur-eremu ez jarraitetan.

– Plan honek egungo hiri egitura eta dagoen eraikigarritasuna mantenduko ditu, egungo bolumetriaren egokitze txikien jarduketak izan ezik. Birgaitze jarduketak definituko ditu, eta baita xehatutako ordenantza ere, eraikinen altuerari buruz, beharrezkoa litzatekeen merkataritzako hornidura mantentzeari buruz eta kasua balitz, lokalak etxebizitza bihurtzeari buruz.

*E. Hirigintza arautegi xehatua.*

– Hiri egitura:

X-1.1 planoaren arabera.

– Zonakatze xehatua:

X-1.1 y X-2.1 planoen arabera.

– Lursailak zatitzeko baldintzak:

ALT-1A azpiarearen zatiak egun duen partzelazio egitura finkatzen da.

– Eraikigarritasuna eta eraikinaren ezaugarriak:

Egungo eraikigarritasun bolumetria finkatzen da eta etxebizitza kopurua X-2.1 zk.ko planoaren baitan arautzen da, Birgaitzeko Plan Bereziak egiten dituen doikuntzak salbu.

*F. Ingurumen baldintzatzaileak.*

ALT-1 H.I.A. Altzibarko erdigune historikoari dagokio eta Oiartzun ibaia eta Karrikako errekaen artean kokatzen da. Ibaibilgu hauek eremuaren ingurumen baldintzak mugatzen dituzte, hiri paisaia osatuz, non zaindu beharreko balio paisajistiko eta naturalistikoak dauden.

Eremu sensiblei dagokionez, batasuneko intereseko habitatak daudela aipatu behar da. Altuera gutxioko sega-belardi urriek eta *Alnus glutinosa* eta *Fraxinus excelsior* (azken horiek lehentasuneko interesa dute, zaintzarako) espezieen baso alubialek osatzen dituzte habitat horiek. Era berean, bisoi europarraren lehentasuneko banaketa-eremua (Oiartzun ibaia eta Karrika erreka) dugu, eta interes bereziko gunea, bisoi europarrarentzat eta iberiar muturluzearentzat. Landare-komunitate hauek interes handia dute kontserbatze aldera, beraz kontuan hartu beharko dira aurreikusitako urbanizazio proiektuetan. Aldi berean fauna espezieen kudeaketa planak errespetatu beharko dira, bai Oiartzun errekan eta baita Karrikakoan ere.

Eremuko geodibertsitatearen aldetik, Interes Geologiko-Geomorfologikoko Gune baten gainean dagoela ondoriozta daiteke. Gune hori Gipuzkoako Foru Aldundiak eta Eusko Jaurlaritzak sartu dute Oiartzun Ibaia-aren Terrazen inbentarioan. Interesgarritzat jotzen da gune geologikoaren ezaugarriak mantentzea.

Eremuak dituen prozesu eta arriskuei dagokionez, bertan dauden ibai ibilguak uholde arrisku handia dakarte, bereziki lehentasuneko fluxuaren eremu bat dagoelako. HAPO honen berriazko araudian xedatutakoa kontuan hartu beharko da, uholde arriskua duten eremuei dagokionez eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatzen Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak, eta kontuan izan beharko da ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoan xedatutakoa, berau ekainaren 7ko 400/2013 E. Dekretuarekin onarturikoa.

Eremua antolatzeko eta garatzeko Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak

*D. Proceso de gestión y regulación urbanística.*

– Consolidación de la parte del casco tradicional de Altzibar.

– Proceso de desarrollo urbanístico mediante la tramitación de un Plan Especial de Rehabilitación Integrada para el subárea ALT-1A que comprende una extensión de 4.961 m<sup>2</sup> en dos ámbitos discontinuos de suelo.

– Dicho Plan mantendrá la actual estructura urbana y la edificabilidad existente, salvo pequeñas operaciones de ajuste de la volumetría actual. Definirá las actuaciones de Rehabilitación, así como la ordenanza pormenorizada en relación a las alturas de los edificios, al mantenimiento de una dotación comercial suficiente y a la transformación de locales en viviendas, en su caso.

*E. Normativa urbanística pormenorizada.*

– Estructura urbana:

Según plano n.º X-1.1.

– Zonificación pormenorizada:

Según planos n.º X-1.1 y X-2.1.

– Condiciones de parcelación:

Se consolida la actual estructura parcelaria de la parte correspondiente a la subárea ALT-1A.

– Edificabilidad y características de la edificación:

Se consolida la actual volumetría edificatoria y el número de viviendas queda regulado según plano n.º X-2.1, salvo los ajustes que efectúe el Plan Especial de Rehabilitación.

*F. Condicionantes ambientales.*

El AIU ALT-1 se corresponde con parte del casco histórico de Altzibar situado entre el río Oiartzun y la regata Karrika. La presencia de estos cursos fluviales determina las condiciones ambientales del ámbito, conformando un paisaje urbano con valores paisajísticos y naturalísticos interesantes que deben ser preservados.

En lo que a áreas sensibles se refiere cabe mencionar la presencia de hábitats de interés comunitario compuestos por prados pobres de siega de baja altitud y bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (estos últimos de interés prioritario para su conservación), así como zona de distribución preferente del visón europeo (río Oiartzun y regata Karrika) y el área de interés especial para el visón europeo y el desmán ibérico. Estas comunidades florísticas resultan de gran interés para su conservación por lo que deberá tenerse en cuenta a la hora de los proyectos previstos. De la misma manera deberán respetarse los planes de gestión de las especies faunísticas tanto del Oiartzun como de la regata Karrika.

Atendiendo a la geodiversidad del ámbito, éste se localiza sobre el Punto de Interés Geológico-Geomorfológico, inventariado por la Diputación Foral de Gipuzkoa, y por el Gobierno Vasco como «Terrazas del Río Oiartzun». Se considera de interés el mantenimiento de las propiedades del enclave geológico.

Atendiendo a los procesos y riesgos que presenta el ámbito y que deben ser tenidos en cuenta para su ordenación, la presencia de los cauces fluviales determina su alto riesgo de inundabilidad, especialmente por la existencia de una zona de flujo preferente. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere y las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV así como en el RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas

garatzea derrigorrezkoa da, lehendik aipatu diren eraginak gutxitu edo/eta saihesteko. Atentzio berezia jarriko da izaera orokorreko neurri zuzentzailetan urbanizazio proiektuei dagokionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez, eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabilera ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeko dagokionez.

#### HIRIGINTZA FITXA. ALT-2 H.I.A. ALTZIBAR ERDIALDEA

##### A. *Mugaketa eta egungo egoera.*

ALT-2 HIA gisa definitzen eta mugatzen da, Altzibarko hirigunearen erdialdea, Karrika errekararen eskuinaldean, Ergoienerrantz irteteko bidean kokatutako etxe-multzo txikia eta Oartzun ibaiaren eskuinaldean kokaturiko Urkabealde etxeko lurrak.

Eremu hau hirigintza aldetik dagoeneko garatuta eta osatuta dago. Bizitegi izaera du soil-soilik eta Altzibarren progresiboki hiri-multzoari erantsi zaizkion —tipologia ezberdinetako— egoitzagarapen perimetralez osatuta dago.

Arearen bide-elementu nagusiak hauek dira: GI-3631 errepidearen zeharbidea (bertan, trafikoa nabarmen narriatzen du hirigunearen bizigarritasuna) eta Oartzun ibaiaren ezker aldean duela gutxi eraikitako bidea, hirigunearen inguruko saihesbidearen lehen tartea osatzen duena.

##### B. *Hirigintza antolamendurako proposamena.*

Planak beren gain hartzen du gaur egun dagoen egoitzagarapena finkatzea. Hori bai, bide-bilbearen funtzionaltasuna eta barrualdeko espazio publikoak erabat birmoldatzea proposatzen da. GI-3631 errepidearen zeharbidea barne-zerbitzu soileko trafikoko herriko kale gisa berrurbanizatzea eta Mikelete kalea oinezkoentzako eremu bihurtzea proposatzen da.

Osagarri gisa, barne-berrantolamenduko eragiketa txiki batzuk planteatzen dira area puntualetan, eraikuntza berriak egitea, eraikinak ordezkatzeko eta elementuak kentzea proposatuz. Horretarako, ALT-2-A, ALT-2-B, ALT-2-C, ALT-2-D, ALT-2-E eta ALT-2-F azpiareak hirigintza-arautze espezifikogoko eremu gisa konfiguratzeko dira.

##### C. *Hirigintza araudi orokorra.*

— Azalera H.I.A. ALT-2: 49.038 m<sup>2</sup>.

ALT-2-A: Bide Sarea: 2.871 m<sup>2</sup>.

ALT-2-B: Matxillendane: 826 m<sup>2</sup>.

ALT-2-C: Bastero Txiki: 594 m<sup>2</sup>.

ALT-2-D: Kontzeju Txiki: 980 m<sup>2</sup>.

ALT-2-E: Pillitene: 330 m<sup>2</sup>.

ALT-2-F: Garaialde-Klarene: 2.130 m<sup>2</sup>.

— Saillkapena:

Ffinkatutako hiri lurzorua, ALT-2B; ALT-2C; ALT-2D; ALT-2E eta ALT-2F azpi-areak salbu, finkatu gabeko hiri lurzoru bezala sailkatzen direnak.

— Egitura orokorra:

— Mikelete kalea oinezkoentzako bihurtzea eta Martintxo kalea trafikiko murriztuko ardatz gisa konfiguratzeko.

— GI-3661 errepidearen zeharbidea hiri-kale bihurtzea, bertan aparkaleku-zona bat jartzea eta gurutzaguneko triangeluan oinezkoentzako plaza zuhaitzuna sortzea.

— Zonakatzeko orokorra: E-5 planoaren arabera.

— Hirigune tradizionalen egoitza: 3.005 m<sup>2</sup>.

— Egoitza intentsiboa: 32.732 m<sup>2</sup>.

— Garapen txikiko egoitza: 4.480 m<sup>2</sup>.

en el I.S.A, cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad. Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños.

#### FICHA URBANÍSTICA A.I.U. ALT-2 H.I.A. ALTZIBAR ERDIALDEA

##### A. *Delimitación y situación actual.*

Se define y delimita como A.I.U. ALT-2 la parte central del núcleo urbano de Altzibar, la pequeña agrupación de casas enclavada en el camino de salida hacia Ergoien en la margen derecha de la regata Karrika y los terrenos de la casa Urkabealde situados en la margen derecha del Oartzun.

Se trata de un ámbito ya urbanísticamente desarrollado y colmatado, de carácter exclusivamente residencial, constituido por una serie de desarrollos residenciales perimetrales de diferentes características tipológicas que se han ido añadiendo progresivamente al conjunto urbano de Altzibar.

Los principales elementos viarios del área son la travesía de la carretera GI-3631, cuyo tráfico degrada sensiblemente la habitabilidad urbana del núcleo, y el vial de reciente construcción en la margen izquierda del río Oartzun que configura un primer tramo de variante viaria perimetral al núcleo urbano.

##### B. *Propuesta de ordenación urbanística.*

Se asume, la consolidación del conjunto del desarrollo residencial existente, procediendo a la propuesta de reconversión integral de la funcionalidad de la trama viaria y los espacios públicos interiores. Se propone la reurbanización de la travesía de la GI-3631 como calle urbana de tráfico de exclusivo servicio interior, y la peatonalización de Mikelete Kalea.

Complementariamente, se plantean algunas pequeñas operaciones de ordenación interna en áreas puntuales, proponiendo nuevas construcciones, sustitución de edificios y eliminación de elementos. Para ello se configuran las subáreas ALT-2A, ALT-2B, ALT-2C, ALT-2D, ALT-2E y ALT-2F como ámbitos objeto de regulación urbanística de carácter más específico.

##### C. *Normativa urbanística general.*

— Superficie A.I.U. ALT-2: 49.038 m<sup>2</sup>.

ALT-2A: Bide Sarea: 2.871 m<sup>2</sup>.

ALT-2B: Matxillendane: 826 m<sup>2</sup>.

ALT-2C: Bastero Txiki: 594 m<sup>2</sup>.

ALT-2D: Kontzeju Txiki: 980 m<sup>2</sup>.

ALT-2E: Pillitene: 330 m<sup>2</sup>.

ALT-2F: Garaialde-Klarene: 2.130 m<sup>2</sup>.

— Clasificación:

Suelo urbano consolidado salvo las subáreas ALT-2B; ALT-2C; ALT-2D; ALT-2E y ALT-2F que se clasifican como suelo urbano no consolidado.

— Estructura general:

— Peatonalización de Mikelete Kalea y configuración de Martintxo Kalea como eje de tráfico restringido.

— Reconversión en calle urbana de la travesía de la carretera GI-3661, disponiendo una zona de aparcamiento y creando una plaza peatonal arbolada en el triángulo del cruce.

— Zonificación global: Según plano n.º E-5.

— Residencial casco tradicional: 3.005 m<sup>2</sup>.

— Residencial intensiva: 32.732 m<sup>2</sup>.

— Residencial de bajo desarrollo: 4.480 m<sup>2</sup>.

– Errepide sare nagusia (S.O.): 8.821 m<sup>2</sup>.

– Zonakatze akustikoa:

«A» zonan bizitegi-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Etxebizitza kopurua:

Daudenak, finkatuak: 449 etxebizitza, X-2.1 planoaren arabera.

Aurreikusitako berriak: 32 (9 ALT-2Ban, 3 ALT2-Can, 12 ALT-2-Dan eta 8 ALT-2Fan), X-2.1 planoaren arabera.

– Eraikigarritasuna:

Areako egoitza-eraikuntzaren multzoak egun duen bolumetria eta etxebizitza kopurua finkatzea, ALT-2-B, ALT-2-C, ALT-2-D, ALT-2-E eta ALT-2-F azpiareetan aurreikusitako eraikuntza berri-rako aukera txikiak salbuetsita.

#### D. Hirigintzako kudeaketa eta arautze prozesua.

– Finkatutako area osoan, hirigintza-kudeaketako unitate gisa konfiguraturako eremuak mugatzen dira. Eremu horietarako, hala badagokio, eraikuntzak mantendu edo ordezkatzeko interbentzioak planteatu beharko dira, eraikuntzaren egungo antolamendu bolumetrikoari eta etxebizitza-kopuruari eutsita, X-2.1 planoan jasotako zehaztapenen arabera.

– ALT-2-A azpiarean, lurzoru librea erabat berrurbanizatzeko eragiketa planteatzen da. Interbentzio hori ekimen publikokoa izango da.

– ALT-2-B, ALT-2-C eta ALT-2-F azpiareetan, egun dagoen eraikuntza ordezkatzeko eragiketak planteatzen dira, hala nola: egikaritze zuzeneko zuzkidurazko-unitateak sortzea edota, behar izanez gero, xehetasun-azterlan bat edo Hiri AntoOlaketako Plan Berezi bat bideratuta, ALT-2-F eremuaren kasuan. Egun dauden eraikinak plangintzarekin bat ez datozen eraikinak deklaratzeko dira.

– ALT-2-D azpiarean, bi egoitza-eraikin egiteko eragiketa planteatzen da, Kontzejutxiki eraikinaren ondoan, horretarako dagoen txabola bat ordezkatzuz. Zuzkidurazko Jarduna gisakoa izango da, eta Xehetasun Azterketa tramitatu beharko da. Dagoen txabola plangintzarekin bat ez datorren eraikina deklaratzeko da.

– ALT-2E azpi-arean behe solairuko eraikin txiki bat, –gara-jerako– ahalbidetzen da partzelaren atzeko aldean. Zuzkidurazko jarduketa bat da, eraikitze eta, behar izanez gero, urbanizazioko obra gehigarrien proiektu baten bidez zuzenean gauzatzekoa.

– Hirigintza antolamendua, azterketa hidraulikoa eta ingurumenekoa barne hartzen duen xehetasun proiektu bat alde aurretik egiteari baldintzatua egongo da. Azterketa honek ingurumen aldetik onargarriak izan daitezken neurri zuzentzaileak definitu eta justifikatuko ditu, inguruan lehendik dagoen uholde arriskua, inola ere, handitu gabe.

#### E. Hirigintza arautegi xehatua.

– Hiri egitura:

X-1.1 planoaren arabera.

– Zonakatze xehatua:

X-1.1 y X-2.1 planoen arabera.

– Lursailak zatitzeko baldintzak:

X-2.1 planoan adierazitako eremu guztiek, berez, hirigintza-kudeaketako unitateak osatzen dituzte eta, hirigintza-kudeaketaren ondorioetarako, gutxieneko lursail zatiezintzak konfiguratzeko dira.

– eraikigarritasuna eta eraikinaren ezaugarriak:

– Red principal de carreteras. (S.G.): 8.821 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «a» de dominio de uso residencial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– N.º de viviendas:

Existentes consolidadas: 449 viviendas, según plano n.º X-2.1.

Nuevas previstas: 32 (9 en ALT-2B, 3 en ALT-2C, 12 en ALT-2D y 8 en ALT-2F), según plano n.º X-2.1.

– Edificabilidad:

– Consolidación de la volumetría actual y el número de viviendas existente en el conjunto de la edificación residencial, salvo las posibilidades de nueva edificación previstas en las subáreas ALT-2B, ALT-2C, ALT-2D, ALT-2E y ALT-2F.

#### D. Proceso de gestión y regulación urbanística.

– En el conjunto del área consolidada se delimitan los diferentes ámbitos que se configuran como unidades de gestión urbanística, para los que, en su caso, se deberán plantear intervenciones de mantenimiento o sustitución edificatoria sobre la base de la conservación de la actual ordenación volumétrica de la edificación y del mantenimiento del número de viviendas actualmente existente, según las determinaciones del plano n.º X-2.1.

– En la subárea ALT-2A se plantea una operación de reurbanización integral del suelo libre. Esta intervención será de iniciativa pública.

– En las subáreas ALT-2B, ALT-2C y ALT-2F se plantean operaciones de sustitución de la edificación existente. Se trata de actuaciones de dotación de ejecución directa o, de resultar preciso, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle o un Plan Especial de Ordenación Urbana en el caso de ALT-2F. Los edificios actualmente existentes se declaran disconformes con el planeamiento.

– En la subárea ALT-2D se plantea una operación de construcción de dos nuevos edificios residenciales, junto al edificio de Kontzeju Txiki, con la sustitución de una chabola existente. Se trata de una actuación de dotación para la que se requiere la tramitación previa de un estudio de detalle. La chabola existente se declara disconforme con el planeamiento.

– En la subárea ALT-2E se posibilita la construcción de un pequeño edificio de planta baja para garaje en la parte trasera de la parcela. Se trata de una actuación de dotación a ejecutar directamente mediante un proyecto de edificación y de obras complementarias de urbanización si fuese necesario.

– La ordenación urbanística se condicionará a la realización previa de un proyecto de detalle, que incluya un estudio hidráulico y ambiental, que defina y justifique medidas correctoras ambientalmente asumibles que no agraven, en ningún caso, la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno.

#### E. Normativa urbanística pormenorizada.

– Estructura urbana:

Según plano n.º X-1.1.

– Zonificación pormenorizada:

Según planos n.º X-1.1 y X-2.1.

– Condiciones de parcelación:

Todos los ámbitos señalados en el plano n.º X-2.1 como tales, constituyen unidades de gestión urbanística y se configuran como parcelas mínimas indivisibles a efectos de gestión urbanística.

– Edificabilidad y características de la edificación:

Egun dagoen eraikuntzaren antolaketa, bolumetria eta etxebizitza-kopurua finkatzen dira,

X-2.1 planoaren arabera. ALT-2-B, ALT-2-C, ALT-2-D, ALT-2-E eta ALT-2-F areetan, X-2.1 planoan adierazitako azalpeneko antolamendua jarraian zehazki jasotzen diren zehaztapenetara egokituko da.

- Urbanizazioa eta hornidurak:
- GI-3631 errepidearen zeharbidea, gurutzaguneko plaza eta Martintxo kalea erabat berrurbanizatzea.
- Mikelete kalea oinezkoentzat bihurtzea.
- GI-3631 errepidearen egungo zeharbidean lur gaineko aparkalekuz hornitzea.

#### F. Ingurumen baldintzatzaileak.

ALT-2 H.I.A. Altzibarko hiriguneko erdialdea da, beraz batez ere hiri izaerako eremua da, antropizazio handiarekin eta intereseko natur-balio gutxikoa. Altzibarko gainerako erermuek bezala ibai ibilguak egoteak antolamendua eta jarduerak eta bertan garatu daitezken proiektuak baldintzatzen ditu modu esanguratsu batean. Eremu sentikorrei dagokionez, aipatu behar da Europar Batasunaren intereseko habitatak daudela, altuera gutxiko segabelardi urriek osatuta. Era berean, bisoi europarraren lehentasunezko banaketa-eremua (Oiartzun ibaia eta Karrika erreka) da, eta interes bereziko gunea, bisoi europarrarentzat eta iberiar muturluzearentzat. Fauna-espezien kudeaketa planak errespetatu beharko dira, ibai-ibilguetan egin beharreko jarduketei dagokionez, bai Oiartzun ibaian bai Karrika erreka.

Eremuaren geodibertsitateari dagokinez, Interes Geologiko eta Geomorfologikoko Eremu baten gainean dagoela ondoriozta daiteke. Eremu hori sartuta dago, hain zuzen, Gipuzkoako Foru Aldundiak edo Eusko Jaurlaritzak egindako Oiartzun Ibairen Terrazzen inbentarioan.

Antolamendurako kontuan hartu beharreko prozesu eta arriskuei dagokionez, ibai ibilguak egoteak uholde arrisku handia dakar, batez ere lehentasunezko fluxuaren eremu bat dagoelako. HAPO honen berariazko araudian xedatutakoa kontuan hartu beharko da, uholde arriskua duten eremuei dagokionez eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak, eta kontuan izan beharko da ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoan xedatutakoa, ekainaren 7ko 400/2013 E. Dekretuak onarturikoa, ALT-2B, ALT-2D eta ALT-2E hirigintzako jardun eremuetan berebiziko eragina duena.

Eremua antolatzeko eta garatzeko ezinbestekoa da Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak garatzea, lehendik aipatu diren eraginak gutxitu edo/eta saihesteko. Atentzio berezia jarriko da izaera orokorreko neurri zuzentzaileetan urbanizazio proiektuei dagokionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez, eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabilera ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeari dagokionez. Arreta berezia eduki beharko da eremuan dauden ibai-ibilguekin, horiei eragitea ekidituz eta horri buruzko xedapenak errespetatuz.

#### ALT-2B «MATXILLENDANE» AZPI-AREARENTZAKO ARAUTEGI ESPEZIFIKOA

– Egungo eraikuntza 9 etxebizitza izango dituen BO+III solairuko eraikin berriarekin ordezkatzeko, 2008/12/23ko osoko batzarraldian Oiartzungo Udalak onartutako xehetasun azterketaren arabera (2009/02/09ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA).

Se consolida la disposición, la volumetría y el número de viviendas de la edificación existente, según plano n.º X-2.1.

En las subáreas ALT-2B, ALT-2C, ALT-2D, ALT-2E y ALT-2F la ordenación indicativa señalada en el plano n.º X-2.1 se ajustará a las determinaciones que se señalan a continuación de forma específica.

- Urbanización y dotaciones:
- Reurbanización integral de la travesía de la carretera GI-3631, la plaza del cruceo y Martintxo Kalea.
- Peatonalización de Mikelete Kalea.
- Dotación de aparcamiento en superficie en la actual travesía de la GI-3631.

#### F. Condicionantes ambientales

El AIU ALT-2 se corresponde con la parte central del núcleo urbano de Altzibar por lo que se trata de un ámbito eminentemente urbano con una gran antropización y escasa presencia de valores naturalísticos de interés. Como el resto de ámbitos del Altzibar la presencia de los cauces fluviales determina de una manera significativa su ordenación y las actividades y proyectos que pueden desarrollarse en el mismo. En lo que a áreas sensibles se refiere cabe mencionar la presencia de hábitats de interés comunitario compuestos por prados pobres de siega de baja altitud, así como zona de distribución preferente del visón europeo (río Oiartzun y regata Karrika) así como área de interés especial para el visón europeo y el desmán ibérico. Deberán respetarse los planes de gestión de las especies faunísticas, en el caso de las actuaciones en los cauces fluviales, tanto del Oiartzun como de la regata Karrika.

Atendiendo a la geodiversidad del ámbito, éste se localiza sobre el Punto de Interés Geológico-Geomorfológico, inventariado por la Diputación Foral de Gipuzkoa, y por el Gobierno Vasco como «Terrazas del Río Oiartzun». Se considera de interés el mantenimiento de las propiedades del enclave geológico.

Atendiendo a los procesos y riesgos que presenta el ámbito y que deben de ser tenidos en cuenta para su ordenación, la presencia de los cauces fluviales determina su alto riesgo de inundabilidad, especialmente por la existencia de una zona de flujo preferente. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere y las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV así como en el RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, circunstancia que incide especialmente en los ámbitos de intervención urbanística de ALT-2B, ALT-2E y ALT-2D.

Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el I.S.A, cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad. Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños. Se tendrá especial precaución con los cauces fluviales presentes en el ámbito evitando en todo caso su afectación y respetando las determinaciones normativas al respecto.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ALT-2B MATXILLENDANE

– Sustitución de la edificación actual por un nuevo edificio residencial de PB+III con un máximo de 9 viviendas de acuerdo al estudio de detalle aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Oiartzun en la sesión del 23/12/2008 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 09/02/2009).

- 210 m<sup>2</sup> s.e.ko behe-solairua, 225 m<sup>2</sup> s.e.ko goi-solairuak eta 470 m<sup>2</sup> s.e.ko sotoa.
- Gutxienez 5 metroko atzerapena Karrika ibaiaren ibilgua- rekiko, eta ibai-bazterrean pasabide publiko bat egitea.
- Plaza eta arearen ingurunea berrurbanizatzea.
- Plazaren aurrealdean, behe solairua hirugarren sektoreko erabilerara zuzentzen da, barnealdera etxebizitza egin daiteke- larik.
- Sotoa ibilgailuen aparkalekuetarako eta etxebizitzan zerbitzu- etarako besterik ez da erabiliko, eta baztertu egingo da edozein motatako merkataritza- edo egoitza jarduerara.
- Bere garapenean Plan Hidrologikoaren (400/2013 ED) 53 artikulua- ren 4 ataleko xedapenak kontuan hartu beharko dira.

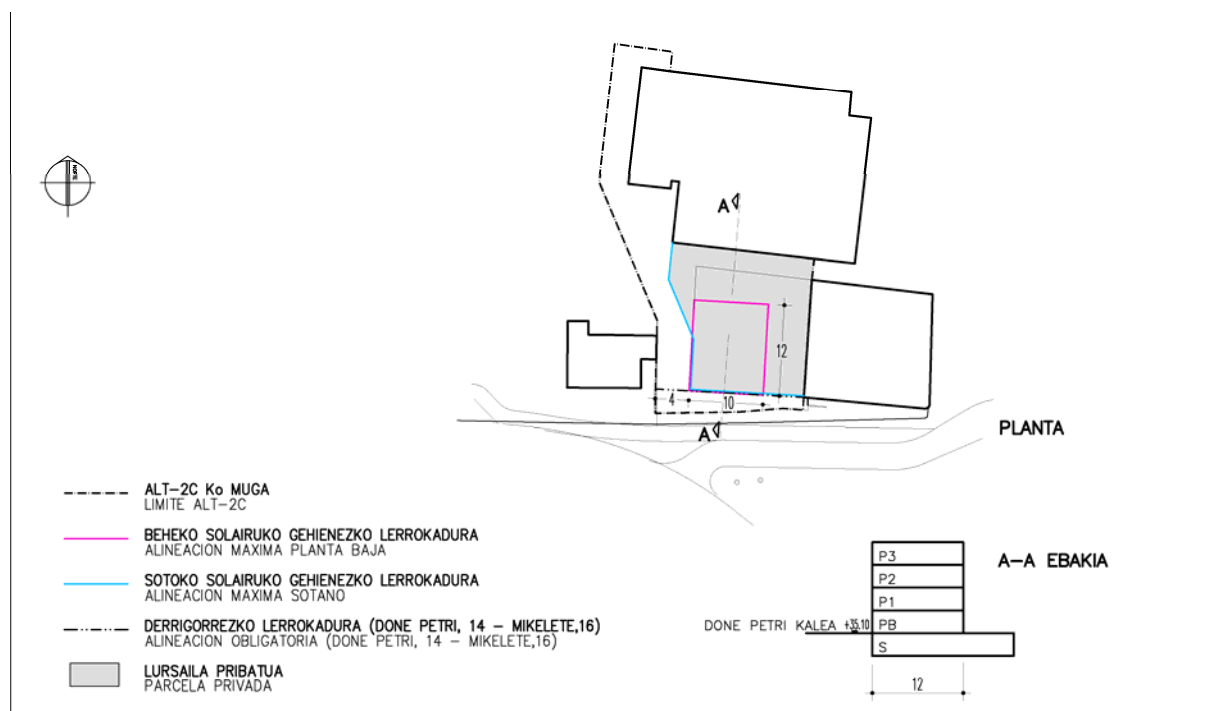
**ALT-2C «BASTERO TXIKI» AZPIREARENTZAKO ARAUTEGI ESPEZIFIKOA:**

- Egungo eraikuntza 3 etxebizitza izango dituen BO+III solai- ruko eraikin berriarekin ordeztzea.
- 110 m<sup>2</sup> s.e.ko behe-solairua, 120 m<sup>2</sup> s.e.ko goi-solairuak eta 225 m<sup>2</sup> s.e.ko sotoa.
- Done Petri kalearen eta behealdeko plaza txikiaren artean oinezkoentzako lotuneko pasabide publiko bat egitea.
- Aurrealdeko espaloia urbanizatu eta erabilera publikorako lagatzea.
- Sotoa ibilgailuen aparkalekuetarako eta etxebizitzan zerbitzu- etarako besterik ez da erabiliko, eta baztertu egingo da edozein motatako merkataritza- edo egoitza jarduerara.

- 210 m<sup>2</sup> t.e. planta baja, 225 m<sup>2</sup> t.e. en plantas altas y 470 m<sup>2</sup> t.e. en sótano.
- Retiro mínimo de 5 metros del cauce del río Karrika y dis- posición de un paso público en la margen del río.
- Reurbanización de la plaza y el entorno del ámbito.
- La planta baja se destinará a terciario en el frente a la plaza, pudiendo disponerse de vivienda en la zona interior.
- El sótano se destinará exclusivamente a aparcamiento de vehículos y servicios de las viviendas, quedando excluido cual- quier tipo de actividad comercial o residencial.
- En su desarrollo deberá tenerse en cuenta las determina- ciones del apartado 4 del artículo 53 del Plan Hidrológico (RD 400/2013).

**NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ALT-2C BASTERO TXIKI:**

- Sustitución de la edificación actual por un nuevo edificio residencial de PB+III con 3 viviendas.
- 110 m<sup>2</sup> t.e. planta baja, 120 m<sup>2</sup> t.e. en plantas altas y 225 m<sup>2</sup> t.e. en sótano.
- Disposición de un paso público de conexión peatonal entre Done Petri Kalea y la plazoleta de la parte baja.
- Urbanización y cesión pública de la acera delantera.
- El sótano se destinará exclusivamente a aparcamiento de vehículos y servicios de las viviendas, quedando excluido cual- quier tipo de actividad comercial o residencial.



**ALT-2D «KONTZEJU TXIKI» AZPI-AREARENTZAKO ARAUTEGI ESPEZIFIKOA**

- BS+III solairuko 2 egoitza-eraikin egitea, horietako bat dagoen txabola ezabatu ondoren. Eraikinek fatxada-akabera izango dute horma bitartekoa ez den perimetro osoan.
- Lursailaren gainerakoa lorategi pribatu gisa kontserba- tzea.

**NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ALT-2D KONTZEJU TXIKI**

- Nueva construcción de 2 edificios residenciales de PB+III, uno de ellos previa eliminación de la chabola existente. Los edi- ficios dispondrán acabados de fachada en todo su perímetro no medianero.
- Conservación del resto de la parcela como jardín privado.

– Bi eraikin berrien sotoen lotura dagoen lorategiaren zati bat gordetzeko komenigarritasunaren bateragarri egiteko aukera aztertuko da.

– Etxebizitza berriak: 12, bi eraikinen artean.

– Azalera eraikigarri berria:

behe-solairua: 320 m<sup>2</sup>.

goi-solairuak: 330 m<sup>2</sup> s.e./solairuko (hegalkinak barne).

sotoko solairua: 600 m<sup>2</sup>.

– Sotoa ibilgailuen aparkalekuetarako eta etxebizitzentz zerbitzuetarako besterik ez da erabiliko, eta baztertu egingo da edozein motatako merkataritza- edo egoitza jarduera.

– Mikelete kalea eta Martintxo kalea urbanizatzea.

– Bere garapenean Plan Hidrologikoaren (400/2013 ED) 53 artikulua 4 ataleko xedapenak kontuan hartu beharko dira.

– Se estudiará la posibilidad de compatibilizar la conexión de los sótanos de los dos nuevos edificios con la conveniencia de reservar una parte del jardín existente.

– Nuevas viviendas: 12 entre los dos edificios.

– Nueva superficie edificable:

Planta baja: 320 m<sup>2</sup>.

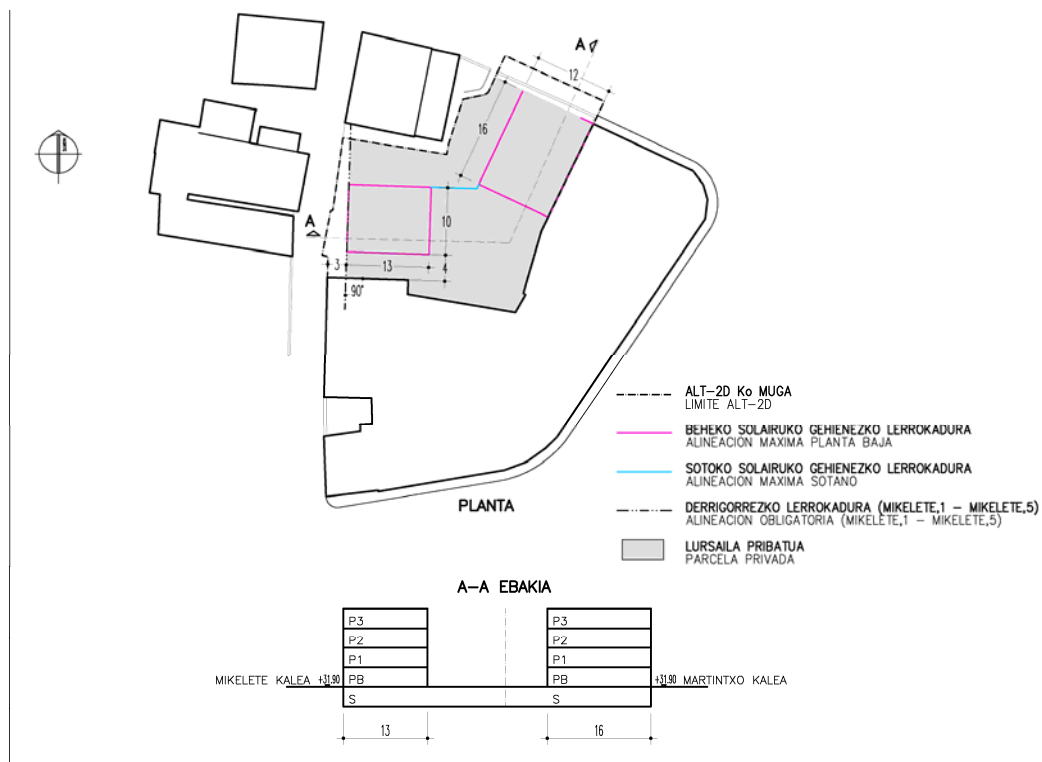
Plantas altas: 330 m<sup>2</sup> t.e./por planta (vuelos incluido)

Planta sótano: 600 m<sup>2</sup>.

– El sótano se destinará exclusivamente a aparcamiento de vehículos y servicios de las viviendas, quedando excluido cualquier tipo de actividad comercial o residencial.

– Urbanización de Mikelete Kalea y Martintxo Kalea.

– En su desarrollo deberá tenerse en cuenta las determinaciones del apartado 4 del artículo 53 del Plan Hidrológico (RD 400/2013).



**ALT-2E «PILLITENE» AZPI-AREARENTZAKO ARAUTEGI ESPEZIFIKOA**

– Behe solairuko eraikin osagarri bat egitea, garajearentzat, partzelaren atzeko aldean, beti ere ALT-4 H.I.A.ren garapena burutu ondoren.

– Eraikitako gehieneko azalera: 60 m<sup>2</sup>.

– Fatxaden tratamedua inguruan etorkizunean izango duen hiri izaerarekin bateragarria izan beharko du.

– Bere garapenean Plan Hidrologikoaren (400/2013 ED) 53 artikulua 4 ataleko xedapenak kontuan hartu beharko dira.

**NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ALT-2E PILLITENE**

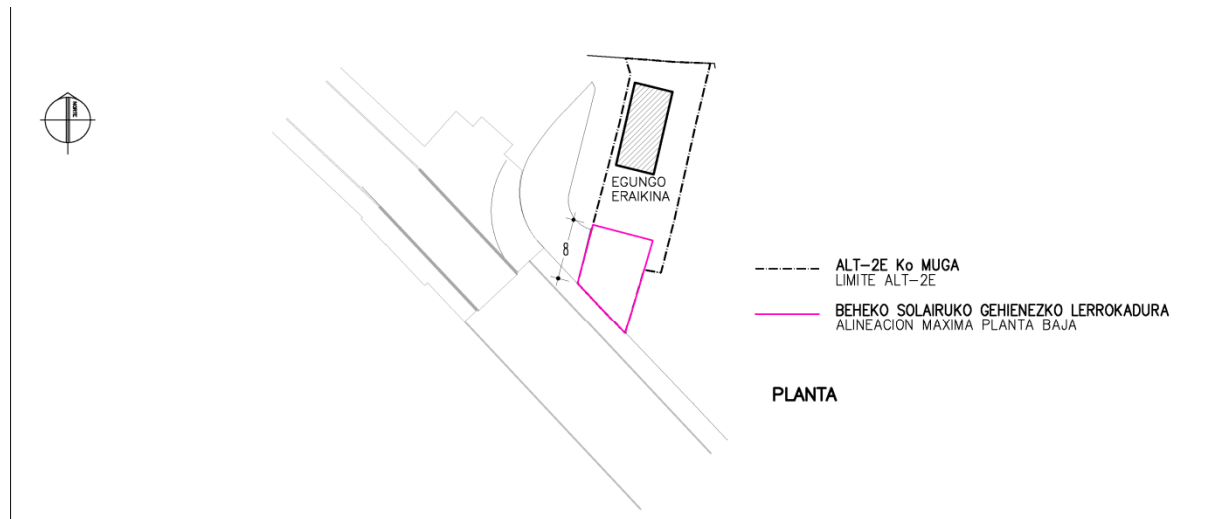
– Construcción de un edificio auxiliar de planta baja para garaje en la parte trasera de la parcela supeditado al previo desarrollo del A.I.U. ALT-4.

– Superficie máxima construida: 60 m<sup>2</sup>.

– Tratamiento de fachadas acorde con el futuro carácter urbano del entorno.

– En su desarrollo deberá tenerse en cuenta las determinaciones del apartado 4 del artículo 53 del Plan Hidrológico (RD 400/2013).





**ALT-2F «GARAIALDE-KLARENE» AZPI-AREARENTZAKO ARAUTEGI ESPEZIFIKOA**

– Egungo eraikina beste bizitegi-eraikina berri batekin ordeztea. Eraikin honek BS+III eta 8 etxebizitza edukiko lituzke, behe solairua etxebizitza bezala erabiltzeko aukerarekin.

– Done Petri Kalea eta beheko aldeko oinezkoen pasealekua lotuko duen oinezkoen pasabide publiko bat antolatzeta.

– Done Petri kalea 20an dagoen eraikinekiko, kalearen lerrokaduratik ateratzen den espazioa urbanizatzea eta lagatzea.

– Done Petri Kalearen (GI-3631) zati bat urbanizatzea, eransten den grafikoan sartuta dagoen mugaketari dagokion eremuan.

– Gutxienerako zuzkidura estandarren baitan espazio librean lagapenak eta lur-zatiaren gainerakoa lorategi pribatu bezala kontserbatzea.

– Eraikin berriaren eraikigarritasuna honakoa izango da:  
behe solairua: 225 m<sup>2</sup>.

goi solairuak: 260 m<sup>2</sup> s.e./solairuko.

sotoko solairua: 400 m<sup>2</sup> solairuko, gehienez ere bi solairu.

– Sotoa ibilgailuen aparkalekuetarako eta etxebizitzaren zerbitzuetarako besterik ez da erabiliko, eta baztertu egingo da edozein motatako merkataritza- edo egoitza jarduera.

**NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ALT-2F GARAIALDE-KLARENE**

– Sustitución de la edificación actual por un nuevo edificio residencial de PB+III con 8 viviendas, incluyendo la posibilidad de utilizar la planta baja como vivienda.

– Disposición de un paso público de conexión peatonal entre Done Petri Kalea y el paseo peatonal de la parte baja.

– Urbanización y cesión del espacio que sobresale de la alineación de la calle con respecto al edificio de Done Petri Kalea, 20.

– Urbanización del tramo correspondiente de Done Petri Kalea (GI-3631) en el ámbito correspondiente a la delimitación incluida en el gráfico adjunto.

– Cesiones de espacios libres según los estándares mínimos dotacionales y conservación del resto de la parcela como jardín privado.

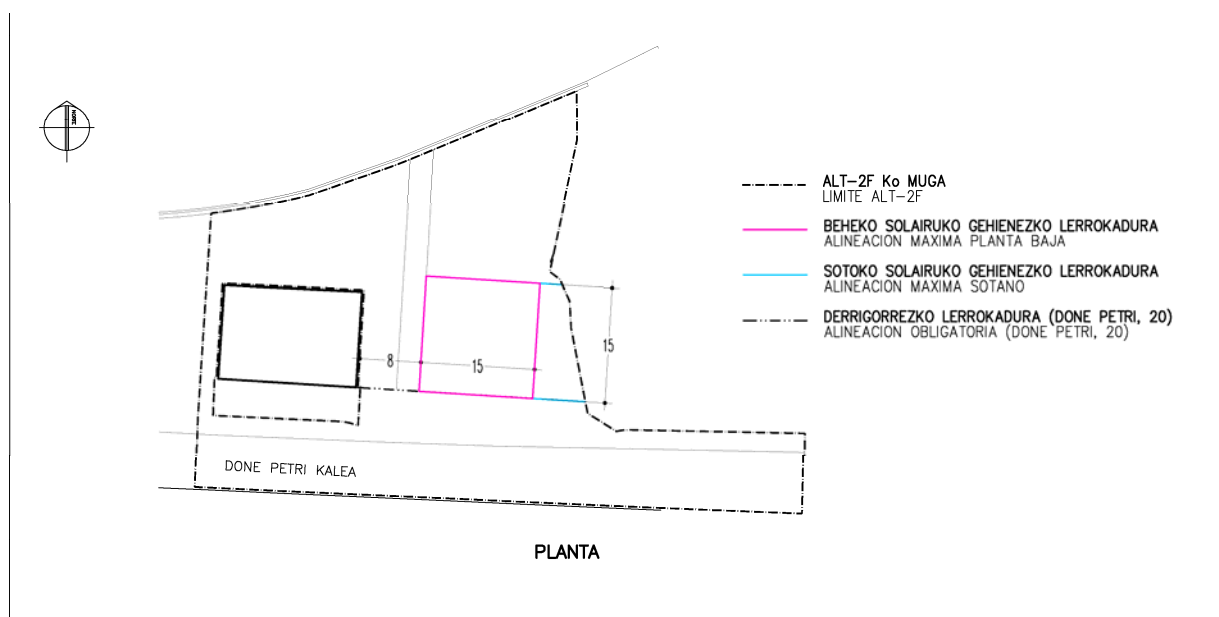
– La edificabilidad del nuevo edificio será la siguiente:

Planta baja: 225 m<sup>2</sup>.

Plantas altas: 260 m<sup>2</sup> t.e./por planta.

Planta sótano: 400 m<sup>2</sup> por planta con un máximo de dos plantas.

– El sótano se destinará exclusivamente a aparcamiento de vehículos y servicios de las viviendas, quedando excluido cualquier tipo de actividad comercial o residencial.



#### HIRIGINTZA FITXA. ALT-3 H.I.A. ALTZIBAR-HEGOALDEA

##### A. Mugaketa eta egungo egoera.

ALT-3 H.I.A. gisa definitzen eta mugatzen da, Altzibarko hiri-gunearen Hegoaldea, Artikutzara doan GI-3631 errepidearen bi aldeetan. 1991eko plangintzako 46 arearen zati bat da, orduan industria izaerako kontsideratua izan zena.

##### B. Hirigintza antolamendurako proposamena.

GI-3631 errepidearen eta Olaldeko ALT-4 H.I.A.ra sartzeko bide eta zubiaren bidegurutzeari konponbidea emateko antolamendua planteatzen da, GI-3631 errepidearen Hegoaldera kokatua dagoen Altzibarko gunearen zatiari sarbide eroso bat ematen zaio aldi berean. Honela sortutako bidea etorkizuneari erabili ahal izango litzateke Altzibarko hegoaldeko saihebidetara eraikitzeko.

Eragiketa osatzeko Ekialdean kokatzen diren industria pabiloiak, bizitegi-erakuntza berri bezala, birmoldatzea proposatzen da.

Guztira 56 etxebizitza berri eraikitzea programatzen da, 32 libreak, 12 B.O.koak eta 12 tasatuak. Etxebizitza kopurua %10eko harrotze koefizientearekin ezartzen da.

##### C. Hirigintza araudi orokorra.

– Azalera ALT-3 H.I.A.: 10.889 m<sup>2</sup>.

Saillkapena:

Finkatu gabeko hiri lurzorua.

– Egitura orokorra:

– Gutxienez 36 metroko diametroa izango duen biribilgune bat egitea, GI-3631 errepideak Olaldeko eta Altzibarko Hegoalderako sarbidearekin duen bidegurutzeari konpontzeko. Sarbideak nahikoa zabalerarekin diseinatuko dira Hegoaldeko saihebidetara etorkizuneari erabiltzea ez hipotekatzeko.

– Karrikako erreka errekaren ezkerreko berrantolatzea eta ingurumen aldetik hobetzea 120 metroko zatian, kentzen diren industria-pabiloien eremuaren inguruan.

– Egingo den urbanizazioan mantentzea eta integrazioa lehendik dagoen iturburua.

– Zonakatzeko orokorra:

E-5 zk.ko planoaren arabera.

– Errepide sare nagusia (S.O.): 3.644 m<sup>2</sup>.

– Bizitegi intentsiboa: 7.245 m<sup>2</sup>.

– Zonakatzeko akustikoa:

«a» zonan bizitegi-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Etxebizitza kopurua:

– 56 etxebizitza berri, 32 libreak, 12 B.O.koak eta 12 tasatuak.

– Eraikigarritasuna:

– Bizitegi erabilerrarako 5.840 m<sup>2</sup> s.e.ko eraikigarritasun fisikoa eta 240 m<sup>2</sup> hirugarren sektoreko erabilerrarako.

– Bizitegi erabilerrareko eraikigarritasunetaik 3.504 m<sup>2</sup> t.e. (60%) etxebizitza libreetarako izango dira, 1.168 m<sup>2</sup> s.e. etxebizitza tasatuetarako eta 1.168 m<sup>2</sup> s.e. B.O.ko etxebizitzetarako.

– 2/2006 Legearen arabera bizitegi erabilerrarako garapen berrien eraikigarritasuna honakoa da: 6.080 m<sup>2</sup> s.e./7.245 m<sup>2</sup> = 0,84 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s).

##### D. Hirigintzako kudeaketa eta arautze prozesua.

– Area guztiaren erabateko garapen bateratua, Ekialdean gaur egun dauden industria-pabiloien birmoldaketa barne hartzen duen delarik.

#### FICHA URBANÍSTICA A.I.U. ALT-3 H.I.A. ALTZIBAR-HEGOALDEA

##### A. Delimitación y situación actual

Se define y delimita como A.I.U. ALT-3 la parte Sur del núcleo urbano de Altzibar situado a ambos lados de la carretera GI-3631 a Artikutza. Se trata de una parte del área 46 del planeamiento de 1991, considerado entonces de carácter industrial.

##### B. Propuesta de ordenación urbanística

Se plantea una ordenación destinada a solucionar la intersección de la GI-3631 con el vial y el puente de acceso a la A.I.U. ALT-4 de Olalde, dotando a la vez a la parte del núcleo de Altzibar situado al Sur de la GI-3631 de un cómodo acceso, sin hipotecar en un futuro utilizar el viario creado para ejecutar la opción de construir la variante sur de Altzibar.

Para completar la operación se propone la reconversión de los pabellones industriales enclavados en el extremo Este como nueva edificación residencial.

En total se programa la construcción de 56 nuevas viviendas, 32 libres, 12 de V.P.O y 12 de precio tasado, estableciéndose el número de viviendas con un esponjamiento del 10%.

##### C. Normativa urbanística general

– Superficie A.I.U. ALT-3: 10.889 m<sup>2</sup>

– Clasificación:

Suelo urbano no consolidado.

– Estructura general:

– Construcción de una rotonda de 36 metros de diámetro mínimo que resuelva la intersección de la carretera GI-3631 con el acceso a Olalde y a la parte Sur de Altzibar. Los accesos se diseñarán con una anchura suficiente para no hipotecar una futura construcción de la variante Sur.

– Reordenación y mejora ambiental de la margen izquierda de la regata Karrika en un tramo de unos 120 m. colindantes con la zona de los pabellones industriales que se eliminan.

– Mantenimiento e integración en la urbanización a desarrollar del manantial de agua existente.

– Zonificación global:

Según plano n.º E-5.

– Red principal de carreteras. (S.G.): 3.644 m<sup>2</sup>.

– Residencial intensiva: 7.245 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «a» de predominio de uso residencial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– N.º de viviendas:

– 56 nuevas viviendas, 32 libres, 12 de V.P.O y 12 de precio tasado.

– Edificabilidad:

– 5.840 m<sup>2</sup> de edificabilidad física para uso residencial y 240 m<sup>2</sup> de uso terciario.

– De la edificabilidad para uso residencial 3.504 m<sup>2</sup> (60%) se destinarán a las viviendas libres, 1.168 m<sup>2</sup> a las viviendas de precio tasado y 1.168 m<sup>2</sup> a las viviendas de V.P.O.

– La edificabilidad del nuevo desarrollo residencial asiente, según la L2/2006, a 6.080 m<sup>2</sup>/7.245 m<sup>2</sup> = 0,84 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s).

##### D. Proceso de gestión y regulación urbanística

– Desarrollo integral y unitario del conjunto del área, incluyendo dentro de la operación la reconversión de los actuales pabellones industriales enclavados en el extremo Este.

– Hirigintza garanepeko prozesua: area osoarentzat Hiri Antolaketako Plan Berezi (HAPB) baten, Hirigintzako Jarduketa-Programa baten eta dagokion Urbanizazio Proiektuaren tramitazioaren bidez.

– Jarduketa sistema Oiartzungo Udalak ezarriko du, H.A.P.B.aren edo Hirigintzako Jarduketa-Programaren tramitazioarekin batera.

– Mendebaldera dauden industria-pabiloien multzoa plangintzarekin bat ez datozen elementutzat hartzen dira.

– Hirigintza antolamendua, azterketa hidraulikoa eta ingurumenekoa barne hartzen duen xehetasun proiektu bat alde aurretik egiteari baldintzatua egongo da. Azterketa honek ingurumen aldetik onargarriak izan daitezken neurri zuzentzaileak definitu eta justifikatuko ditu, inguruan lehendik dagoen uholde arriskua, inola ere, handitu gabe.

#### E. Hirigintza arautegi xehatua.

– Hiri egitura:

X-1.1 planoan jasotako hiri-egitura azalpeneko zehaztapentzat hartzen da. Hura H.A.P.B. an, Urbanizatzeko Jarduketa Programan eta urbanizazio-proiektuan jasoko da zehaztasunez eta behin betikoz, eta loteslea izando da.

– Zonakatze xehatua:

Era berean, X-2.1 z.k. ko planoan adierazitako zonakatze xehatua izaera indikatiboa duen zehaztapentzat hartuko da, eta Hiri Antolaketako Plan Bereziaren garatu beharko da behin betikoz modu xehatuan, eta izaera loteslea izango du.

– Lursailak zatitzeko baldintzak: H.A.P.B. ren arabera.

– Eraikigarritasuna eta eraikinaren ezaugarriak:

Eraikigarritasun parametro orokorrak ezartzen dira sestra gainetik, bizitegi eta hirugarren sektoreko erabilerarako 6.080 m<sup>2</sup>ko eraikigarritasun fisikoa eta etxebizitza kopuruari dagokionez, 56 etxebizitza (32 libreak, 12 *Estatuko Aldizkari Ofiziala* eta 12 tasatuak) %10eko harrotze koefizientearekin.

Jarduketa integratua, Hiri Antolaketako Plan Berezi baten bidez garatzeko.

Eraikinaren erabilerak:

Goi solairuak: etxebizitzak.

Behe solairuak: etxebizitzak, hirugarren sektorea, zuzkidura publikoa, sarbideak.

Soto edo erdi-sotoko solairuak: garaje eta trastelekuak.

Profil eraikigarria:

GI 3631 errepidera ematen duten fatxadetan eraikinak ez dute gaindituko soto edo erdisoto, behe solairu eta hiru goi solairuko profila. Hala ere, solairu bat gehiago eduki ahal izango dute barnealdean, lur-eremua GI-3631 errepidetik Karrikako erreka jaisten den heinean.

Sestra azpitik bi solairuko sotoa gehienez.

Behe solairuko sestra: Plan Bereziaren definituko da.

Eraikinaren lerrokadurak: Plan Bereziaren arabera, planoetan orientagarriak dira. Eraikinak Karrikako erreka ertze-arekiko gutxienez 12 metroko tartea mantenduko du, edo hala badagokio, sektoreko plangintzaren edozein aldaketak ezartzen duena, tarte handiago bat inposatuko balu.

Etxebizitzaren mota eta kopurua: 56 etxebizitza (32 libreak, 12 B.O. koak eta 12 tasatuak) %10eko harrotze koefizientearekin.

Egoitzako erabilerarako gehieneko azalera eraikigarria: 5.840 m<sup>2</sup> s.e.

Erabilera terziarioarentzako gehieneko azalera eraikigarria: 240 m<sup>2</sup> s.e.

– Proceso de desarrollo urbanístico mediante la tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U.), un programa de actuación urbanizadora y su correspondiente Proyecto de Urbanización para el conjunto del área.

– El sistema de actuación será establecido por el Ayuntamiento de Oiartzun coincidiendo con la tramitación del P.E.O.U. o del programa de actuación urbanizadora.

– Se declaran como elementos disconformes con el planeamiento el conjunto de los pabellones industriales del extremo Oeste.

– La ordenación urbanística se condicionará a la realización previa de un proyecto de detalle, que incluya un estudio hidráulico y ambiental, que defina y justifique medidas correctoras ambientalmente asumibles que no agraven, en ningún caso, la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno.

#### E. Normativa urbanística pormenorizada.

– Estructura urbana:

La estructura urbana expresada en el plano n.º X-1.1 se considera una determinación de carácter indicativo. Su pormenorización detallada será establecida con carácter definitivo y vinculante en el P.E.O.U., en el Programa de Actuación Urbanizadora y en el Proyecto de Urbanización.

– Zonificación pormenorizada:

Así mismo, la zonificación pormenorizada contenida en el plano n.º X-2.1. se considerará una determinación de carácter indicativo, que deberá ser desarrollada de forma pormenorizada y con carácter definitivo y vinculante en el P.E.O.U.

– Condiciones de parcelación: según p.e.o.u.

– Edificabilidad y características de la edificación:

Se establecen los parámetros generales de edificabilidad sobre rasante de 6.080 m<sup>2</sup> de edificabilidad física para usos residencial y terciario y un número de 56 viviendas (32 libres, 12 de V.P.O y 12 de precio tasado) con un coeficiente de esponjamiento del 10%.

Actuación integrada a desarrollarse por un Plan Especial de Ordenación Urbana.

Usos de la edificación:

Plantas altas: Viviendas.

Plantas bajas: Viviendas, terciario, accesos.

Plantas de sótano o semisótano: Garajes y trasteros.

Perfil edificable:

La edificación no superará en las fachadas que den a la GI 3631 el perfil de sótano o semisótano, planta baja y tres plantas altas, pudiéndose sobrepasarse en una planta hacia el interior en la medida que el terreno desciende de la carretera GI-3631 a la regata de Karrika.

Máximo de dos plantas de sótano bajo rasante.

Rasante de planta baja: A definir en el Plan Especial.

Alineaciones de edificación: Según Plan Especial, orientativas en planos. La edificación mantendrá con respecto a la ribera de la regata de Karrika un retiro mínimo de 12 m. o en su caso el que establezca cualquier modificación del planeamiento sectorial si impusiese una distancia superior.

Tipo y número de viviendas: 56 viviendas (32 libres, 12 de V.P.O y 12 de precio tasado) con un coeficiente de esponjamiento del 10%.

Superficie máxima edificable para uso residencial: 5.840 m<sup>2</sup> t.e.

Superficie mínima edificable para uso terciario: 240 m<sup>2</sup> t.e.

Zuzkidura publikoentzako gutxieneko azalera eraikigarria:  
250 m<sup>2</sup> s.e. partzela independentean kokatzeko.

Sestra azpiko gehinezko azalera eraikigarria: 2.600 m<sup>2</sup> s.e.

Aparkaleku pribaturako gutxieneko dotazioa:

Plan Berezian ezartzen den eraikigarritasunari dagokion legezko estandarren araberako aparkalekua.

Aparkaleku publikorako gutxieneko dotazioa:

Plan Berezian ezartzen den eraikigarritasunari dagokion legezko estandarren araberako lurgaineko aparkaleku publikoa.

Superficie mínima edificable para uso dotacional público:  
250 m<sup>2</sup> t.e. a ubicar en parcela independiente.

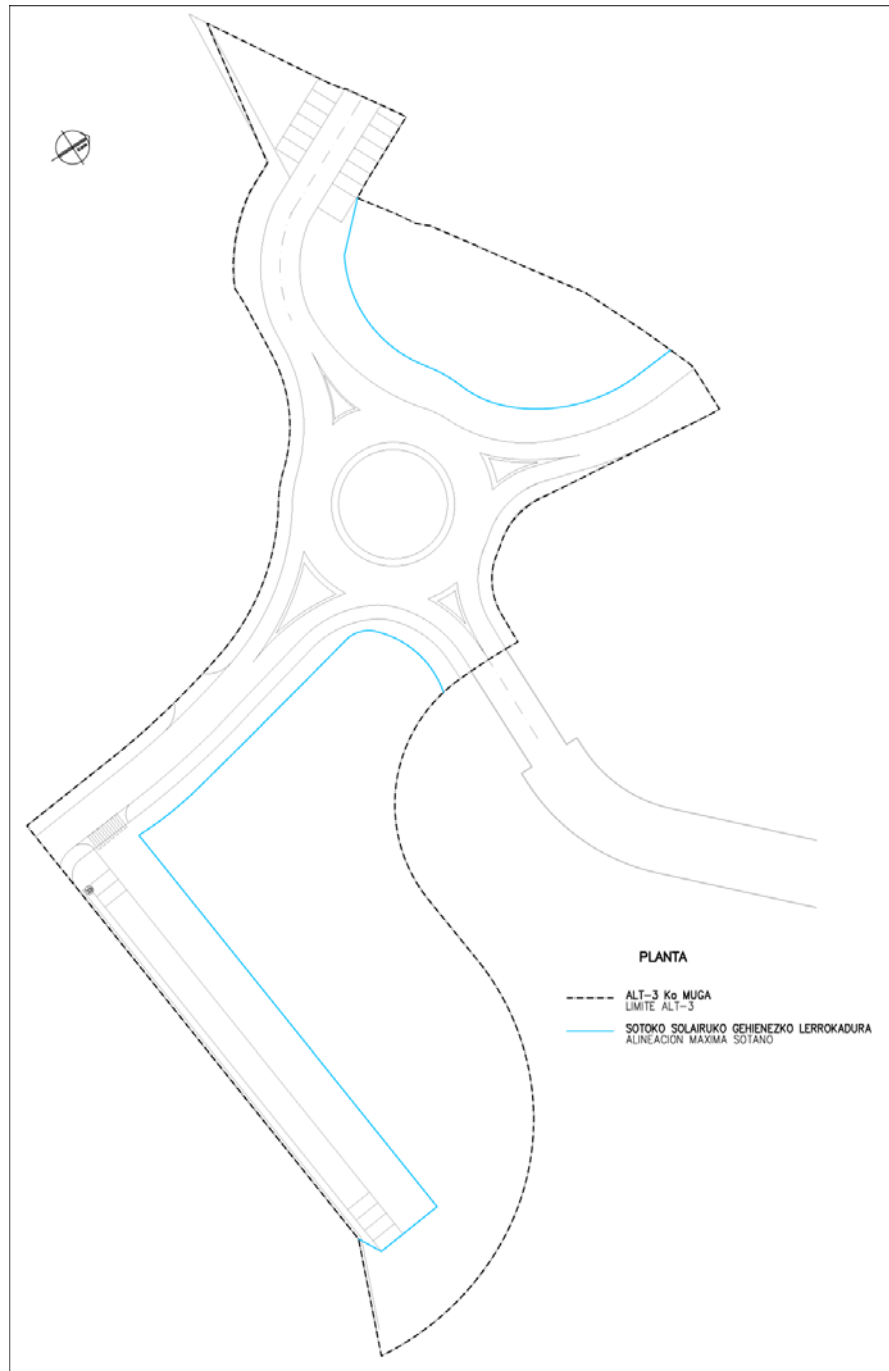
Superficie máxima edificable bajo rasante: 2.600 m<sup>2</sup> t.e.

Dotación mínima de aparcamiento privado:

Aparcamiento según el estándar legal correspondiente a la edificabilidad que se desarrolla a establecer por el Plan Especial.

Dotación mínima de aparcamiento público:

Aparcamiento público en superficie según el estándar legal correspondiente a la edificabilidad que se desarrolla a establecer por el Plan Especial.



– Urbanizazioa eta hornidurak:

56 etxebizitza berrien promozio bateratuarekin, arearen erabateko berrurbanizaziori ekin beharko zaio, modu orokor eta oso batean, bertan honako jarduketak barne hartzen direlarik:

– Bide sarea eta bibrilgunea eraikitzea.

– Karrikako erreken ezkeraldea antolatu eta hobetzea.

– Jarduketa eremuan dagoen iturburua tokiko espazio librean sisteman integratzea.

– Bere garapenean Plan Hidrologikoaren (400/2013 ED) 53 artikulua 4 ataleko xedapenak kontuan hartu beharko dira.

– Lagapenak eta zortasunak:

– Urbanizazioa gauzatu ondoren, H.A.P.B.an aurreikusitako izaera publikoko elementu guztien lagapena.

– Izaera pribatuko lurpeko aparkalekuek okupatutako zonen erabilera publikoko zortasuna, hala dagokionean.

F. *Ingurumen baldintzatzaileak.*

ALT-3 H.I.A. antropizazio handiko eremua da eta natura-balio gutxikoa. Hiri paisai bezala konfiguratzeko, abandonatutako industria elementuekin eta natur aldetik balio gutxirekin. Altzibarko gainerako erermuek bezala ibai ibilguak egoteak antolamendua eta jarduerak eta bertan garatu daitezkeen proiektuak baldintzatzen ditu modu esanguratsu batean. Eremu sentikorrei dagokionez, aipatu behar da Europar Batasunaren intereseko habitataz daudela, altuera gutxiko segabelardi urriek osatuta. Era berean, bisoi europarraren lehentasunezko banaketa-eremua (Oartzun ibaia eta Karrika erreka) da, eta interes bereziko gunea, bisoi europarrarentzat eta iberiar muturluzearentzat. Fauna-espezien kudeaketa planak errespetatu beharko dira, Karrika erreka ibai-ibilguan egin beharreko jarduketei dagokionez.

Eremuaren geodibertsitateari dagokionez, Interes Geologiko eta Geomorfologikoko Eremu baten gainean dagoela onduko daiteke. Eremu hori sartuta dago, hain zuzen, Gipuzkoako Foru Aldundiak edo Eusko Jaurlaritzak egindako Oartzun Ibaieraren Terrazzen inbentarioan. Gune geologikoak ezaugarriak mantentzea interesgarriak jotzen da.

Antolamendurako kontuan hartu beharreko prozesu eta arriskuak dagokionez, ibai ibilguak egoteak uholde arrisku handia dakar, batez ere lehentasunezko fluxuaren eremu bat dagoelako. HAPO honen berariazko araudian xedatutakoa kontuan hartu beharko da, uholde arriskua duten eremuei dagokionez eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak, eta kontuan izan beharko da ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoan xedatutakoa, ekainaren 7ko 400/2013 E. Dekretuaren onarturikoa.

Eremua antolatzeko eta garatzeko ezinbestekoa da Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak garatzea, lehendik aipatu diren eraginak gutxitu edo/eta saihesteko. Atentzio berezia jarriko da izaera orokorreko neurri zuzentzaileetan urbanizazio proiektuei dagokionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez, eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabilera ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeki dagokionez. Arreta berezia eduki beharko da eremuan dauden ibai-ibilguekin, horiei eragitea ekidituz eta horri buruzko xedapenak errespetatuz.

HIRIGINTZA FITXA. ALT-4 H.I.A. OLALDE

A. *Mugaketa eta egungo egoera.*

Karrika erreken ibarreko lurrak, haren eskuinaldean kokatutakoak, Oartzun ibaierarekin bat egiten duen amaierako tartean.

– Urbanización y dotaciones:

Con la promoción unitaria de las 56 nuevas viviendas se deberá afrontar de forma global y completa la reurbanización integral del área, incluyendo entre otras las siguientes actuaciones:

– Construcción del viario y la rotonda.

– Reordenación y mejora ambiental de la margen izquierda de la regata Karrika.

– Integración en el sistema de espacios libres locales del manantial existente en el ámbito de actuación.

– En su desarrollo deberá tenerse en cuenta las determinaciones del apartado 4 del artículo 53 del Plan Hidrológico (RD 400/2013).

– Cesiones y servidumbres:

– Cesión pública, una vez ejecutada la urbanización, de todos los elementos de carácter público previstos en el P.E.O.U.

– Servidumbre de uso público, en su caso, de las zonas ocupadas por aparcamientos subterráneos de carácter privado.

F. *Condicionantes ambientales*

El AIU ALT-3 se trata de un ámbito con una gran antropización y escasa presencia de valores naturalísticos de interés. Se configura como un paisaje urbano con presencia de elementos industriales abandonados y escasa representación natural. Como el resto de ámbitos del Altzibar la presencia de los cauces fluviales determina de una manera significativa su ordenación y las actividades y proyectos que pueden desarrollarse en el mismo. En lo que a áreas sensibles se refiere cabe mencionar la presencia de hábitats de interés comunitario compuestos por prados pobres de siega de baja altitud, así como zona de distribución preferente del visón europeo (regata Karrika) así como área de interés especial para el visón europeo y el desmán ibérico. Deberán respetarse los planes de gestión de las especies faunísticas, en el caso de las actuaciones en los cauces fluviales de la regata Karrika.

Atendiendo a la geodiversidad del ámbito, éste se localiza sobre el Punto de Interés Geológico-Geomorfológico, inventariado por la Diputación Foral de Gipuzkoa, y por el Gobierno Vasco como «Terrazas del Río Oartzun». Se considera de interés el mantenimiento de las propiedades del enclave geológico.

Atendiendo a los procesos y riesgos que presenta el ámbito y que deben de ser tenidos en cuenta para su ordenación, la presencia de los cauces fluviales determina un riesgo de inundabilidad, especialmente por la existencia de una zona de flujo preferente. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere y las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV así como en el RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el I.S.A, cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad. Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños. Se tendrá especial precaución con los cauces fluviales presentes en el ámbito evitando en todo caso su afectación y respetando las determinaciones normativas al respecto.

FICHA URBANÍSTICA A.I.U. ALT-4 H.I.A. OLALDE

A. *Delimitación y situación actual.*

Terrenos de la vega de la regata Karrika situados en su margen derecha en su tramo final de confluencia con el río Oartzun.

Planoetan mugatutako area gauzatzeko prozesuan dago, urbanizazioaren harrera egiteko dagoelarik, Oiartzungo Udalak 2010ko otsailaren 24ko osoko batzaraldian onartutako Plan Partzialaren arabera(2010/03/15eko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA).

*B. Hirigintza antolamendurako proposamena.*

Zona honetan Altzibarko hirigunearen egoitza-zabalgune bat kokatzea planteatzen den programa honakoa da: 132 etxebizitza, horietatik 90 babes ofizialekoak eta 42 tasatuak, guztira egoitza erabilerarako 12.600 m<sup>2</sup> s.e.

Hirigintzako jarduketa-programaren eta urbanizazio proiektuaren arabera, —2010eko martxoaren 22an (2010/03/26ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA) eta 2011ko martxoaren 8an (2011/03/21ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA) onartutakoak—, eragiketarekin Karrika erreken ibilgua ingurumen arloan lehengoratzeko eta uholdeen arazoa konpontzeko programatzen da, gaur egun dauden zubiak kendu eta horien ordezkariak hustuketa-ahalmen hidrauliko handiagoko zubiak eraikiko baitira. Halaber, Karrika erreken eskuinaldean zehar aurreikusitako oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbidea Altzibarko hiri-ibilbidean integratzea programatzen da.

Egoitza-sustapenarekin hornidurazko elementuen lursail bat sortzen da.

*C. Hirigintza araudi orokorra.*

— Azalera ALT-4 H.I.A.: 21.891 m<sup>2</sup>.

— Saillkapena: Lurzoru urbanizagarria.

— Egitura orokorra:

— Etorkizunean, Altzibarko hirigunetik Ergoien erantzerantz joango den hegoaldeko zeharbide bilakatu ahal izango den bidea.

— Karrika erreka erabat berrantolatzea eta ingurumenaren aldetik hobetzea. Uholdeei aurrea hartzeko, egun dauden zubiak ordezkatzeko.

— Karrikako bidegorriaren ibilbide berria eraikitzea.

— Hegoaldean hornidurarako lursail bat sortzea.

— Zonakatzeko orokorra:

E-5 planoaren arabera.

— Errepide sare nagusia (S.O.) 3.091 m<sup>2</sup>.

— Hornidura-ekipamenduko areak (Ekipamendu kolektiboko S.O.): 2.626 m<sup>2</sup>.

— Egoitza intentsiboa: 16.174 m<sup>2</sup>.

— Zonakatzeko akustikoa:

«a» zonan bizitegi-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikokoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

— Etxebizitza kopurua: 132 etxebizitza, 91 BOKoak eta 41 tasatuak, gaur egun exekuzioan.

— Eraikigarritasuna:

Eraikigarritasun baldintzak Oiartzungo Udalak 2010ko otsailaren 24ko osoko batzaraldian onartutako Plan Partzialean definitutakoak dira (2010/03/15eko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA).

*D. Hirigintzako kudeaketa eta arautze prozesua.*

— Oiartzungo Udalak 2010ko otsailaren 24ko osoko batzaraldian onartutako Plan Partziala (2010/03/15eko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA).

— Azterketa hidraulikoa eta ingurumenekoa barne hartzen duen xehetasun proiektua onartua. Azterketa honek ingurumen aldetik onargarriak izan daitezkeen neurri zuzentzaileak definitu eta justifikatuko ditu, inguruan lehendik dagoen uholde arriskua, inola ere, handituko ez dutenak.

El área delimitada en planos se encuentra en proceso de ejecución, con la urbanización pendiente de ser recibida de acuerdo al Plan Parcial aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Oiartzun en la sesión del 24 de febrero de 2010 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 15/03/2010).

*B. Propuesta de ordenación urbanística.*

Se plantea la localización en este ámbito de un ensanche residencial con un programa de 132 viviendas, de las que 90 son de VPO y 42 tasadas, con un total de 12.600 m<sup>2</sup> t.e. de uso residencial.

De acuerdo con el programa de actuación urbanizadora y del proyecto de urbanización aprobados respectivamente el 22 de marzo de 2010 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 26/03/2010) y 8 de marzo de 2011 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 21/03/2011), con la operación se procede a la recuperación ambiental del cauce de la regata Karrika, y la resolución del problema de inundaciones, con la ejecución de puentes con mayor capacidad hidráulica de desagüe. Así mismo, se procede a la integración en la trama urbana de Altzibar del itinerario peatonal y de bicicletas previsto a lo largo de la margen derecha de la regata Karrika.

Con la promoción residencial se procede también a la creación de una parcela de elementos dotacionales

*C. Normativa urbanística general.*

— Superficie A.I.U. ALT-4: 21.891 m<sup>2</sup>.

— Clasificación: Suelo urbanizable.

— Estructura general:

— Nuevo vial que se pueda configurar en el futuro como una travesía Sur del núcleo urbano de Altzibar hacia Ergoien.

— Reordenación integral y mejora ambiental del cauce de la regata Karrika, resolviendo la prevención de inundaciones con la sustitución de los puentes actuales.

— Nuevo itinerario del bidegorri de Karrika.

— Nueva parcela dotacional en la parte Sur.

— Zonificación global:

Según plano n.º E-5.

— Red principal de carreteras. (S.G.): 3.091 m<sup>2</sup>.

— Áreas de equipamiento dotacional (S.G. Equipamiento colectivo): 2.626 m<sup>2</sup>.

— Residencial intensivo: 16.174 m<sup>2</sup>.

— Zonificación acústica:

Zona «a» de predominio de uso residencial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

— N.º de viviendas: 132 viviendas, 90 de VPO y 42 tasadas actualmente en ejecución.

— Edificabilidad:

Las condiciones de edificabilidad son las definidas en el Plan Parcial aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Oiartzun en la sesión del 24 de febrero de 2010 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 15/03/2010).

*D. Proceso de gestión y regulación urbanística.*

— Plan Parcial aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Oiartzun en la sesión del 24 de febrero de 2010 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 15/03/2010).

— Aprobado un proyecto de detalle, que incluye un estudio hidráulico y ambiental, que define y justifica medidas correctoras ambientalmente asumibles que no agravan, la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno.

– 2010ko abenduaren 31ean onartutako birpartzelazio proiektuaren bidez egindako kudeaketa (2011/01/24ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA).

*E. Hirigintza arautegi xehatua.*

Plan Partzialean eta birpartzelazio proiektuan adierazitako hiri egitura, zonakatzeko xehatua, partzelazioa, lagapenak, zortasunak eta eraikigarritasuna finkatzen dira.

*F. Ingurumen baldintzatzaileak.*

ALT-4 H.I.A. Karrikako erreken ibarrean kokatzen da, zeharo urbanizatuta dagoena, antropizazio handikoa da eta interesa duten natur-balio gutxi ditu. Erekuaren antolaketak Espazio libre bezala jasotzen du erreken hurbilen dagoen ingurua, eta hori egoki ikusten da erreken arriskuak gutxitzeko eta bera babesteko. Hiri paisai bezala konfiguratu da natur aldetik balio gutxiarekin. Altxibarko gainerako eremuak bezala ibai ibilguak egoteak antolamendua eta jarduerak eta bertan garatu daitezkeen proiektuak baldintzatzen ditu modu esanguratsu batean. Ereku sentikorrei dagokionez, aipatu behar da Europar Batasunaren intereseko habitata daudela, altuera gutxiko segabelardi urriek osatuta. Era berean, bisoi europarraren lehentasuneko banaketa-eremua (Oartzun ibaia eta Karrika erreka) da, eta interes bereziko gunea, bisoi europarrarentzat eta iberiari mutur luzearentzat. Fauna-espezien kudeaketa planak errespetatu beharko dira, Karrika erreka ibai-ibilguan egin beharreko jarduketari dagokionez.

Ereku honetan kokatzen da kutsatuta egon daitekeen lur-zoru bat (Inbentarioko 20063-00138 kodea) Erekuan egin den garapenarengatik behar bezala aztertu eta kudeatua izan dela ulertzen da.

Erekuaren geodibertsitateari dagokionez, Interes Geologiko eta Geomorfologikoko Ereku baten gainean dagoela onduko daiteke. Ereku hori sartuta dago, hain zuzen, Gipuzkoako Foru Aldundiak edo Eusko Jaurlaritzak egindako Oartzun Ibairen Terrazoen inbentarioan. Gune geologikoaren ezaugarriak mantentzea interesgarria jotzen da.

Antolamendurako kontuan hartu beharreko prozesu eta arriskuei dagokionez, ibai ibilguak egoteak uholde arrisku handia dakar, batez ere lehentasuneko fluxuaren eremu bat dagoelako. HAPO honen berariazko araudian xedatutakoa kontuan hartu beharko da, uholde arriskua duten eremuei dagokionez eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak, eta kontuan izan beharko da ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa onartzen duen ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuan xedatutakoa.

Ereku urbanizazioa amaitzeko prozesuan dago, beraz neurri zuzentzaileak eta babesleak urbanizazio proiektuaren arabera aplikatu dira. Interes berezia du kasu honetan ingurumen zainketa programa modu egokian aplikatzea, hartutako neurriak egoki aplikatu diren konprobatzeko eta modu desegokian ezarritako gero sortu ahal izan diren arazoak konpontzeko.

**HIRIGINTZA FITXA.ALT-5 H.I.A. ALTZIBAR INDUSTRIGUNEA**

*A. Mugaketa eta egungo egoera.*

ALT-5 HIA Altxibarren hegoaldean dagoen, GI-3631 errepidearen eta Karrika erreken.

artearen, pabiloi-zona txikiari dagokio.

Eraikuntza-garapenari dagokionez, dagoeneko finkatutako eremutaz hartzen da eta aurreko planeamendu orokorreko izen bereko eremuarekin bat dator.

– Gestión llevada a cabo mediante proyecto de reparcelación aprobado el 31 de diciembre de 2010 (BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa 24/01/2011).

*E. Normativa urbanística pormenorizada.*

Se consolida la estructura urbana, la zonificación pormenorizada, parcelación, cesiones, servidumbres y la edificabilidad expresadas en el Plan Parcial y en el proyecto de reparcelación.

*F. Condicionantes ambientales.*

El AIU ALT-4 se trata de un ámbito situado en la vega del arroyo Karrika el cual está prácticamente urbanizado, con una gran antropización y escasa presencia de valores naturalísticos de interés. La ordenación del ámbito recoge como Espacios libres la zona más próxima a la regata, hecho que se considera adecuado desde el punto de vista de la mitigación de riesgos y protección de la regata. Se configura como un paisaje urbano y escasa representación natural. Como el resto de ámbitos del Altxibar la presencia de los cauces fluviales determina de una manera significativa su ordenación y las actividades y proyectos que pueden desarrollarse en el mismo. En lo que a áreas sensibles se refiere cabe mencionar la presencia una zona de distribución preferente del visón europeo (regata Karrika) así como un área de interés especial para el visón europeo y el desmán ibérico. Deberán respetarse los planes de gestión de las especies faunísticas, en el caso de las actuaciones en los cauces fluviales de la regata Karrika.

Se encuentra inventariado en el ámbito un suelo potencialmente contaminado (código 20063-00138 del inventario) el cual debido al desarrollo que se ha realizado en el ámbito se entiende que ha sido convenientemente analizado y gestionado.

Atendiendo a la geodiversidad del ámbito, éste se localiza sobre el Punto de Interés Geológico-Geomorfológico, inventariado por la Diputación Foral de Gipuzkoa, y por el Gobierno Vasco como «Terrazas del Río Oartzun». Se considera de interés el mantenimiento de las propiedades del enclave geológico.

Atendiendo a los procesos y riesgos que presenta el ámbito la presencia de los cauces fluviales determina un riesgo de inundabilidad, especialmente por la existencia de una zona de flujo preferente. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere y las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV así como en el RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

El ámbito se encuentra en proceso de finalización de la urbanización por lo que en este caso las medidas protectoras y correctoras han sido aplicadas según el proyecto de urbanización. Resulta de especial interés en este caso la adecuada aplicación del programa de vigilancia ambiental, para la comprobación de la correcta aplicación de las medidas introducidas y la subsanación de los problemas que puedan surgir por una mala implantación de las mismas.

**FICHA URBANÍSTICA A.I.U. ALT-5 H.I.A. ALTZIBAR INDUSTRIGUNEA**

*A. Delimitación y situación actual.*

El A.I.U. ALT-5 corresponde a la pequeña zona de pabellones existente al Sur de Altxibar entre la carretera GI-3631 y la regata Karrika.

Se trata de un ámbito que se considera como ya consolidado en su desarrollo edificatorio, que se corresponde con el área del mismo nombre del anterior planeamiento general.

*B. Hirigintza antolamendurako proposamena.*

Eremua egungo egoeran eraikuntza-ahalmena beteta duen areatzat jotzea planteatzen da eta, horrenbestez, finkatzea proposatzen da.

*C. Hirigintza araudi orokorra.*

- Azalera ALT-5 H.I.A.: 8.232 m<sup>2</sup>.
- Saillkapena: Finkaturiko hiri-lurzorua.
- Egitura orokorra y zonakatzeko orokorra: E-5 planoaren arabera.
- Jarduera ekonomikorako area, egoitza-hirigunean kokatutakoa: 7.572 m<sup>2</sup>.
- Errepide-sare nagusia (S.O.): 660 m<sup>2</sup>.

Zonabanatze orokor horri, araudi orokorraren 71. artikuluan lurzorua hirigintza-arautzeari buruzko berariazko araudia dagokio.

– Zonakatzeko akustikoa:

«b» zonan industri-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Eraikigarritasuna:

- Egungo eraikuntzaren okupazioa, bolumetria eta oin-kopurua finkatzen dira, X-2.1 planoaren arabera.
- Oinplanoko gehieneko okupazioa 3.480 m<sup>2</sup>-koa izango da, eta eraikigarritasun fisikoa 4.567 m<sup>2</sup> s.e.koa.

*D. Hirigintzako kudeaketa eta arautze prozesua.*

Bereizitako eremuak mugatzen dira. Horiek hirigintza-kudeaketako unitate gisa konfiguratu dira, eraikuntza mantendu edo ordezkatzeko litezkeen interbentzioetarako. Betiere, egungo antolamendu bolumetrikoa eta egungo eraikuntzaren oin-kopurua mantendu beharko dira, X-2.1 planoan jasotako zehaztapenen arabera.

*E. Hirigintza arautegi xehatua.*

- Hiri egitura: X-1.1 planoaren arabera.
  - Zonakatzeko xehatua: X-2.1 planoaren arabera.
  - Lursailak zatitzeko baldintzak: X-2.1 planoaren arabera.
  - Eraikigarritasuna eta eraikinaren ezaugarriak:
- Egungo eraikuntzaren antolamendu bolumetrikoa eta oin-kopurua finkatzen dira, X-2.1 planoaren arabera. Arearen gutzitiko eraikuntza-ahalmena asetzat hartzen da.

– Urbanizazioa eta hornidurak:

Areako lursailen barneko lurzoru librean, 46 aparkalekuko gutxieneko estandarra beteko da.

*F. Ingurumen baldintzatzaileak.*

ALT-5 H.I.A. industri eremu bat da, antropizazio handikoa eta intereseko natur-balio gutxi dituena. Landa ingurunean kokaturiko industri paisai bezala konfiguratu da, natur elementu gutxiarekin. Altzibarko gainerako eremuek bezala ibai ibilguak egoteak antolamendua eta jarduerak eta bertan garatu daitezkeen proiektuak baldintzatzen ditu modu esanguratsu batean. Eremu sentikorrei dagokionez, aipatu behar da bisoi europarraren lehentasunezko banaketa-eremua dagoela (Karrika erreka-toa), eta interes bereziko gunea, bisoi europarrarentzat eta iberiar muturluzearentzat. Fauna-espezien kudeaketa planak errespetatu beharko dira, Karrika erreka ibai-ibilguan egindako jarduketek dagokionez.

Eremu honetan kokatzen da kutsatuta egon daitekeen lurzoru bat (Inbentarioko 20063-00137 kodea), Bianditz C.B. enpresari dagokiona. Ez da eraikin berririk planteatzen, beraz ingurumen baldintzatzaile hau kontuan hartu beharko dira, ere-

*B. Propuesta de ordenación urbanística.*

Se plantea la consideración del ámbito en su estado actual como un área ya colmatada en su capacidad edificatoria y se propone, por tanto, su consolidación.

*C. Normativa urbanística general.*

- Superficie A.I.U. ALT-5: 8.232 m<sup>2</sup>
- Clasificación: Suelo urbano consolidado.
- Estructura general y zonificación global: Según plano n.º E-5.
- Zona de actividad económica enclavada en núcleo residencial: 7.572 m<sup>2</sup>
- Red principal de carreteras. (S.G.): 660 m<sup>2</sup>.

A la primera zonificación global le corresponde la normativa específica para la regulación urbanística del suelo del artículo 71 de la normativa urbanística general.

– Zonificación acústica:

Zona «b» de predominio de uso industrial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– Edificabilidad:

- Consolidación de la ocupación, la volumetría y el número de plantas de la edificación actual, según el plano n.º X-2.1.
- 3.480 m<sup>2</sup> de ocupación máxima en planta y 4.567 m<sup>2</sup> de edificabilidad física.

*D. Proceso de gestión y regulación urbanística*

Se delimitan los ámbitos diferenciados que se configuran como unidades de gestión urbanística para posibles intervenciones de mantenimiento o sustitución edificatoria sobre la base de la conservación de la actual ordenación volumétrica y de disposición del número de planta de la edificación actual, según las determinaciones del plano n.º X-2.1.

*E. Normativa urbanística pormenorizada.*

- Estructura urbana: Según plano n.º X-1.1
- Zonificación pormenorizada: Según plano n.º X-2.1.
- Condiciones de parcelación: Según plano n.º X-2.1.
- Edificabilidad y características de la edificación:

Se consolida la ordenación volumétrica y el número de plantas de la edificación existente, según plano n.º X-2.1, considerando como ya colmatada la capacidad edificatoria total del área.

– Urbanización y dotaciones:

En el suelo libre del interior de las parcelas del área se pondrá un estándar mínimo de 46 plazas de aparcamiento.

*F. Condicionantes ambientales.*

El AIU ALT-5 se trata de un ámbito industrial con una gran antropización y escasa presencia de valores naturalísticos de interés. Se configura como un paisaje industrial en un entorno rural y escasa representación natural. Como el resto de ámbitos del Altzibar la presencia de los cauces fluviales determina de una manera significativa su ordenación y las actividades y proyectos que pueden desarrollarse en el mismo. En lo que a áreas sensibles se refiere cabe mencionar la presencia una zona de distribución preferente del visón europeo (regata Karrika) así como un área de interés especial para el visón europeo y el desmán ibérico. Deberán respetarse los planes de gestión de las especies faunísticas, en el caso de las actuaciones en los cauces fluviales de la regata Karrika.

Se encuentra inventariado en el ámbito un suelo potencialmente contaminado (código 20063-00137 del inventario) correspondiente a la empresa Bianditz C.B. No se plantean nuevas edificaciones, por lo que este condicionante ambiental



muaren berrantolaketa egiten bada edo lurzoru honi eragiten dion edozein proiektu eraikitzaile egiten bada.

Eremuaren geodibertsitateari dagokinez, Interes Geologiko eta Geomorfologikoko Eremu baten gainean dagoela ondoriozta daiteke. Eremu hori sartuta dago, hain zuzen, Gipuzkoako Foru Aldundiak edo Eusko Jaurlaritzak egindako Oiartzun Ibaiaren Terrazen inbentarioan. Gune geologikoaren ezaugarriak mantentzea interesgarria jotzen da.

Antolamendurako kontuan hartu beharreko prozesu eta arriskuei dagokionez, ibai ibilguak egoteak uholde arrisku handia dakar, batez ere lehentasunezko fluxuaren eremu bat dagoelako. HAPO honen berariazko araudian xedatutakoa kontuan hartu beharko da, uholde arriskua duten eremuei dagokionez eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak, eta kontuan izan beharko da ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa onartzen duen ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuan xedatutakoa.

#### HIRIGINTZA FITXA. ALT-6 H.I.A. ALTZIBAR-MENDEBALDEA

##### A. Mugaketa eta egungo egoera.

ALT-6 HIA gisa, Altzibarko hiriguneko Mendebaldea definitzen eta mugatzen da, Artikutzara doan GI-3631 errepidearen alde bietan kokaturiko lursailak hartzen dituelarik.

1991ko plangintzeko 8E eta 8F areak hartzen ditu, lurzoru urbanizagarri bezala sailkatuak eta 1991ean hiri lurzoru bezala sailkatutako 8 arearen zati bat, mugaketa honen helburua lurra lortzea izango litzatke Kaleberriarekin bidegurutzeari konponbidea emateko.

Eraikinik gabeko eremua da, zati handi batean azalera aparkalekua egiteko urbanizatua izan dena (8E area) eta hurbileko inguruan sestra gaineko sei solairuko profila dute Done Petri kaletik Hegoaldera kokaturik dauden eraikinak, eta hiru edo lau solairu kalearen iparraldera.

##### B. Hirigintza antolamendurako proposamena.

ALT-2an, GI-3631 zeharbidearen Hegoaldera, kokaturik dauden eraikinei sarbide emateko planteatzen da antolamendua hau, biribilgune baten bidez, Artikutzara doan 3631-GI zeharbidea edo Done Petri kalea, Kaleberriarekin elkartzen den bidegurutzeari.

Biribilgunea planteatzen da, baina ez da baztertzeko eremuaren barnealdean sortutako bidea etorkizuneari erabiltzea, Altzibarko hegoaldeko saihebidetara eraikitzeak aukera gauzatu ahal izateko.

Egun dagoen aparkalekua egiteko urbanizazioa gauzatu izana, eta 1991ean hiri lurzoru bezala sailkatutako eremuak egoteak lurra hiri-bilbean sartzea justifikatzen dute eta eremu osoa hiri lurzoru bezala sailkatzea, nahiz eta finkatu gabekoa izan, erabat eraldatzea aurreikusten delako.

Guztira 42 etxebizitza berri eraikitzea programatzen da; horietako 24 libreak, 6 Babes Ofizialekoak eta 12 tasatuak. Etxebizitza kopurua ezarri da %10eko harrotze koefizientearekin.

##### C. Hirigintza araudi orokorra.

Azalera ALT-6 H.I.A.: 8.748 m<sup>2</sup>.

Sailkapena:

Finkatu gabeko hiri lurzorua.

Egitura orokorra:

Gutxienez 36 metroko diametroa izango duen biribilgunea eraikitzea, GI-3631 errepidea Kaleberriarekin elkartzen den bidegurutzeari konpontzeako eta baita ere ALT-2an aurreikusitako

deberá ser tenido en cuenta en el caso de que se lleve a cabo una remodelación del ámbito o cualquier proyecto edificatorio que suponga una afección a este suelo.

Atendiendo a la geodiversidad del ámbito, éste se localiza sobre el Punto de Interés Geológico-Geomorfológico, inventariado por la Diputación Foral de Gipuzkoa, y por el Gobierno Vasco como «Terrazas del Río Oiartzun». Se considera de interés el mantenimiento de las propiedades del enclave geológico.

Atendiendo a los procesos y riesgos que presenta el ámbito la presencia de los cauces fluviales determina un riesgo de inundabilidad, especialmente por la existencia de una zona de flujo preferente. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere y las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV así como en el RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

#### FICHA URBANÍSTICA A.I.U. ALT-6 H.I.A. ALTZIBAR-MENDEBALDEA

##### A. Delimitación y situación actual.

Se define y delimita como A.I.U. ALT-6 la parte Oeste del núcleo urbano de Altzibar comprendiendo terrenos situados a ambos lados de la carretera GI-3631 a Artikutza.

Comprende las áreas 8E y 8F del planeamiento de 1991, clasificados como suelo urbanizable y parte del área 8 considerada en 1991 como suelo urbano, con una delimitación ajustada al objeto de hacer factible la obtención de los terrenos para resolver el precario cruce con Kaleberria.

Se trata de un ámbito libre de edificación, gran parte del cual ha sido urbanizado para la construcción de un aparcamiento en superficie (área 8E), presentando en su entorno inmediato un perfil edificatorio de seis plantas sobrerasante en los edificios situados al Sur de Done Petri Kalea y de tres o cuatro plantas al Norte de la calle.

##### B. Propuesta de ordenación urbanística.

Se plantea una ordenación destinada a solucionar el acceso a los edificios situados en ALT-2, al Sur de la travesía GI-3631, por medio de una rotonda en la intersección de la travesía de la GI-3631 a Artikutza o Done Petri Kalea, con Kaleberria.

La construcción de la rotonda se plantea sin hipotecar utilizar en un futuro el viario creado en el interior del ámbito para ejecutar la opción de construir la variante sur de Altzibar.

La ejecución de la urbanización con motivo de la construcción del aparcamiento existente y la presencia de terrenos ya clasificados en 1991 como suelo urbano justifican la integrabilidad de los terrenos en la trama urbana y clasificar la totalidad del ámbito como suelo urbano, aunque no consolidado debido a preverse su total transformación.

En total se programa la construcción de 42 nuevas viviendas, 24 libres, 6 de V.P.O y 12 de precio tasado, estableciéndose el número de viviendas con un esponjamiento del 10%.

##### C. Normativa urbanística general.

Superficie A.I.U. ALT-6: 8.748 m<sup>2</sup>.

Clasificación:

Suelo urbano no consolidado.

Estructura general:

Construcción de una rotonda de 36 metros de diámetro mínimo que resuelva la intersección de la carretera GI-3631 con Kaleberria y el acceso tanto a la edificación prevista como a la

tako eraikinari eta lehendik dagoenari sarbidea emateko. Sarbideak nahikoa zabalerarekin diseinatuko dira Hegoaldeko saihsbidea etorkizunean eraitzea ez hipotekatzeko.

Eraikina batik bat bizitegirako izango da, gaur egungo Done Petri kalearen babespean, honen trazatua hobetzen delarik.

Saihsbidea egiteke dagoen bitartean eremuan gutxienez 50 lurgaineko aparkaleku plaza publiko antolatzea proposatzen da.

Zonakatzeko orokorra:

E-5 zk.ko planoaren arabera.

– Errepide sare nagusia (S.O.): 2.580 m<sup>2</sup>.

– Bizitegi intentsiboa: 6.168 m<sup>2</sup>.

– Zonakatzeko akustikoa:

«a» zonan bizitegi-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

Etxebizitza kopurua:

42 etxebizitza berri; 24 libreak, 6 B.O.koak eta 12 tasatuak.

Eraikigarritasuna:

4.520 m<sup>2</sup> s.e. eraikigarritasun fisikoa bizitoki erabilerarako eta 180 m<sup>2</sup> hirugarren sektoreko erabilerarako.

Bizitoki erabilerarako eraikigarritasunetik 2.712 m<sup>2</sup> s.e. (%60) etxebizitza libreetarako ifzango dira, 1.208 m<sup>2</sup> s.e. etxebizitza tasauetarako (%27) eta 600 m<sup>2</sup> s.e. (%13) B.O.eko etxebizitzetarako.

Bizitokietarako garapen berriaren eraikigarritasuna, 2/2006 Legearen baitan honakoa da: 4.700 m<sup>2</sup> s.e./6.168 m<sup>2</sup> = 0,76 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s).

*D. Hirigintzako kudeaketa eta arautze prozesua.*

– Area guztiaren erabateko garapen bateratua, eragiketaren barruak gutxienez 50 plazako lurgaineko aparkaleku publiko hornidura barne hartzen duelarik, araz lurgainean exigitzen den gutxienez horniduraz gain.

– Aparkaleku hau mantenduko da administrazioak Hegoaldeko saihsbidea edo ALT-6, ALT-3 eta ALT-4 areen arteko lotunea egiten ez duen bitartean.

– Hirigintza garanepeneko prozesua: area osoarentzat Hiri Antolaketako Plan Berezi (HAPB) bat, Hirigintzako Jarduketa-Programa bat eta dagokion Urbanizazio Proiektuaren tramitazioaren bidez.

– Jarduketa sistema Oiartzungo Udalak ezarriko du, H.A.P.Baren edo Hirigintzako Jarduketa-Programaren tramitazioarekin batera.

– Garapen plangintzak eta ondorengo kudeaketa dokumentuak, etxebizitza babestuen estandarrek beteko dituzten eremuan bertan edo, alternatiboki, ITU-2C H.I.A.ra 304 m<sup>2</sup>(t)ko bizitoki eraikigarritasuna transferituko da Babes Ofizialeko modalitatean.

*E. Hirigintza arautegi xehatua.*

Hiri egitura:

X-1.1 planoan jasotako hiri-egitura azalpeneko zehaztapenak hartzen da. Xehetasunezko xehaketa BEPBan, Urbanizatzeko Jarduketa Programan eta urbanizazio-proiektuan jasoko da, eta behin betikoa, eta loteslea izando da.

Hala ere, Done Petri kalera ematen duten eraikinen fatxadak, 22 metroko distantzea mantetzea proposatzen da, eremuaren eta ondoko ALT-2aren multzoarentzat diseinatutako lerrokatuarekin bat egiteko.

Zonakatzeko xehatua:

existente en ALT-2 al Sur de la travesía. Los accesos se diseñarán con una anchura suficiente para no hipotecar una futura construcción de la variante Sur.

Edificación predominantemente residencial apoyada en la actual Done Petri Kalea, cuyo trazado se propone mejorar, y en el viario interior del ámbito.

En tanto se mantenga la variante pendiente de ejecución se propone dotar al ámbito de un mínimo de 50 plazas de aparcamiento público en superficie.

Zonificación global:

Según plano n.º E-5.

– Red principal de carreteras. (S.G.): 2.580 m<sup>2</sup>.

– Residencial intensiva: 6.168 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «a» de dominio de uso residencial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

N.º de viviendas:

42 nuevas viviendas, 24 libres, 6 de V.P.O y 12 de precio tasado.

Edificabilidad:

4.520 m<sup>2</sup> de edificabilidad urbanística para uso residencial y 180 m<sup>2</sup> de edificabilidad urbanística para uso terciario.

De la edificabilidad para uso residencial 2.712 m<sup>2</sup> (60%) se destinarán a las viviendas libres, 1.208 m<sup>2</sup> (27%) a las viviendas de precio tasado y 600 m<sup>2</sup> (13%) a las viviendas de V.P.O.

La edificabilidad del nuevo desarrollo residencial asciende, según la L2/2006, a 4.700 m<sup>2</sup> /6.168 m<sup>2</sup> = 0,76 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s).

*D. Proceso de gestión y regulación urbanística.*

– Desarrollo integral y unitario del conjunto del área, incluyendo dentro de la operación la dotación de un aparcamiento público en superficie de al menos 50 plazas, al margen de la dotación mínima en superficie exigible reglamentariamente.

– Este aparcamiento se mantendrá vigente en tanto en cuanto la administración no proceda a la construcción de la variante Sur o unión de ALT-6, ALT-3 y ALT-4.

– Proceso de desarrollo urbanístico mediante la tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U.), un Programa de Actuación Urbanizadora y su correspondiente Proyecto de Urbanización para el conjunto del área.

– El sistema de actuación será establecido por el Ayuntamiento de Oiartzun coincidiendo con la tramitación del P.E.O.U. o del Programa de actuación urbanizadora.

– El planeamiento de desarrollo y posteriores documentos de gestión, cumplirán los estándares de vivienda protegida en el propio ámbito o, alternativamente, transferir hasta un total de 304 m<sup>2</sup>(t) de edificabilidad residencial para la modalidad de vivienda de VPO al A.I.U. ITU-2C.

*E. Normativa urbanística pormenorizada.*

Estructura urbana:

La estructura urbana expresada en el plano n.º X-1.1 se considera una determinación de carácter indicativo. Su pormenorización detallada será establecida con carácter definitivo y vinculante en el P.E.O.U., en el Programa de Actuación Urbanizadora y en el Proyecto de Urbanización.

No obstante se propone que las fachadas de los edificios que dan a Done Petri Kalea, mantengan entre sí una distancia de 22 metros, en consonancia con la alineación trazada para el conjunto del ámbito y del colindante ALT-2.

Zonificación pormenorizada:

X-2.1 zk.ko planoan adierazitako zonakatzeko xehatua izaera indikatiboa duen zehaztapentzat hartuko da, —Done Petri kalean marraztutako lerrokatutako dagokionez izan ezik— eta Hiri Antolaketako Plan Bereziaren garatu beharko da modu xehatuan, behin betikoz eta izaera loteslea izango du.

Lursailak zatitzeko baldintzak: H.A.P.B.aren arabera.

— eraikigarritasuna eta eraikinaren ezaugarriak:

Eraikigarritasunerako parametro orokorrak ezartzen dira sestra gainetik, bizitegi eta hirugarren sektoreko erabilerako 4.700 m<sup>2</sup>ko eraikigarritasun fisikoa. eta etxebizitza kopuruari dagokionez, 42 etxebizitza (24 libreak, 6 *Estatuko Aldizkari Ofiziala* eta 12 tasatuak) %10eko harrotze koefizientearekin.

Jarduketa integratua, Hiri Antolaketako Plan Berezi baten bidez garatzeko.

Eraikinaren erabilerak:

Goi solairuak: etxebizitzak.

Behe solairuak: etxebizitzak, hirugarren sektorea, zuzkidura publikoa, sarbideak.

Soto edo erdi-sotoko solairuak: garaje eta trastelekuak.

Profil eraikigarria:

GI 3631 erpidearen Iparraldean aurreikusitako eraikinak ez du gaintutako soto edo erdisoto, behe solairu eta hiru goi solairuko profila. Aldiz, zeharbidearen Hegoaldera kokaturikoak honakoa eduki ahal izango du: behe solairua eta bost goi solairu sestra gainetik.

Bi kasuetan gehienez ere sestra azpitik bi solairuko sotoa ezartzen da.

Behe solairuko sestra: Plan Bereziaren definitutako da.

Eraikinaren lerrokatutako:

Eransten den eskema grafikoaren arabera definituta dagoena derrigorrezko lerrokatutako gisa planteatzen da. Planoetan marraztutako gainontzeko lerrokatutako indikatibotzat hartzen dira eta Plan Bereziaren definitutako dira.

Etxebizitzaren mota eta kopurua:

42 etxebizitza (24 libreak, 6 B.O.koak eta 12 tasatuak), %10eko harrotze koefizientearekin.

Bizitegi erabilerarako gehieneko azalera eraikigarria: 4.520 m<sup>2</sup> s.e.

Hirugarren sektoreko erabileraren gehieneko azalera eraikigarria: 180 m<sup>2</sup> s.e.

Sestra azpian azalera eraikigarria: 2.600 m<sup>2</sup> s.e.

Aparkaleku pribaturako gutxienezko dotazioa:

Plan Bereziaren ezartzen den eraikigarritasunari dagokion legezko estandarren araberrako aparkalekuak.

Aparkaleku publikorako gutxienezko dotazioa:

Plan Bereziaren ezartzen den eraikigarritasunari dagokion legezko estandarrez gain, lurgaineko aparkaleku publikoko 50 plaza.

La zonificación pormenorizada contenida en el plano n.º X-2.1. se considerará una determinación de carácter indicativo, -salvo en lo que respecta a la alineación trazada en Done Petri Kalea-, que deberá ser desarrollada de forma pormenorizada y con carácter definitivo y vinculante en el P.E.O.U.

Condiciones de parcelación: Según P.E.O.U.

Edificabilidad y características de la edificación:

Se establecen los parámetros generales de edificabilidad sobre rasante de 4.700 m<sup>2</sup> para usos residencial y terciario y un número de 42 viviendas (24 libres, 6 de V.P.O y 12 de precio tasado) con un coeficiente de esponjamiento del 10%.

Actuación integrada a desarrollarse por un Plan Especial de Ordenación Urbana.

Usos de la edificación:

Plantas altas: Viviendas.

Plantas bajas: Viviendas, terciario, accesos.

Plantas de sótano o semisótano: Garajes y trasteros.

Perfil edificable:

La edificación prevista en el lado Norte de la GI-3631 no superará el perfil de sótano o semisótano, planta baja y tres plantas altas. En cambio la situada al Sur de la travesía podrá alcanzar un perfil de planta baja y cinco plantas sobrerasantas.

En ambos casos se establece un máximo de dos plantas de sótano bajo rasante.

Rasante de planta baja: A definir en el Plan Especial.

Alineaciones de edificación:

Se plantea la alineación obligatoria definida según el esquema gráfico adjunto. El resto de alineaciones trazadas en los planos se consideran indicativas y se definirán en el Plan Especial.

Tipo y número de viviendas:

42 viviendas (24 libres, 6 de V.P.O y 12 de precio tasado) con un coeficiente de esponjamiento del 10%.

Superficie máxima edificable para uso residencial: 4.520 m<sup>2</sup> t.e.

Superficie mínima edificable para uso terciario: 180 m<sup>2</sup> t.e.

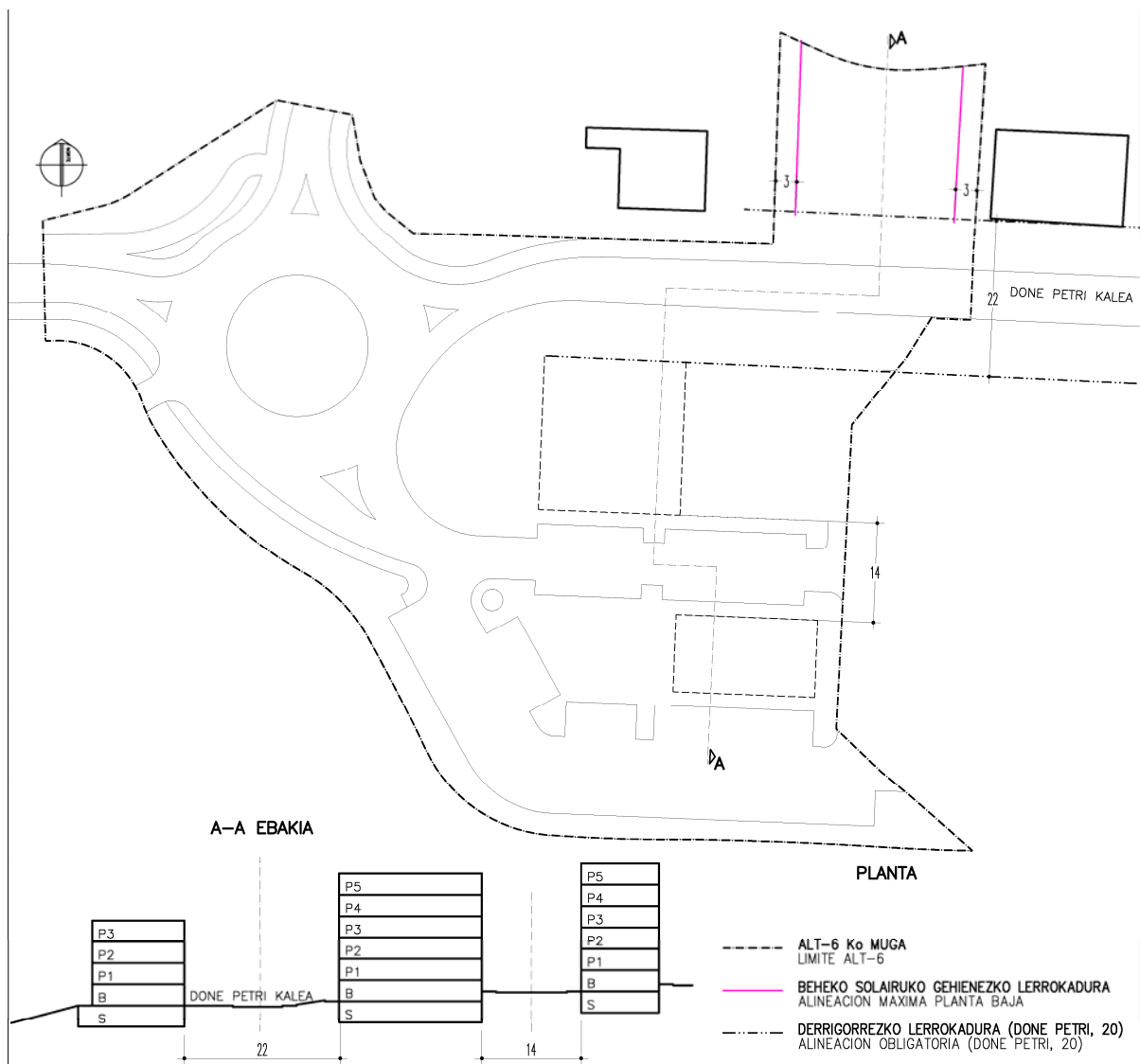
Superficie máxima edificable bajo rasante: 2.600 m<sup>2</sup> t.e.

Dotación mínima de aparcamiento privado:

Aparcamiento según el estándar legal correspondiente a la edificabilidad que se desarrolla a establecer por el Plan Especial.

Dotación mínima de aparcamiento público:

50 plazas de aparcamiento público en superficie además del estándar legal correspondiente a la edificabilidad que se desarrolla a establecer por el Plan Especial.



**Urbanizazioa eta hornidurak:**

42 etxebizitza berrien promozio bateratuarekin, arearen erabateko berrurbanizaziori ekin beharko zaio, modu orokor eta oso batean, bertan honako jarduketak barne hartzen direlarik:

- Bidea eta biribilgunea eraikitzea.
- Lurgaineko aparkalekuen hornidura.
- Kaleberriako eraikinen atzeko aldean kokaturik dagoen oinezkoen pasealekua Done Petri kalearekin oinezkoentzat lotzea.

**Lagapenak eta zortasunak:**

Behin urbanizatuta, Hiri Antolamendurako Plan Berezian ezartzen diren espazio publiko guztien lagapen publikoa.

Izaera pribatuko lurpeko aparkalekuek okupatutako zonen erabilera publikoko zortasuna, hala dagokionean.

**F. Ingurumen baldintzatzaileak.**

ALT-6 H.I.A. zeharko antropizatutako eremua da, eraikinik gabe gaina azalerako aparkaleku batekin. Hiri paisai bezala konfiguratzeko landa ingurune batean eta natur elementu gutxiekin, aparkalekua inguratzen duten zuhaitz batzuen salbuespenarekin, eta baratze eremu txiki bat ere. Ez dauka beraz, interesa duen natur baliorik.

Arrisku eta prozesu geofisikoei dagokionez, sostengu-ahalmenean eta asentuetan arazoak eduki lezake eremuak. Sostengu-ahalmen bezala ulertzen dugu eraikuntza elementuak

**Urbanización y dotaciones:**

Con la promoción unitaria de las 42 nuevas viviendas se deberá afrontar de forma global y completa la reurbanización integral del área, incluyendo entre otras las siguientes actuaciones:

- Construcción del viario y la rotonda.
- Dotación de aparcamiento en superficie.
- Unión peatonal de Done Petri Kalea con el paseo peatonal situado tras los edificios de Kaleberria.

**Cesiones y servidumbres:**

Cesión pública, una vez ejecutada la urbanización, de todos los elementos de carácter público previstos en el P.E.O.U.

Servidumbre de uso público, en su caso, de las zonas ocupadas por aparcamientos subterráneos de carácter privado.

**F. Condicionantes ambientales.**

El AIU ALT-6 se trata de un ámbito eminentemente antropizado sin la presencia de edificaciones pero con un aparcamiento en superficie. Se configura como un paisaje urbano en un entorno rural y débil representación natural a excepción de los ejemplares arbóreos presentes que rodean al aparcamiento así como una pequeña zona de huerta de escasa entidad. No presenta, por lo tanto valores naturalísticos de interés.

Atendiendo a los procesos y riesgos geofísicos, el ámbito puede presentar problemas de capacidad portante y asentamientos. Por capacidad portante entendemos la capacidad de carga de

jasotzeko unitatearen karga-gaitasuna. Asentuak egoteari dagokionez, ondoan dauden zapaten artean sostengu baldintzen arteko ezberdintasunaz ari da, horizonte berean material kohe-sibo eta pikordunen banaketa irregularrengatik. Eremuko Ingurumen-faktore hauek kontuan hartu beharko dira planteatzen diren prozesu eraikitzaileen garapenean.

Eremuko geodibertsitatearen aldetik, Interes Geologiko-Geomorfologikoko Gune baten gainean dagoela ondoriozta daiteke. Gune hori Gipuzkoako Foru Aldundiak eta Eusko Jaurlaritzak sartu dute Oiartzun Ibaiaren Terrazen inbentarioan. Interesgarritzat jotzen da gune geologikoaren ezaugarriak mantentzea.

Eremua antolatzeko eta garatzeko Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak garatea derrigorrezkoa da, lehendik aipatu diren eraginak gutxitu edo/eta saihesteko. Atentzio berezia jarriko da izaera orokorreko neurri zuzentzaileetan urbanizazio proiektuei dagokionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez, eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabileran ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeari dagokionez.

Lehen aipatutako arrisku geofisikoak kontuan hartuko dira berauek arintzeko beharrezkoak diren neurriak aplikatzeko garaian.

la unidad para la acogida de elementos constructivos. Con respecto a la existencia de asientos se refiere a la desigualdad entre las condiciones de apoyo entre zapatas contiguas dada la irregular distribución de materiales cohesivos y granulares en un mismo horizonte. Estos factores ambientales del ámbito deberán ser tenidos en cuenta a la hora del desarrollo de los procesos constructivos que se plantean.

Atendiendo a la geodiversidad del ámbito, éste se localiza sobre el Punto de Interés Geológico-Geomorfológico, inventariado por la Diputación Foral de Gipuzkoa, y por el Gobierno Vasco como «Terrazas del Río Oiartzun». Se considera de interés el mantenimiento de las propiedades del enclave geológico.

Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el I.S.A, cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad. Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños.

Se tendrán en cuenta los riesgos geofísicos anteriormente mencionados a la hora de aplicar las medidas adecuadas para su mitigación.

## HIRIGINTZA FITXA: ITU-1. H.I.A. ITURRIOTZ

### A. Mugaketa eta egungo egoera

– Iturriozko hirigune tradizionala, planoen arabera mugatua. Aurreko planeamenduaren ITU-1 eta ITU-2, ken ITU-1A azpi-area, eremuen mugaketarekin bat egiten du, eta gehitzen zaizkio H.I.A.ren ekialdera kokatzen diren Aranburuenea eta Tonkolo eraikinak. Iturriozko gune historikoa da eta bere inguruan azken hamarkadetan egindako eraikinak, erabat finkatuta daudenak, barneratzen ditu.

– ITU-1aren Ipar-ekialdera kokaturik dagoen eremua, aurreko plangintza orokorraren arabera eraikitzeke dagoena, ITU-2 gisa deitu zaio Plan Orokor honetan.

### B. Hirigintza antolamendurako proposamena

– Gaur egun dauden eraikinen multzorako, beren egungo hirigintza-antolamendua finkatu egiten da, planoetan adierazitako eraikuntza-ezaugarrien, aprobetxamenduen eta zonakantze xehatuaren arabera eta 22 eta 28 eremuetarako 1991ko AASS.en Aldaketarako espedientean jasotako edukiekin bat, horientzako idatzitako garapeneko dokumentu urbanistikoetan jasotako baldintzetan.

– ITU-1A azpi-area mugatzen da antolaketa espezifikoaren eremu gisa, Iturriozko gune tradizionalarekin bat egiten duena Aranburuenea eta Tonkolo eraikinekin batera. Bertan eremuaren birgaiketa planteatzen da xede bezala.

### C. Hirigintza arautegi orokorra.

– Azalera ITU-1 H.I.A.: 36.757 m<sup>2</sup>.

ITU-1Aren azalera: 12.855 m<sup>2</sup>.

– Saillkapena:

Finkaturiko hiri-lurzoria.

– Egitura orokorra eta zonakantze orokorra: E-5 planoaren arabera

– Errepide-sare nagusia (S.O): 4.610 m<sup>2</sup>.

– Hiri berdeguneak (S.O): 3.127 m<sup>2</sup>.

– Ekipamendu kolektiboa (S.O.): 439 m<sup>2</sup>.

– Hirigune tradizionalako egoitza: 7.694 m<sup>2</sup>.

– Egoitza intentsiboa: 17.800 m<sup>2</sup>.

– Garapen txikiko egoitza: 658 m<sup>2</sup>.

– Egoitza-hirigunean kokatutako jarduera ekonomikorako area: 2.429 m<sup>2</sup>.

– Zonakantze akustikoa:

«a» zonan bizitegi-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Etxebizitza kopurua:

238 etxebizitza egun finkatuak, X-2.1 planoaren arabera.

– Eraikigarritasuna:

Egoitzako eraikinen multzoan dauden etxebizitzaren egungo bolumetria eta etxebizitza kopurua sendartzen da arautegi xehatuan (X-2.1 planoan) zehazturiko eraikinentzako ezaugarrien arabera.

### D. Kudeaketa prozesua eta arautze urbanistikoa.

– Hirigintza antolamenduari eta garatutako lursail multzoaren eraikigarritasuna finkatzea.

– Iturriozko hiriguneko ekialdetik mendebalderako zehar bide zaharra haranaren barrualdeko oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbide nagusi gisa konfiguratzea.

### E. Hirigintza araudi xehatua.

– Hiri egitura:

## FICHA URBANÍSTICA: A.I.U. ITU-1. H.I.A. ITURRIOTZ

### A. Delimitación y situación actual.

– Núcleo urbano tradicional de Iturriotz delimitado según planos. Coincide con la delimitación de las áreas ITU-1 e ITU-2, salvo la subárea ITU-1A, del planeamiento general anterior, al que se le han añadido los edificios de Aranburuenea y Tonkolo situados al Este del A.I.U. Se trata del núcleo histórico de Iturriotz y de las edificaciones desarrolladas en las últimas décadas en torno a él, que se encuentran totalmente consolidadas.

– El ámbito situado al Noreste de ITU-1, pendiente de edificar de acuerdo al anterior planeamiento general, se ha denominado en este Plan General como ITU-2.

### B. Propuesta de ordenación urbanística.

– Para el conjunto de los edificios ya existentes se consolida su actual ordenación urbanística, según las características edificatorias, edificabilidad y zonificación pormenorizada expresadas en los planos, en las condiciones contenidas en el expediente de Modificación de NN.SS. de Oiartzun del año 1991 para las áreas 22 y 28 y sus correspondientes documentos urbanísticos de desarrollo.

– Se delimita la subárea ITU-1A como ámbito de ordenación específica, que corresponde al casco tradicional del núcleo de Iturriotz, junto a los edificios de Aranburuenea y Tonkolo, donde se plantea como objetivo la rehabilitación del ámbito.

### C. Normativa urbanística general.

– Superficie A.I.U.ITU-1: 36.757 m<sup>2</sup>.

Superficie de ITU-1A: 12.855 m<sup>2</sup>

– Clasificación:

Suelo urbano consolidado.

– Estructura general y zonificación global: Según plano n.º E-5.

– Red principal de carreteras (S.G.): 4.610 m<sup>2</sup>.

– Zonas verdes urbanas. (S.G.): 3.127 m<sup>2</sup>.

– Equipamiento colectivo. (S.G.): 439 m<sup>2</sup>.

– Residencial casco tradicional: 7.694 m<sup>2</sup>.

– Residencial intensivo: 17.800 m<sup>2</sup>.

– Residencial de bajo desarrollo: 658 m<sup>2</sup>.

– Zonas de actividad. económica en núcleos residenciales: 2.429 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «a» de predominio de uso residencial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– N.º de viviendas:

238 viviendas existentes consolidadas, según plano n.º X-2.1.

– Edificabilidad:

Consolidación de la volumetría actual y el número de viviendas existente en el conjunto de la edificación residencial según características edificatorias definidas en la ordenación pormenorizada (plano X-2.1).

### D. Proceso de gestión y regulación urbanística.

– Consolidación de la ordenación urbanística y de la edificabilidad del conjunto de las parcelas desarrolladas.

– Configuración como itinerario principal peatonal y de bicicletas dentro del valle del camino antiguo de travesía Este-Oeste del Casco de Iturriotz.

### E. Normativa urbanística pormenorizada.

– Estructura urbana:

#### X-1.1 planoaren arabera.

– Zonakatze xehatua:

#### X-1.1 y X-2.1 planoen arabera.

– Lursailak zatitzeko baldintzak:

X-2.1 planoan adierazitako eremu guztiek, berez, hirigintza-kudeaketako unitateak osatzen dituzte eta, hirigintza-kudeaketaren ondorioetarako, gutxieneko lursail zatiezintzat konfiguratzeko dira.

– Eraikigarritasuna eta eraikinaren ezaugarriak:

Dagoen eraikuntzaren antolaketa, bolumentria eta etxebizitza-kopurua finkatzen dira, X-2.1. planoaren arabera, GFAK 2004/02/3an onarturiko (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 3/05/2004) 1991ko planeamenduaren aldaketarako dokumentuan jasotako antolaketa eta geroko garapeneko antolamenduan jasotakoa mantenduz.

– Urbanizazioa eta hornidurak:

Iturriozko hiriguneko ekialdetik mendebalderako zeharbidetako zaharra Oartzungo oinezkoentzako ibilbideen eta bidegorrien sare nagusiko elementu gisa egokitzea.

– Lagapenak eta zortasunak:

Onartutako garapen-plangintzaren arabera.

#### F. Ingurumen baldintzatzaileak.

ITU-1 H.I.A. Iturriotz-ko erdiguneari dagokio. Antropizazio maila handia dauka, hiri paisaia konfiguraturik, ibai jabari gainean muinoa duen erliebean. Ez dauka natura aldetik kontserbatu edo babestu beharreko balio handirik.

Hidrogeologiaren ikuspegitik, eremuaren erdia Triasiko-Fazie Keuper konplexuaren berezko materialen gainean kokatzen da, non buztin nabartuak eta igeltsuak ageri diren eta iragazkortasuna oso txikia den. Eremuaren beste erdia Bortzirietako mendigunearen orlaeremuaren berezko material jurasikoen gainean kokatzen da, eta ezaugarri oso lokalak eta bereziak ditu; izan ere, Infralías eta Lías kareharrizko-dolomitikoen arokoak dira, eta barruan eratutako carniola-arraillak ditu. Arrail sinsedimentarioak dira, eta kareharrien eta dolomien ertz dezimetrokoak eta azpizorroztak dituzte, matrize karetsu batek zementatua. Ehundura aldatu egiten da, orto eta pararrailaren artean. Hauts-itxurako material gris eta arrosak dira, amigdala-formako tartekak dituztenak, igeltsuaren disoluzioaren eraginez (carniolak) Era berean, buztin berdekaren forma irregularren zatiak ageri dira. Arrailak seriean (kolapsoko arraillak) geruzatutako gatzak disolbatzearen ondorio gisa interpretatu dira. Behe hettangiar arotzat jotzen dira, eta oso iragazkortasun handia dute. Material jurasiko horiek akuiferoen kutsadurarako arrisku ertaina dute. Material buztintsuek istiltze arazoak izan ditzakete. Ez da eraikin berriko hirigintza jarduketarik planteatzen, ez eta eraikitze proiekturik ere. Hala ere, garatuko balira, ingurumen faktore hauek kontuan hartu behar dira babeste neurri egokiak aplikatzeko garaian.

Eremua antolatzeko eta garatzeko ezinbestekoa da Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak garatzea, lehendik aipatu diren eraginak gutxitu edo/eta saihesteko. Atentzio berezia jarriko da izaera orokorreko neurri zuzentzaileetan urbanizazio proiektuei dagokionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez, eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabilera ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeko. Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak kontuan izan behar dira, eta baita ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa onartzen duen ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuan xedatutakoa.

#### Según plano n.º X-1.1

– Zonificación pormenorizada:

#### Según planos n.º X-1.1 y X-2.1.

– Condiciones de parcelación:

Todos los ámbitos señalados en el plano n.º X-2.1 como tales, constituyen unidades de gestión urbanística y se configuran como parcelas mínimas indivisibles a efectos de gestión urbanística.

– Edificabilidad y características de la edificación:

Se consolida la disposición, la volumetría y el número de viviendas de la edificación existente, según plano n.º X-2.1 manteniendo la ordenación establecida en el documento de modificación del planeamiento de 1991 aprobado por la DFG en sesión del 3/02/2004 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 3/05/2004) y planeamiento desarrollado posteriormente.

– Urbanización y dotaciones:

Habilitación del camino viejo de travesía Este-Oeste del Casco de Iturriotz como elemento de la red principal de itinerarios peatonales y bidegorris de Oartzun.

– Cesiones y servidumbres:

Según el planeamiento de desarrollo aprobado.

#### F. Condicionantes ambientales.

El AIU ITU-1 se corresponde con el núcleo urbano de Iturriotz, presentando por tanto un alto grado de antropización que configura un paisaje urbano en un relieve alomado sobre dominio fluvial. No presenta valores naturalísticos destacables para su conservación ni protección.

Desde el punto de vista hidrogeológico la mitad del área se localiza sobre materiales propios del complejo Triásico-Facies Keuper caracterizado por arcillas abigarradas y yesos, de muy baja permeabilidad. La otra mitad del ámbito se localiza sobre materiales jurásicos propios de la zona de orla del macizo de Cinco Villas, con características muy locales y diferenciadas, pertenecientes al Infralías y Lías calizo-dolomítico, caracterizados por carniolas-brechas intraformacionales. Son brechas sinsedimentarias con cantos hasta decimétricos, subangulosos, de calizas y dolomías, cementados por una matriz calcárea. La textura varía entre orto y parabrecha. Son materiales pulverulentos de tonos grises y rosados, con huecos centimétricos, amigdaloides, debido a la disolución de yeso (carniolas), y fragmentos de formas irregulares de arcillas verdosas. Estas brechas se han interpretado como debidas a un efecto de disolución de sales interestratificadas en la serie (brechas de colapso) Se le atribuye una edad Hettangiense inferior con una permeabilidad muy alta. Estos materiales jurásicos presentan un riesgo medio a la contaminación de acuíferos. Los materiales arcillosos presentarán potenciales problemas de encharcabilidad. No se plantean actuaciones urbanísticas de nuevas edificaciones ni proyectos constructivos, pese a ello, en el caso de que se desarrollen estos factores ambientales deberán de ser tenidos en cuenta a la hora de aplicar las adecuadas medidas protectoras.

Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el I.S.A, cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad. Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños. Deberá atenderse a las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV así como en el RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

## ARAUTEGI ESPEZIFIKOA AZPI-AREA ITU-1A. HIRIGUNE HISTORIKOA

Hirigune tradizionalaren Birgaikuntza, GFAK 2004/02/3an onarturiko (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 3/05/2004) 1991ko planeamenduaren aldaketarako dokumentuan 1, 2, 8tik 20ra, eta 25etik 27ra, zenbakietako eraikinrentzako jasotako parame-troen arabera.

Aranburenea eta Tonkolo eraikinen egungo bolumentria eta eraikigarritasuna sendartzea.

### HIRIGINTZA FITXA: ITU-2 H.I.A. ITURRIOTZ EKIALDEA

#### A. Mugaketa eta egungo egoera

— Aurreko Arau Subsidiarioetan ITU-1A azpi-areari zagokion zona da, gaur egun okupatu gabea; eta Ekialdera kokaturik dau-den lur-eremu batzuk eransten zaizkio, Plan Orokor honen plan-gintzaren Aurreapideari —jendaurrean tramitean— egindako ira-dokizuna kontuan hartzeko.

— Erantsitako lur-eremuak GI-3631 errepidea eta Iturriotzko hiriguneko Ekialde-Mendebalde zeharbideko bide zaharraren artean kokatzen dira, eta hiri-lurzoru bezala sailkatzeko nahiko hirigintzako zerbitzu dauzka.

#### B. Hirigintza antolamendurako proposamena

— Zona honetan Iturriotzko hazkundera birprogramatzen da, aurreko plangintzan aurreikusita zegoena jadanik, eta aipatu-tako lur-eremuak barneratuz.

— Era berean gaur egun dagoen erreka errespetatuko duen antolamendua proposatzen da eta dagokion espazio librean tokiko sistema hurbileko inguruan antolatzen da.

— Hiru azpi-areak mugatzen dira: ITU-2A, ITU-2B eta ITU-2C. Lehenengo biak, 2008/06/24an (2008/07/18ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA) Oiartzungo Udalak onartutako 22-1 arearen birpartzelazio proiektuko A partzelari eta B eta C partzelei dago-kie eta eraikigarritasuna, 1.686 m<sup>2</sup> (e) ITU-2An eta 1.373 m<sup>2</sup> (e) ITU-2Ban, —Plan Orokor honi dagokionez— aurreko hirigintza antolamenduak aurrez emandakoa dela ulertuko da, eraikitze baimena baduelako.

#### C. Hirigintza arautegi orokorra

— Azalera ITU-2 H.I.A.: 8.829 m<sup>2</sup>.

ITU-2A: Area 22.1 Partzela I.: 1.056 m<sup>2</sup>.

ITU-2B: Area 22.1. Partzela II.: 2.077 m<sup>2</sup>.

ITU-2C: Iturriotz Ekialdea: 2.293 m<sup>2</sup>.

— Saillkapena: Finkatutako hiri lurzorua, ITU-2B eta ITU-2C azpi-areak izan ezik hiri lurzoru finkatu bezala sailkatzen dire-nak.

— Egitura orokorra eta zonakatze orokorra: E-5 zk.ko plano-aren arabera:

— Bide sare nagusia (S.O.): 3.400 m<sup>2</sup>.

— Bizitegi intentsiboa: 5.429 m<sup>2</sup>.

— Zonakatze akustikoa:

«A» zonan bizitegi-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

— etxebizitza kopurua: 42 etxebizitza berri, 12 BOKoak y 30 libreak. Horietatik 16 etxebizitza libre ITU-2Ari dagokio eta ITU-2B eta 26 etxebizitza ITU-2B eta ITU-2C (12 babes ofizialekoak eta 14 libreak).

— Eraikigarritasuna:

— Oiartzungo Udalak 2008/06/24an (2008/07/18ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA) onartutako 22-1 arearen birpar-tzelazio proiektuak ematen dion eraikigarritasun berdina emate-a proposatzen da ITU-2Arentzat.

## NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ITU-1A. HIRIGUNE HISTORIKOA

Rehabilitación del casco tradicional del núcleo de Iturriotz de acuerdo a los parámetros contenidos en el documento de modificación del planeamiento de 1991 aprobado por la DFG en sesión del 3/02/2004 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 3/05/2004) para los edificios de código 1, 2, 8 al 20, y 25 a 27.

Consolidación de la volumetría y edificabilidad actual de los edificios de Aranburenea y Tonkolo.

### FICHA URBANÍSTICA A.I.U. ITU-2 H.I.A. ITURRIOTZ EKIALDEA

#### A. Delimitación y situación actual.

— Ámbito actualmente desocupado correspondiente a la subárea ITU-1A de las anteriores Normas Subsidiarias a la que se le añade unos terrenos al Este en atención a una de las suge-rencias con motivo de la exposición al público del Avance de pla-neamiento de este Plan General.

— Los terrenos añadidos se sitúan entre la carretera GI-3631 y el viejo camino de travesía Este Oeste del casco de Itu-riortz, disponiendo de los servicios urbanísticos suficientes como para ser clasificados como suelo urbano.

#### B. Propuesta de ordenación urbanística.

— Se reprograma en este ámbito el crecimiento de Iturriotz, ya previsto en el planeamiento anterior, incorporando los nue-vos terrenos.

— Se propone asimismo una ordenación que respete la regata existente y organice el sistema local de espacios libres correspondiente en su entorno inmediato.

— Se delimitan tres subáreas, ITU-2A, ITU-2B e ITU-2C. Las dos primeras se corresponden con las parcelas A y las B y C res-pectivamente del proyecto de reparcelación del área 22-1 apro-bado por el Ayuntamiento de Oiartzun el 24/06/2008 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 18/07/2008) y cuya edificabilidad (1.686 m<sup>2</sup>(t) en ITU-2A y 1.373 m<sup>2</sup>(t) en ITU-2B) se considera a los efec-tos de este Plan General como previamente atribuida por la ordenación urbanística, al disponer de licencia de edificación.

#### C. Normativa urbanística general.

— Superficie A.I.U. ITU-2: 8.829 m<sup>2</sup>.

ITU-2A: Área 22.1 Partzela I.: 1.056 m<sup>2</sup>.

ITU-2B: Área 22.1. Partzela II.: 2.077 m<sup>2</sup>.

ITU-2C: Iturriotz Ekialdea: 2.293 m<sup>2</sup>.

— Clasificación: Suelo urbano consolidado salvo las subá-reas ITU-2B e ITU-2C que se clasifican como suelo urbano no consolidado.

— Estructura general y zonificación global: Según plano n.º E-5

— Red viaria principal.(S.G.): 3.400 m<sup>2</sup>.

— Residencial intensiva: 5.429 m<sup>2</sup>.

— Zonificación acústica:

Zona «a» de predominio de uso residencial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

— n.º de viviendas: 42 viviendas nuevas, 12 de V.P.O. y 30 libres, correspondiendo 16 viviendas libres a ITU-2A y 26 vivien-das al conjunto de ITU-2B e ITU-2C (12 de V.P.O. y 14 libres).

— Edificabilidad:

— En ITU-2A se propone la misma edificabilidad que tiene atribuida por proyecto de reparcelación del área 22-1 aprobado por el Ayuntamiento de Oiartzun el 24/06/2008 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 18/07/2008).



– ITU-2B eta ITU-2C multzoarentzat, 2.700 m<sup>2</sup> s.e. proposatzen da bizitegi erabilerarako eta 221 m<sup>2</sup> s.e. hirugarren sektoreko erabilerarako. Bizitegi erabilerako eraikigarritasunatik, 1.450 m<sup>2</sup> s.e. etxebizitza libreetzako eta 1.250 m<sup>2</sup> s.e. B.O.koak.

– Guztira 4.370 (2.077 + 2.293) m<sup>2</sup>ko azalera duen ITU-2B eta ITU-2C multzoarentzat planteatutako garapenaren sestra gaineko eraikigarritasuna ondorengoa da, 2/2006 Legearen arabera: 2.921 m<sup>2</sup> s.e./4.370 m<sup>2</sup>: 0,67 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s).

#### D. Kudeaketa prozesua eta arautze urbanistikoa.

– Aldez aurretik 2008/06/24an onartutako 22-1 arearen birpartzelazio proiektuaren aldaketa behar da, onura eta kargak banatzeko, baita gauzatutako biribilguneari dagokiona, ITU-2Cren lur berriak sartuz.

– ITU-2An aurreikusitako eraikina, jadanik baimena duena, zuzenean gauzatzea.

– Hirigintza garapeneko prozesua: 4.370 m<sup>2</sup>ko hedadura duten ITU-2B eta ITU-2C azpi-eremuen multzoarentzat Hiri Antolaketako Plan Berezi (HAPB) baten, Hirigintzako Jarduketa-Programa baten eta dagokion Urbanizazio Proiektuaren tramitazioaren bidez.

– Jarduketa sistema Oiartzungo Udalak ezarriko du, H.A.P.B.aren edo Hirigintzako Jarduketa-Programaren tramitazioarekin batera, nahiz eta birpartzelazio proiektuaren aldaketa suposatuz dezakeen.

#### E. Hirigintza araudi xehatua

– Hiri egitura:

– X-1.1 planoan jasotako hiri-egitura azalpeneko zehaztapentzat hartzen da. Haren xehaketa H.A.P.B.aren, Urbanizatzeko Jarduketa Programan eta urbanizazio-proiektuan jasoko da zehaztasunez eta behin betikoz, eta loteslea izando da.

– Hala ere ITU-2Ban eta ITU-2Can gauzatu beharreko erai-kin berriaren fatxadatik Orma-Etxearen eraikinera eta Aranburuena eta Tonkolo aurrean dagoen espaloia ertzeratu gutxienez 10 metroko tartea egotea proposatzen da.

– Zonakatze xehatua:

– X-2.1 zk.ko planoan adierazitako zonakatze xehatua izaera indikatiboa duen zehaztapentzat hartuko da, eta Hiri Antolaketako Plan Bereziaren garatu beharko da behin betikoz modu xehatuan, eta izaera loteslea izango du.

– Lursailak zatitzeko baldintzak: H.A.P.B.aren arabera.

#### F. Ingurumen baldintzatzaileak.

Presio antropiko nabarmena duen eremua da ITU-2 H.I.A. GI-3631 errepidearengatik okupatua neurri handi batean eta beste aldetik, zeharo antropizatutako orubeekin. Komunikabide honen eta Iturriozko hirigunearen alboan daude. Ezaugarri hauek hiri paisaia osatzen dute, landa inguruko ibai jabarian. Oiartzun ibaia bertan egotea eremuko ingurumen baldintzak erabakitzen ditu neurri handi batean. Natura-balioei dagokionez, eremuak ez du intereseko flora-formaziorik, hala ere, haren alboan eta Oiartzungo ur bazterreko landareri bezala, kantauriko haltzadien hondarrak daude, babestu beharko direnak, eta baita Ziara erreka-ertzearen ertzetan dauden formazioak ere.

Arrisku eta prozesu geofisikoei dagokionez, sostengu-ahalmenean eta asentuaren arazoak eduki lezake eremuak. Sostengu-ahalmen bezala ulertzen dugu eraikuntza elementuak jasotzeko unitatearen karga-gaitasuna. Asentuak egoteari dagokionez, ondoan dauden zapaten artean sostengu baldintzen arteko ezberdintasunaz ari da, horizonte berean material kohe-sibo eta pikordunen banaketa irregularrengatik. Eremuko Ingurumen-faktore hauek kontuan hartu beharko dira planteatzen diren prozesu eraikitzaileen garapenean. Uholde arazoak

– Para el conjunto de ITU-2B e ITU-2C, se propone 2.700 m<sup>2</sup> t.e. para uso residencial y 221 m<sup>2</sup> t.e. para uso terciario. De la edificabilidad para uso residencial se destinarán a las viviendas libres, 1.450 m<sup>2</sup> t.e. y 1.250 m<sup>2</sup> t.e. a las viviendas de V.P.O.

– La edificabilidad sobre rasante del desarrollo planteado en el conjunto de ITU-2B e ITU-2C con un total de (2.077 + 2.293) 4.370 m<sup>2</sup> de superficie, según la L2/2006, asciende a 2.921 m<sup>2</sup> /4.370 m<sup>2</sup>: 0,67 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s).

#### D. Proceso de gestión y regulación urbanística.

– Se requiere previamente la modificación del proyecto de reparcelación del área 22-1, aprobado el 24/06/2008, al objeto de repartir los beneficios y cargas, incluida la correspondiente a la glorieta ejecutada, con la incorporación de los nuevos terrenos de ITU-2C.

– Ejecución directa de la edificación prevista en ITU-2A.

– Proceso de desarrollo urbanístico mediante la tramitación de un Plan Especial de Ordenación urbana, programa de actuación urbanizadora y su correspondiente Proyecto de Urbanización en el conjunto de los subámbitos ITU-2B e ITU-2C, que comprende una extensión de 4.370 m<sup>2</sup>.

– El sistema de actuación será establecido en la tramitación del Plan Especial o en su caso en el programa de actuación urbanizadora, sin perjuicio de la modificación del proyecto de reparcelación.

#### E. Normativa urbanística pormenorizada.

– Estructura urbana:

– La estructura urbana expresada en el plano n.º X-1.1 se considera una determinación de carácter indicativo. Su pormenorización detallada será establecida con carácter definitivo y vinculante en el P.E.O.U., en el Programa de Actuación Urbanizadora y en el Proyecto de Urbanización.

– No obstante se propone que las fachadas de la nueva edificación a ejecutar en ITU-2B e ITU-2C disten al menos 10 metros del edificio Orma-Etxea y del bordillo de la acera frente a Aranburuena y Tonkolo.

– Zonificación pormenorizada:

La zonificación pormenorizada contenida en el plano n.º X-2.1. se considerará una determinación de carácter indicativo, que deberá ser desarrollada de forma pormenorizada y con carácter definitivo y vinculante en el P.E.O.U.

– Condiciones de parcelación: Según P.E.O.U.

#### F. Condicionantes ambientales.

El AIU ITU-2 se trata de un ámbito con una marcada presión antrópica, ocupado en una gran parte por la GI-3631 y por otra por solares eminentemente antropizados, adyacentes a esta vía de comunicación y al núcleo urbano de Iturriotz. Estas características configuran un paisaje urbano en un entorno rural en dominio fluvial. La presencia del río Oiartzun determina en gran medida las condiciones ambientales del ámbito. En lo que a valores naturalísticos se refiere el ámbito no presenta formaciones florísticas de interés aunque, adyacente al mismo y como vegetación riparia del Oiartzun, se presentan pequeños retazos de alisedas cantábricas que deben ser respetados, al igual que las formaciones de las riberas del arroyo Ziara.

Atendiendo a los procesos y riesgos geofísicos, el ámbito puede presentar problemas de capacidad portante y asientos. Por capacidad portante entendemos la capacidad de carga de la unidad para la acogida de elementos constructivos. Con respecto a la existencia de asientos se refiere a la desigualdad entre las condiciones de apoyo entre zapatas contiguas dada la irregular distribución de materiales cohesivos y granulares en un mismo horizonte. Estos factores ambientales del ámbito deberán ser tenidos en cuenta a la hora del desarrollo de los

egon daitezke. Eremua uholde arriskurako emarien ditzuten -mapetan jasotako- zonetatik kanpo badago ere, Oiartzun ibaiaren ibilguaren gertutasunak horrelako arriskuak ekar ditzake. HAPO honen berariazko araudian xedatutakoa kontuan hartu beharko da, uholde arriskua duten eremuei dagokionez eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatzeke Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak, eta kontuan izan beharko da ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa onartzen duen ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuan xedatutakoa.

Eremua antolatzeko eta garatzeko ezinbestekoa da Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak garatzea, lehendik aipatu diren eraginak gutxitu edo/eta saihesteko. Atentzio berezia jarriko da izaera orokorreko neurri zuzentzaileetan urbanizazio proiektuei dagokionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez, eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabilera ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeari dagokionez. Aipatutako arrisku geofisikoak kontuan hartuko dira berauek arintzeko egokiak diren neurriak aplikatzeko garaian. Eremuan dauden ibai ibilguekin kontu berezia izango da, berari eragitea saihestuz eta horren inguruko xedapenak errespetatuz.

#### ITU-2B E ITU-2C. AZPI-AREEN MULTZOARENTZAKO ARAUTEGI ESPEZIFIKOA:

Eraikigarritasunerako parametro orokorrak ezartzen dira sestra gainetik: Bizitegi eta hirugarren sektoreko erabilera gehienez 2.921 m<sup>2</sup> eta etxebizitza kopuruari dagokionez, 26 etxebizitza (14 libreak, 12 *Estatuko Aldizkari Ofiziala*) %10eko harrotze koefizientearekin.

Hornidurako jarduketa, Hiri Antolaketako Plan Berezi baten bidez garatzeko. Plan honetan 2008/06/24an (2008/07/18ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA) Oiartzungo Udalak onartutako 22-1 arearen birpartzelazio proiektuko B eta C partzelei dagokien eraikigarritasuna, Plan Orokor honi begira, hirigintza antolamenduak aurrez emandakoa dela ulertuko da.

– Eraikinaren erabilera:

Goi solairuak: Etxebizitzak.

Behe solairuak: Etxebizitzak, hirugarren sektorea, sarbi-deak.

Soto edo erdi-sotoko solairuak: Garaje eta trastelekuak.

– Profil eraikigarria:

Bi profil mota ezartzen dira: Bata sotoerdia edo behe solairua eta lau solairu, Orma-Etxeko egungo eraikinaren aurrealdean kokatuko den eraikinarentzat, eta bestea, sotoerdi edo behe solairua eta hiru solairu Tonkolo eta Aranburuenea eraikinaren aurreko aldean kokatuko den eraikinarentzat. Profila Plan Berezian zehaztuko da.

– Behe solairuko edo erdi-sotoko sestra: Plan Berezian definitzeko.

– Eraikinaren lerrokadurak:

Erantsita doan eskemaren arabera definitutako hiri egituraren adierazitakoak. Planoetan marraztutako ganierako lerrokadurak indikatiboak dira eta Plan Berezian definituko dira.

– Etxebizitzen mota eta kopurua:

26 etxebizitza (14 libreak y 12 B.O.koak) %10eko harrotze koefizientearekin.

– Egoitzako erabilera gehienezko azalera eraikigarria:

2.700 m<sup>2</sup> s.e. (1.450 m<sup>2</sup> etxebizitza libreentzat eta 1.250 m<sup>2</sup> B.O.koentzat)

procesos constructivos que se plantean. Se pueden presentar también problemas de inundabilidad. Aunque el ámbito se encuentra fuera de las zonas cartografiadas con riesgos de avenidas, la proximidad al cauce del Oiartzun podría conllevar riesgos de esta naturaleza. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere y las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV así como en el RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el I.S.A. cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad. Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños. Se tendrán en cuenta los riesgos geofísicos anteriormente mencionados a la hora de aplicar las medidas adecuadas para su mitigación. Se tendrá especial precaución con los cauces fluviales presentes en el ámbito evitando en todo caso su afección y respetando las determinaciones normativas al respecto.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA EL CONJUNTO DE LAS SUBÁREAS ITU-2B E ITU-2C:

Se establecen los parámetros generales de edificabilidad sobre rasante de 2.921 m<sup>2</sup> para usos residencial y terciario y un número de 26 viviendas (14 libres, y 12 de V.P.O) con un coeficiente de esponjamiento del 10%.

Actuación integrada a desarrollarse por un Plan Especial de Ordenación Urbana, donde la edificabilidad correspondiente a las parcelas B y C del proyecto de parcelación del área 22-1 aprobado por el Ayuntamiento de Oiartzun el 24/06/2008 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 18/07/2008) se considera a los efectos de este Plan General como previamente atribuida por la ordenación urbanística.

– Usos de la edificación:

Plantas altas: Viviendas.

Plantas bajas: Viviendas, terciario, accesos.

Plantas de sótano o semisótano: Garajes y trasteros.

– Perfil edificable:

Se establecen dos tipos de perfil, uno de semisótano o planta baja y cuatro plantas a aplicar a la edificación situada frente al actual edificio de Orma-Etxea y un perfil de semisótano o planta baja y tres plantas a aplicar a la edificación que se sitúe frente a los edificios de Tonkolo y Aranburuenea. El perfil será precisado en el Plan Especial.

– Rasante de planta baja o semisótano: a definir en el Plan Especial.

– Alineaciones de edificación:

Las indicadas en la estructura urbana definida según el esquema gráfico adjunto. El resto de alineaciones trazadas en los planos se consideran indicativas y se definirán en el Plan Especial.

– Tipo y número de viviendas:

26 viviendas (14 libres y 12 de V.P.O) con un coeficiente de esponjamiento del 10%.

– Superficie máxima edificable para uso residencial:

2.700 m<sup>2</sup> t.e. (1.450 m<sup>2</sup> para las viviendas libres y 1.250 m<sup>2</sup> para las de V.P.O.).

Bizitegi azaleratik, 2.700m<sup>2</sup>(s), 1.450 m<sup>2</sup>(s) ITU-2Bn kokatzen dira, horietatik 1.373 m<sup>2</sup>(s) lehendik 2007ko AASek eremu honi emandakoak dira, bizitegien eraikigarritasun osoa etxebizitza libreen motan aurreikusten da. Hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren arabera babestutako etxebizitzaren defizitak, bai etxebizitza tasatuetan bai babes ofizialekoetan, bakoitza 15 m<sup>2</sup>(s)koa, ondoko ITU-2C HIAra transferituak ulertuko dira, babes ofizialeko motarako, eta UGA-1 eremura etxebizitza tasatuetako motarako.

Garapen plangintzak eta kudeaketarako ondorengo dokumentuek, ITU-2Cn aurreikusitako eraikigarritasunetik –sestra gainean– 795 m<sup>2</sup>(s) babes ofizialeko etxebizitzetara destinatuko dituzte honako defizit hauek konpentsatzeko asmoz: 304 m<sup>2</sup>(s) ALT-6 (ALT-6 H.I.A.n sustatu beharreko garapen plangintzak babestutako etxebizitza estandarrek eremuan bertan betetzeko aukera ematen badu izan ezik) HIArenak eta 15 m<sup>2</sup>(s) ITU-2Brenak, babestutako etxebizitza eraikigarritasun mota honetan.

– Erabilera tertziarioaren gehienezko azalera eraikigarria: 221 m<sup>2</sup> s.e.

– Sestra azpiko gehienezko azalera eraikigarria: 1.000 m<sup>2</sup> s.e.

– aparkaleku pribaturako gutxieneko dotazioa:

Plan Berezian ezartzen den eraikigarritasunari dagokion legezko estandarren araberrako aparkalekua.

– Aparkaleku publikorako gutxieneko dotazioa:

Plan Berezian ezartzen den eraikigarritasunari dagokion legezko estandarren araberrako aparkaleku publikoa.

– Urbanizazioa eta hornidurak:

42 etxebizitza berrien promozio bateratuarekin, eremuaren erabateko berrurbanizaziori ekin behar zaio, modu orokor eta oso batean, bertan honako jarduketak barne hartzen direlarik:

– Lurgaineko aparkalekuen hornidura.

– Iturriotz-eko hiriguneko zeharbidearen bide zaharren azken zatia (ekialdea) urbanizatzea.

– Tokiko espazio libreak errekaren inguruan kokatzea.

– Lagapenak eta zortasunak:

– Behin urbanizatuta, Hiri Antolamendurako Plan Berezian ezartzen diren espazio publiko guztien lagapen publikoa.

– Izaera pribatuko lurpeko aparkalekuek okupatutako zonen erabilera publikoko zortasuna, hala dagokionean.

De la superficie residencial de 2.700 m<sup>2</sup>(t), 1.450 m<sup>2</sup>(t) se sitúan en ITU-2B, de los que 1.373 m<sup>2</sup>(t) corresponden a la previamente atribuida por las NN.SS. de 2007 a este ámbito, donde la totalidad de la edificabilidad residencial se prevé en la modalidad de vivienda libre. A tenor de lo establecido en el D123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, los déficits de edificabilidad protegida, tanto para vivienda tasada como para VPO, de 15 m<sup>2</sup>(t) cada uno, se entenderán transferidos al A.I.U. colindante de ITU-2C, para la modalidad de VPO y al ámbito de UGA-1, para la modalidad de vivienda tasada.

El planeamiento de desarrollo y posteriores documentos de gestión, destinarán de la edificabilidad sobre rasante prevista en ITU-2C, hasta un total de 795 m<sup>2</sup>(t) de edificabilidad residencial para vivienda de VPO al objeto de compensar los déficits, de 304 m<sup>2</sup>(t) del A.I.U. ALT-6 (Salvo que el planeamiento de desarrollo a promover en el A.I.U. ALT-6, permita cumplir los estándares de vivienda protegida en el propio ámbito) y de 15 m<sup>2</sup>(t) del A.I.U. ITU-2B en esta modalidad de edificabilidad residencial protegida.

– Superficie mínima edificable para uso terciario: 221 m<sup>2</sup> t.e.

– Superficie máxima edificable bajo rasante: 1.000 m<sup>2</sup> t.e.

– Dotación mínima de aparcamiento privado:

Aparcamiento según el estándar legal correspondiente a la edificabilidad que se desarrolla a establecer por el Plan Especial.

– Dotación mínima de aparcamiento público:

Aparcamiento según el estándar legal correspondiente a la edificabilidad que se desarrolla a establecer por el Plan Especial.

– Urbanización y dotaciones:

Con la promoción unitaria de las 42 nuevas viviendas se deberá afrontar de forma global y completa la reurbanización integral del ámbito, incluyendo entre otras las siguientes actuaciones:

– Dotación de aparcamiento en superficie.

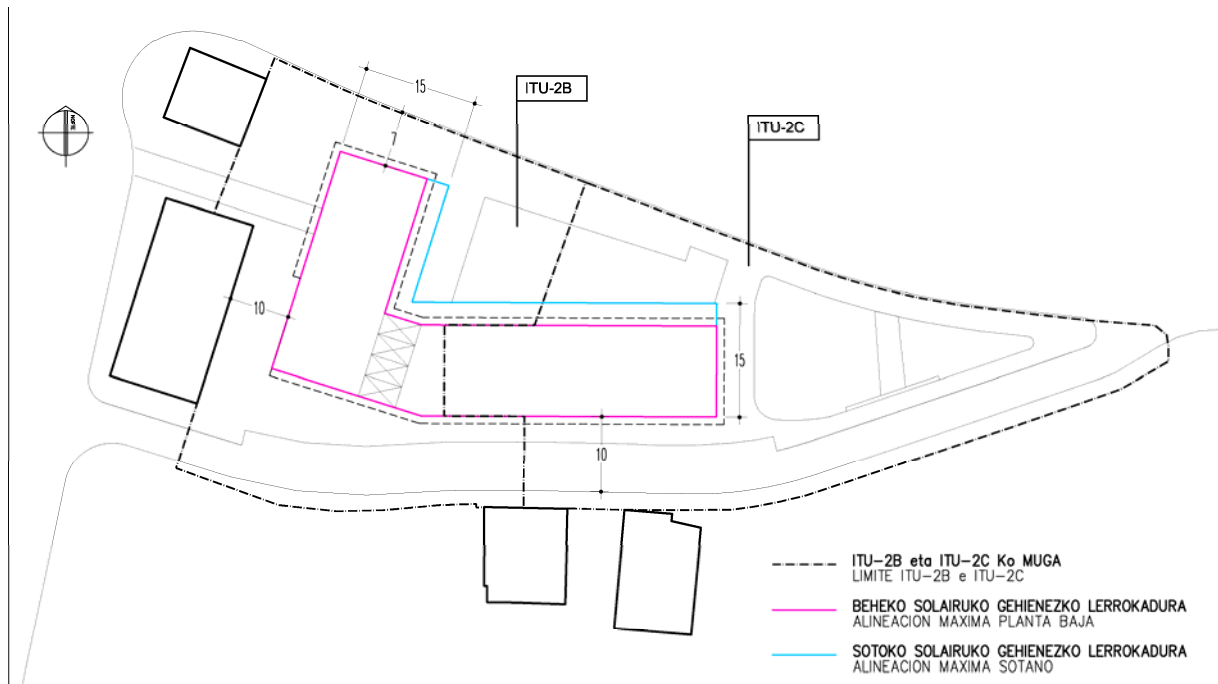
– Urbanización del tramo final (Este) del antiguo camino travesía del casco de Iturriotz.

– Situación de los espacios libres locales en el entorno de la regata.

– Cesiones y servidumbres:

– Cesión pública, una vez ejecutada la urbanización, de todos los elementos de carácter público previstos en el P.E.O.U.

– Servidumbre de uso público, en su caso, de las zonas ocupadas por aparcamientos subterráneos de carácter privado.



#### HIRIGINTZA FITXA. ITU-3 H.I.A. ALTAMIRA

##### A. Mugaketa eta egungo egoera

ITU-3 HIA gisa definitu eta mugatzen da GI-3631 errepidearen oinean Iturriotz eta Altzibar auzoen artean dagoen Altamira-rako dentsitate txikiko egoitza-multzoa. Aurreko planeamendu orokorreko ITU-4 hiri-areari dagokio.

Eraikuntza-tipologia egoitza-eraikuntza bakartukoa da, familiarak edo familia bikoa, 1.000 eta 3.000 m<sup>2</sup> bitarteko batez besteko azalerako lursail berde pribatuaren gainean. Lursail letara sartzeko barrualdeko bide pribatu bat, GI-3631 errepide-rako sarbide bateratuarekin, eta kirol-zona komunitarioa dauzka.

Gutziz finkaturiko hiri-ehun batetatzen datza, non eraikin-hondarra definitzeko duen ITU-3-A azpi-arearen soilik definitzen delarik espezifikotasunez.

##### B. Hirigintza antolamendurako proposamena

Eguneko antolamendua finkatzea eta ITU-3-A azpiareari dagokion lursailaren eraikuntza berria egiteko aukera.

GI-3631 errepidean zehar espaloi publiko bat egokitzea.

##### C. Hirigintza arautegi orokorra

– AZALERA ITU-3 H.I.A.: 33.246 m<sup>2</sup>.

ITU-3Aren azalera: 2.890 m<sup>2</sup>.

– Saillkapena: Finkaturiko hiri-lurzorua.

– Egitura orokorra eta zonakatzeko orokorra: E-5 planoaren arabera

– Garapen txikiko egoitza: 33.246 m<sup>2</sup>

– Zonakatzeko akustikoa:

«a» zonan bizitegi-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Etxebizitza kopurua: Eguneko 19 etxebizitza finkatu (7 eraikin familiarak eta 6 familia biko), X-2.1. planoaren arabera, eta 2 etxebizitza berri ITU-3-A azpiarean jaso beharreko eraikinean.

– Eraikigarritasuna: 0,19 m<sup>2</sup> t.e./m<sup>2</sup> lursail garbia.

##### D. Kudeaketa prozesua eta arautze urbanistikoa

– Garatutako lursailen multzoko antolamendu urbanistikoa eta eraikigarritasuna finkatzen dira.

#### FICHA URBANÍSTICA A.I.U. ITU-3 H.I.A. ALTAMIRA

##### A. Delimitación y situación actual.

Se define y delimita como A.I.U. ITU-3 el conjunto residencial de baja densidad de Altamira situado al pie de la carretera GI-3631 entre los barrios de Iturriotz y Altzibar. Corresponde al área urbana A.I.U ITU-4 del anterior planeamiento general.

La tipología edificatoria es de edificación residencial aislada, uni o bifamiliar, sobre parcelas verdes privadas de 1.000 a 3.000 m<sup>2</sup> de superficie media. Dispone de un camino privado interior de acceso a las parcelas, con un acceso unificado a la GI-3631, y de una zona deportiva comunitaria.

Se trata de un tejido urbano totalmente consolidado, en el que únicamente se delimita con especificidad la subárea ITU-3A que dispone de un remanente edificatorio pendiente.

##### B. Propuesta de ordenación urbanística.

Consolidación de la ordenación actual y posibilidad de nueva construcción en la parcela correspondiente a la subárea ITU-3A.

Habilitación de una acera pública a lo largo de la GI-3631.

##### C. Normativa urbanística general.

– Superficie A.I.U. ITU-3: 33.246 m<sup>2</sup>.

Superficie de ITU-3A: 2.890 m<sup>2</sup>.

– Clasificación: Suelo urbano consolidado.

– Estructura general y zonificación global: Según plano n.º E-5.

– Residencial bajo desarrollo: 33.246 m<sup>2</sup>

– Zonificación acústica:

Zona «a» de predominio de uso residencial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– N.º de viviendas: 19 viviendas existentes consolidadas (7 edificios unifamiliares y 6 bifamiliares), según plano n.º X-2.1, y 2 nuevas viviendas en edificio a construir en la subárea ITU-3A.

– Edificabilidad: 0,19 m<sup>2</sup> t.e./m<sup>2</sup> parcela neta.

##### D. Proceso de gestión y regulación urbanística.

– Consolidación de la ordenación urbanística y la edificabilidad del conjunto de las parcelas desarrolladas.

– ITU-3A azpi-arean, exekuzio zuzenaren bidez, egoitzako eraikin berria egin ahal izango da, familia bakarrekoa edo bikoa, eraikuntza proiektua eta urbanizazio lan osagarriena aurkeztuz.

– GI-3631 errepidean zehar espaloi publiko bat eraikitzea, desjabetze-sistema aplikatuz, hala badagokio.

#### E. Hirigintza araudi xehatua

– Hiri egitura: X-1.1 planoaren arabera.

– Zonakatze xehatua: X-1.1 eta X-2.1 planoen arabera.

– Lursailak zatitzeko baldintzak: X-2.1 planoan adierazitako eremu guztiek, berez, hirigintza-kudeaketako unitateak osatzen dituzte eta, lehen batean, hirigintza kudeaketaren ondorioetarako, gutxienezko lursail zatiezintzat konfiguratzeko dira.

– Eraikigarritasuna eta eraikinaren ezaugarriak: Dagoen eraikuntzaren antolaketa, bolumetria eta etxebizitza-kopurua finkatzen dira, X-2.1. planoaren arabera.

Eraikuntza ordezkatuz gero, edo eraikuntza berria eginez gero, lursail bakoitzaren gehienezko aprobetxamendua 0,19 m<sup>2</sup> s.e./m<sup>2</sup> lursail-koa izango da.

– Urbanizazioa eta hornidurak:

GI-3631 errepidean zehar espaloi publiko bat egokitzea.

Barrualdeko bidea eta kirol-zona jabeen erkidegoak batera mantendu beharreko elementu pribatuak dira.

– Lagapenak eta zortasunak:

GI-3631 errepidean zehar espaloi publiko bat egokitzeko beharrezkoa den lurzorua erabilera publikorako lagatzea.

#### F. Ingurumen baldintzatzaileak.

ITU-3 H.I.A., dentsitate baxuko hiri eremua da, etxebizitza bakar edo biko eraikinekin, hiri paisaia konfiguratzeko dute landa inguruko ibai jabarian. Landareria egoteak eta eremuaren intentsitate gutxiko okupazioak, paisaiaren aldetik gaitasun ertainak ematen diote hiri ingurunean barruan. Natura-balioei dagokionez harizti-baso mistoko formazio orla berezi daiteke ITU-3-A azpi-eremua okupatzen duena. Landareri formazio hau nahiko antropizatuta dago sartu diren espezieekin. Azpi-eremu honen balizko garapenak formazio hau kontuan izan beharko du eta balioa duten zuhaitzak babestuko dira ahal den neurrian, birlandatuz –kendu beharko balira– herriko beste leku batetan.

Arrisku eta prozesu geofisikoei dagokionez, sostengu-ahalmenean eta asentuetan arazoak eduki lezake eremuak. Sostengu-ahalmen bezala ulertzen dugu eraikuntza elementuak jasotzeko unitatearen karga-gaitasuna. Asentuak egoteari dagokionez, ondoan dauden zapaten artean sostengu baldintzen arteko ezberdintasunaz ari da, horizonte berean material kohezio eta pikordunen banaketa irregularrarengatik. Eremuko Ingurumen-faktore hauek kontuan hartu beharko dira planteatzen diren prozesu eraikitzaileen garapenean.

Eremua antolatze eta garatzeko ezinbestekoa da Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak garatzea, lehendik aipatu diren eraginak gutxitu edo/eta saihesteko. Atentzio berezia jarriko da izaera orokorreko neurri zuzentzaileetan urbanizazio proiektuei dagokionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez, eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabilera ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeko. Aipatutako arrisku geofisikoak kontuan hartuko dira berauek arintzeko egokiak diren neurriak aplikatzeko garaian. Interesa duten Interesa duten baso-masak errespetatuko dira, esan

– Posibilidad de construcción de un nuevo edificio residencial, uni o bifamiliar, en la subárea ITU-3A, mediante el sistema de ejecución directa, con proyecto de edificación y de obras de urbanización complementarias.

– Construcción de una acera pública a lo largo de la GI-3631, aplicando, en su caso, el sistema de expropiación.

#### E. Normativa urbanística pormenorizada.

– Estructura urbana: Según plano X-1.1.

– Zonificación pormenorizada: Según planos n.º X-1.1 y X-2.1.

– Condiciones de parcelación: Todos los ámbitos señalados en el n.º X-2.1. como tales constituyen unidades de gestión urbanística y se configuran, en principio, como parcelas mínimas indivisibles a efectos de gestión urbanística.

– Edificabilidad y características de la edificación: Se consolida la disposición, la volumetría y el número de viviendas de la edificación existente según plano n.º X-2.1.

En caso de sustitución de la edificación, o de nueva edificación, la edificabilidad física de cada parcela será de 0,19 m<sup>2</sup> t.e./m<sup>2</sup> parcela.

– Urbanización y dotaciones:

Habilitación de una acera pública a lo largo de la GI-3631.

El vial interior y la zona deportiva constituyen elementos privados a mantener de forma conjunta por la comunidad de propietarios.

– Cesiones y servidumbres:

Cesión pública del suelo necesario para la habilitación de una acera pública a lo largo de la GI-3631.

#### F. Condicionantes ambientales.

El AIU ITU-3 se trata de un ámbito urbano de baja densidad caracterizado por la presencia de viviendas uni o bifamiliares que configuran un paisaje urbano en un entorno rural en dominio fluvial. La presencia de vegetación en forma de jardines y espacios verdes y la ocupación poco intensiva del ámbito le confieren unas cualidades paisajísticas medias dentro del entorno urbano. En lo que a valores naturalísticos se refiere en el ámbito se puede distinguir la orla de una formación de roblelald bosque mixto, ocupando el subámbito ITU 3-A. Esta formación vegetal se encuentra bastante antropizada con la presencia de especies introducidas. El desarrollo posible de este subámbito deberá tener en cuenta esta formación y proteger en la medida de lo posible los pies arbóreos de valor, replantándolos, si fuese necesario su eliminación, en otra parte del municipio.

Atendiendo a los procesos y riesgos geofísicos, el ámbito puede presentar problemas de capacidad portante y asentamientos. Por capacidad portante entendemos la capacidad de carga de la unidad para la acogida de elementos constructivos. Con respecto a la existencia de asentamientos se refiere a la desigualdad entre las condiciones de apoyo entre zapatas contiguas dada la irregular distribución de materiales cohesivos y granulares en un mismo horizonte. Estos factores ambientales del ámbito deberán ser tenidos en cuenta a la hora del desarrollo de los procesos constructivos que se plantean.

Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el I.S.A, cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad. Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños. Se tendrán en cuenta los riesgos geofísicos anteriormente mencionados a la hora de aplicar las medidas adecuadas para su mitigación. Se respetarán como se ha indi-

bezala, HAPO honetan ezarritako neurri egokiak aplikatuz urbanizazio proiektuetan.

Arautegi espezifikoak itU-3a azpi-arearentzat:

– Lursail bakar zatietan batean gehienez ere 2 etxebizitza izango dituen egoitza eraikin bakar bat eraikitzeak aukera.

– Gehienezko aprobetxamendua: 550 m<sup>2</sup> s.e.

– Gehienezko eraikuntza-profila: BO+1+Estalkipea edo Erdi-sotoa+2.

– Lerrokadurak: 10 metroko tartea lursailaren mugetara.

– Aparkaleku-hornidura: 2 aparkaleku/etxebizitza gutxienez.

– Urbanizazioa: Sarbidea eta azpiegiturazko hartune guztiak sare orokorreraino konpontzea. Arearen barrualdeko urbanizazio komunitarioa proportzionaltasun irizpideekin hobetzen eta mantentzen laguntzea.

cado las masas forestales de interés, en los proyectos de urbanización aplicando las medidas adecuadas así determinadas en el presente PGOU.

Normativa específica para la Subárea ITU-3A:

– Posibilidad de construcción de un único edificio residencial con un máximo de 2 viviendas sobre una parcela única indivisible.

– Edificabilidad física: 550 m<sup>2</sup>

– Perfil edificatorio máximo: PB+1+Bajocubierta o Semisótano+2.

– Alineaciones: 10 metros de retiro a los límites de parcela.

– Dotación de aparcamiento: 2 plazas por vivienda como mínimo.

– Urbanización: Resolución del acceso y de todas las acometidas infraestructurales hasta la red general. Contribución a la mejora y mantenimiento de la urbanización comunitaria interior con criterios de proporcionalidad.

## HIRIGINTZA FITXA: UGA-1 H.I.A. UGALDETXXO

### A. Mugaketa eta egungo egoera.

UGA-1 HIA Oiartzun ibaiaren ezkerrean zehar, Ugalde-  
txoko zubitik ibaian behera kokatuta dauden lur nabarmenki  
lauei dagokie. Ibar hori GI-3631 errepideak zeharkatzen du.

Aurreko planeamendu orokorraren arabera gehienbat hiri-  
lurzoru gisa sailkatuta dagoen eremu bat da eta haren mugake-  
tarekin bat egiten du, gutxi gora behera. Eremuaren ia osotasun  
guztia artifizial eran agertzen da. Zona gutxiegi erabilita dago  
eta hirigintza arloan aski degradatuta, kirol-instalazioen maila  
txikiko erabilera-intentsitatearen eta, batez ere, GI-3631 erpe-  
deko trafikoa sortutako ingurumenaren gaineko eragin negati-  
boaren ondorioz. Katalintxo inguruan hiri-hutsune bat egotearen  
ondorioz, zonaldea bazterreko hiri-espazio bihurtu da, kamioiak  
aparkatzera eta materialen parke izatera zuzendua, nahiz eta  
hiri zentraltasuneko gaitasun ukaezinak izan.

### B. Hirigintza antolamendurako proposamena.

Hiri-eremu honen berrantolamendu integrala proposatzen  
da, bere birkualifikazioa ahalbidetuz GI-3631 zeharbidea men-  
debaldera (eskola zaharrak) lekualdatzearen bitartez. Egoitza-  
garapen intentsiboko eragiketa garrantzitsua, zuzkidurazko lau  
jarduketa eta egungo gainontzeko eraikuntza finkatzea planteat-  
zen da.

UGA-1A jarduera integratuak 2011ko martxoaren 30ean  
(Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA 2011/05/10) Oiartzungo Udalba-  
tzak onarturiko Hiri Antolaketa Plan Bereziaren baitan  
ordenatzea planteatzen du eta haren eremuarekin egiten du  
bat.

Aurreikusitako zuzkidurazko jarduketak Plan Orokor honetan  
UGA-1B, UGA-1C eta UGA-1D izendatuak izan direnak, aurreko  
planeamenduaren 1 Z.J.U. -Parada-rekin, 2 Z.J.U. -Atamitxekin  
eta 3 Z.J.U. -Katalintxo-rekin egiten dute bat, hurrenez hurren.  
Plan Orokor honetan UGA-1E zuzkidurazko jarduketa Garro erai-  
kinaren altxatze txiki bat ahalbidetzeko aurreikusten da eta  
bokazio publikoa duten atariko lurrak eskuratzeko. Gainontze-  
koetan antokaleta, eremu horietarako garatutako planeamen-  
duaren baitan gauzatzea proposatzen da, UGA 1-D (3 Z.J.U. -  
Katalintxo-) kasuan izan ezik, non etxebizitzaren kopurua pixka  
bat gehitzea proposatzen den.

UGA-1 H.I.A.ren antolaketa proposamenak ondorengo hel-  
buruak lortzea du xede:

- GI-3631 zeharbidearen trazaera berria eraikitzea Ugalde-  
txon Hormigones Oiartzunen zabalgunean biribilgune baten  
bidez bai eta Elizalderako zubi berri bat eraikitzea.

- Egungo GI-3631-ak okupatzen duen oraingo eremua  
oinekoentzat gertatzea eta Elizaldera doan zubiaren laguntza-  
ren bidez, Ugaldetxo Auzoa benetako hiri-gune bihurtzea.

- Babespenerako etxebizitzaren ehuneko handia izango duen  
etxebizitza berrien programa garrantzitsua gauzatzea.

- Ingurumen-birkualifikazioko eta zuzkidura nahiz hiruga-  
rren arloko ekipamendu programa garrantzitsua sortzea Ugalde-  
txon.

- Oiartzun ibaiaren eskuin ertzaren ingurumena hobetzea  
ibai-ertzeko parke bat eratuz, erabilera publiko bateragarri bat  
onartuko duena.

- Egungo garajeekin sestra azpiko lotunea, beharrezko  
bidezorraren bidez, azaleran sarbide-trafikoak ezabatzeke.

- Ugaldetxo hiri-gune txikiarekin osoko artikulazioa.

- Parada etxearen berreraikitzea (UGA-1B - 1Z.J.U.).

## FICHA URBANÍSTICA: A.I.U UGA-1. H.I.A. UGALDETXXO

### A. Delimitación y situación actual.

El A.I.U. UGA-1 corresponde a los terrenos sensiblemente  
llanos situados a lo largo de la margen izquierda del río Oiart-  
zun, aguas abajo del puente de Ugaldetxo. Esta vega queda  
atravesada por la carretera GI-3631.

Se trata de un ámbito clasificado como suelo urbano en el  
anterior planeamiento general, con cuya delimitación viene a  
coincidir sensiblemente. La práctica totalidad del ámbito se  
encuentra artificializada, aunque con un estado de infrautiliza-  
ción y relativa degradación urbanística, debido al bajo nivel de  
integración urbana del uso de las instalaciones deportivas y,  
sobre todo, al negativo impacto ambiental generado por el trá-  
fico de la GI-3631. La existencia de un vacío urbano en torno a  
Katalintxo ha derivado en que la zona se haya convertido en un  
espacio urbano de carácter marginal, destinado al aparca-  
miento de camiones y parque de materiales, a pesar de sus  
innegables condiciones de centralidad urbana.

### B. Propuesta de ordenación urbanística.

Se propone la reordenación integral de este ámbito del tér-  
mino municipal, posibilitando su recualificación mediante el  
desplazamiento de la travesía de la GI-3631 al Oeste, hacia las  
antiguas escuelas, planteándose una importante actuación  
integrada de desarrollo residencial intensivo, cuatro actua-  
ciones de dotación y la consolidación del resto de la edificación  
existente.

La actuación integrada UGA-1A se propone ordenar según el  
Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado por el pleno del  
Ayuntamiento de Oiartzun en sesión del 30 de marzo de 2011  
(BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 10/05/2011), con cuyo ámbito  
coincide.

Las actuaciones de dotación previstas denominadas en  
este Plan General UGA-1B, UGA-1C y UGA-1D coinciden respec-  
tivamente con la U.A.D.1 -Parada-, con la U.A.D.2. -Atamitx- y  
con la U.A.D.3. -Katalintxo- del anterior planeamiento. La actua-  
ción de dotación UGA-1E se prevé en este Plan General, al  
objeto de posibilitar un pequeño levante del edificio de Garro y  
obtener los suelos de las antepuertas con vocación pública. En  
las restantes, se propone ordenar según el planeamiento des-  
arrollado en dichos ámbitos, salvo en el caso de UGA-1D (ante-  
rior U.A.D.3 -Katalintxo-) donde se propone aumentar ligera-  
mente el número de viviendas.

La propuesta de ordenación para el A.I.U. UGA-1 persigue  
que se obtengan los siguientes objetivos:

- Construcción del nuevo trazado de la travesía de la GI-  
3631 en Ugaldetxo con la configuración de una rotonda en la  
explanada de Hormigones Oiartzun y un nuevo puente a Eli-  
zalde.

- Peatonalización del actual ámbito ocupado por la actual  
GI-3631 y puente a Elizalde que ayude a la configuración de un  
auténtico centro urbano al Barrio de Ugaldetxo.

- Programación de un importante programa de nueva  
vivienda, con un elevado porcentaje de vivienda protegida.

- Generación de un importante programa de recualificación  
ambiental y equipamiento dotacional y terciario en Ugaldetxo.

- Mejora ambiental de la margen derecha del río Oiartzun  
configurando un parque de ribera que permita un uso público  
compatible.

- Conexión bajo rasante con los actuales garajes existentes  
a través de la oportuna servidumbre de paso, para eliminar trá-  
ficos de acceso en superficie.

- La articulación integral con el pequeño núcleo de Ugalde-  
txo.

- La reconstrucción de la casa Parada (UGA-1B -U.A.D.1).

– Azalera aparkalekuen zuzkitura, GI-3631 egungo eremua oinezkoentzat bilakatutakoan izankidetasun-bide eta aparkaleku-bide bezala egokituz. Urbanizatze atsegina batek eraikia dagoen hiri ingurunearekin integrazioa hobetzeko balioko du.

– Jarduketa honek sor ditzakeen ingurumen-eragin aurreikusgarriak gutxitzeko eta konpentsatzeko Ingurugiro Jasangarriaren Txostenean jasotzen diren dagozkion neurriak betetzeko arearen garapenerako baldintzat hartzen dira.

#### C. Hirigintza arautegi orokorra.

– Azalera: 54.264 m<sup>2</sup> UGA-1A. Hirigunea: 42.177 m<sup>2</sup>.

UGA-1B. 1ZJU Parada: 327 m<sup>2</sup>.

UGA-1C. 2ZJU Atamitx: 1.422 m<sup>2</sup>.

UGA-1D. 3ZJU Katalintxo: 1.305 m<sup>2</sup>.

UGA-1E. Garro: 367 m<sup>2</sup>.

– Saillkapena:

Finkaturiko hiri-lurzorua, UGA-1A, UGA-1B, UGA-1C, UGA-1D eta UGA-1E azpi-areak izan ezik. Hauek finkatu gabeko hiri-lurzoru bezala sailkatzen dira.

– Egitura orokorra eta zonakatze orokorra: E-5 planoaren arabera.

– Errepide-sare nagusia (S.O.): 8.800 m<sup>2</sup>.

– Ibaiaren ibilgua (S.O.): 1.221 m<sup>2</sup>.

– Bizitoki intentsiboa: 32.918 m<sup>2</sup>.

– Hirigune tradizionalako egoitza: 2.137 m<sup>2</sup>.

– Hiriko berdeguneak (S.O.): 8.821 m<sup>2</sup>.

– Ekipamendu kolektiboa (S.O.): 367 m<sup>2</sup>.

– Zonakatze akustikoa:

«a» zonan bizitegi-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Etxebizitza kopurua:

Egun dauden 43 etxebizitza sendartuak eta 256 etxebizitza berri, X-2.2 planoaren arabera. 203 etxebizitza berri UGA-1A eremuan, (60 B0koak, 62 Tasatuak eta 81 salmenta librekoak), 6 etxebizitza berri UGA-1B eremuan, 35 etxebizitza berri UGA-1C eremuan, 10 etxebizitza berri UGA-1D eremuan eta 2 berri UGA-1E eremuan.

– Eraikigarritasuna:

Ugaldetxoko hirigune tradizionalan egungo antolaketa bolumetrikoa eta eraikinen etxebizitza kopurua sendartzen dira, X-2.2 planoaren arabera.

#### D. Kudeaketa prozesua eta arautegi urbanistikoa.

– UGA-1A azpiarean, Oartzungo Udaltzako 2011ko martxoaren 30ean (2011/05/10eko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA) onartutako Hiri Antolaketa Plan Berezian ezarritako eraikigarritasun eta antolaketa parametroak mantentzen dira. Laburbilduz:

– Bizitoki *Boletín Oficial del Estado*: 5.220 m<sup>2</sup> s.e.

– Bizitoki Tasatuak: 5.580 m<sup>2</sup> s.e.

– Bizitoki Libre: 7.400 m<sup>2</sup> s.e.

– Sestrazpiko garajeak eta eranskinak: 16.639 m<sup>2</sup> s.e.

– Hirugarren sektorea: 1.200 m<sup>2</sup> s.e.

– Zuzkidurazkoa, ekipamendua: 3.755 m<sup>2</sup> s.e.

– Hiri kudeaketa eta arauketa urbanizatzeko jarduketa-programa baten eta urbanizazio proiektu baten bidez osatu beharko da.

– Dotación de aparcamiento en superficie, habilitando como vial de coexistencia y aparcamiento el actual ámbito de la GI-3631 una vez peatonalizado, con un grado amable de urbanización para mejorar la integración en el entorno urbano ya construido.

– Con el objeto de minimizar y compensar las previsibles afecciones ambientales que pueda generar esta actuación, se asumen como condicionantes al desarrollo del área la aplicación de las medidas correspondientes indicadas en el Informe de Sostenibilidad Medio Ambiental.

#### C. Normativa urbanística general.

– Superficie: 54.264 m<sup>2</sup>: UGA-1A. Hirigunea: 42.177 m<sup>2</sup>

UGA-1B. UAD-1 Parada: 327 m<sup>2</sup>.

UGA-1C. UAD-2 Atamitx: 1.422 m<sup>2</sup>.

UGA-1D. UAD-3 Katalintxo: 1.305 m<sup>2</sup>.

UGA-1E. Garro: 349 m<sup>2</sup>.

– Clasificación:

Suelo urbano consolidado salvo las subáreas UGA-1A, UGA-1B, UGA-1C, UGA-1D y UGA-1E, que se clasifican como suelo urbano no consolidado.

– Estructura general y zonificación global: Según plano n.º E-5.

– Red principal de carreteras. (S.G.): 8.800 m<sup>2</sup>.

– Cauces fluviales. (S.G.): 1.221 m<sup>2</sup>.

– Residencial intensivo: 32.918 m<sup>2</sup>.

– Residencial casco tradicional: 2.137 m<sup>2</sup>.

– Zonas verdes urbanas. (S.G.): 8.821 m<sup>2</sup>.

– Equipamiento colectivo. (S.G.): 367 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «a» de predominio de uso residencial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– N.º de viviendas:

43 viviendas existentes consolidadas y 256 nuevas viviendas, según plano n.º X-2.2, 203 nuevas viviendas en UGA-1A, (60 de VPO, 62 tasadas y 81 libres), 6 nuevas viviendas en UGA-1B, 35 nuevas viviendas en UGA-1C, 10 nuevas viviendas en UGA-1D y 2 nuevas en UGA-1E.

– Edificabilidad:

En el casco tradicional de Ugaldetxo se consolida la actual ordenación volumétrica y el número de viviendas de la edificación, según el plano X-2.2.

#### D. Proceso de gestión y regulación urbanística.

– En la subárea UGA-1A, se mantienen los parámetros de edificabilidad y la ordenación establecida en el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Oartzun en sesión del 30 de marzo de 2011 (BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa 10/05/2011). A modo de resumen es la siguiente:

– Residencial VPO: 5.220 m<sup>2</sup> t.e

– Residencial Tasadas: 5.580 m<sup>2</sup> t.e

– Residencial Libre: 7.400 m<sup>2</sup> t.e

– Garajes y anejos bajorasante: 16.639 m<sup>2</sup> t.e.

– Terciario: 1.200 m<sup>2</sup> t.e.

– Dotacional, equipamiento: 3.755 m<sup>2</sup> t.e.

– La gestión y regulación urbanística deberá completarse con un programa de actuación urbanizadora y de un proyecto de urbanización.



– UGA-1B azpiarean Oiartzungo Udaltzarak 2011ko martxoaren 30ean (2011/05/10eko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA) onartutako Xehetasun Azterketan ezarritako eraikigarritasun eta antolaketa parametroak mantentzen dira. Laburbilduz:

– Bizitoki libre: 770 m<sup>2</sup> s.e.

– Hirugarren sektorea: 175 m<sup>2</sup> s.e.

– UGA-1C azpiarean Oiartzungo Udalak 2011ko maiatzaren 15ean (2011/06/13ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA) onartutako aurreko antolaketa aldaketan jasotako eraikigarritasuna eta antolaketa parametroak mantentzen dira, guztizko 3.828 m<sup>2</sup> sestra gaineko bizitoki-eraikuntzarekin.

– UGA-1D azpiarean egun indarrean dauden eraikigarritasun eta profil parametroak mantentzen dira. Sestra gaineko solairu guztietan gehieneko 10 etxebizitzako bizitoki-programa bat garatzeko aukera egongo da, azpiarea honetarako ezarritako arautegi espezifikoaren arabera.

– UGA-1E azpiarean, hirigintza kudeaketa eta arauketa berariazko araudian ezarritakoaren arabera egingo da.

#### E. Hirigintza arautegi xehatua.

– Hiri egitura:

X-1.2 planoaren arabera.

– Zonakatzeko xehatua:

X-1.2 eta X-2.2 planoen arabera.

– Lursailak zatitzeko baldintzak:

UGA-1An onaturiko Hiri Antolaketa Plan Berezian jasotako UGA-1Bn 2012n Oiartzungo Udalak onartutako Birpartzelazio Proiektuan jasotako. Gainontzeko H.I.A. guztian, X-2.2 planoan honela adierazitako eremuak kudeaketa urbanistikoa-unitateak osatzen dituzte eta kudeaketa urbanistikoa dagoenez, zatitu ezin diren gutxienezko partzela bezala eratzten dira.

– Eraikigarritasunaren eta eraikuntzaren ezaugarriak:

Eguneko eraikuntzaren disposizio, bolumentria eta etxebizitzak kopurua finkatu egiten da, X-2.2 planoaren arabera.

#### F. Ingurumen baldintzatzaileak.

UGA-1 H.I.A.k Oiartzun ibaiaren uholdeen lautadari dagoen lurra dituen, presio antropiko handiarekin, bai eremuak zeharkatzen duten komunikabideen presentziarengatik, bai gutxi erabiltzeagatik eta degradazio nabarmenarengatik. Ezagutzea hiri paisaia konfiguratzeko dute ibai jabarian, paisaia ikuspuntutik elementu kontrajarriekin. Oiartzun ibaiaren mendekotasunak eremuaren ingurumen baldintzak erabakitzen ditu neurri handi batean.

Natura balioei dagokionez eremuak ez du kontserbatu beharreko intereseko landaretza formaziorik, izan ere lorategietan sartutako espezieak nagusitzen dira. UGA-1An hirigintza-eragiketan trazaketa aldaketa bat planteatzen da, trafikoari loturiko eraginak gutxitzeko. Bide azpiegitura berri honek gaur egun dauden hagineta eragin dezake, Txipitoko lursailen, eta babestutako espezie izateagatik (Arriskuan dauden Espezieen Euskadiko Zerrendan sartuta dago, Interes Berezikotako kategorian), interesgarria litzateke bide azpiegitura berri honen exekuzio proiektuarentzat egoki ikusten diren babeste edo/eta konpentsatze neurriak aplikatzea. Espazio sensibleei dagokionez, bisoi europarraren lehentasunezko banaketa-eremua (Oiartzun ibai) aipatu behar da.

Kutsatuak egon daitezkeen lurzoruen zona bat dago eremuaren, Inbentarioan 20063-00166 kodea duena eta Atamitx Hondakindegia dagoena. Zona honen gain, HAPO honek berdegune bat sortzea proiektatzen du, ibai parke batez osatua. Ibai parke honen garapen-proiektuak ingurumen baldintzatzaile

– En la subárea UGA-1B se mantienen los parámetros de edificabilidad y la ordenación establecida en el Estudio de Detalle aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Oiartzun en sesión del 30 de marzo de 2011 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 26/05/2011). A modo de resumen es la siguiente:

– Residencial Libre: 770 m<sup>2</sup> t.e.

– Terciario: 175 m<sup>2</sup> t.e.

– En la subárea UGA-1C se mantienen los parámetros de edificabilidad y la ordenación establecida en la modificación del planeamiento anterior aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Oiartzun en sesión del 15 de mayo de 2011 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 13/06/2011), con un total de 3.828 m<sup>2</sup> de edificación residencial sobrerante.

– En la subárea UGA-1D se mantienen los parámetros de edificabilidad y perfil actualmente vigentes, con la posibilidad de desarrollar un programa residencial en la totalidad de las plantas sobrerante con un máximo de 10 viviendas, según lo establecido en la normativa específica para esta subárea.

– En la subárea UGA-1E, el proceso de gestión y regulación urbanística se atenderá a lo dispuesto en la normativa específica.

#### E. Normativa urbanística pormenorizada.

– Estructura urbana:

Según plano n.º X-1.2.

– Zonificación pormenorizada:

Según planos nos X-1.2 y X-2.2.

– Condiciones de parcelación:

En UGA-1A, la señalada en el P.E.O.U. aprobado. En UGA-1B la señalada en el proyecto de reparcelación aprobado en el año 2012 por el Ayuntamiento de Oiartzun. En el resto del A.I.U., todos los ámbitos señalados en el plano n.º X-2.2 como tales, constituyen unidades de gestión urbanística y se configuran como parcelas mínimas indivisibles a efectos de gestión urbanística.

– Edificabilidad y características de la edificación:

Se consolida la disposición, la volumetría y el número de viviendas de la edificación existente, según plano n.º X-2.2.

#### F. Condicionantes ambientales.

El A.I.U. UGA-1 se corresponde terrenos propios de la llanura de inundación del Oiartzun, con una gran presión antrópica, tanto por la presencia de vías de comunicación que lo atraviesan, como por su infrautilización y evidente degradación. Estas características configuran un paisaje urbano en dominio fluvial con elementos discordantes desde el punto de vista paisajístico. La dominancia del río Oiartzun determina en gran medida las condiciones ambientales del ámbito.

En lo que a valores naturalísticos se refiere el ámbito no presenta formaciones vegetales de interés para su conservación ya que predominan las especies introducidas en ajardinamientos. Se plantea un cambio de trazado en la operación urbanística de UGA 1-A, con objeto de minimizar los impactos asociados al tráfico. Esta nueva infraestructura viaria puede afectar a los tejidos existentes en la parcela de Txipito, y dado su carácter de especie protegida (incluida en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas con la categoría de Interés Especial), resulta de interés que para el proyecto de ejecución de la nueva infraestructura viaria que los afecta, se aplique las medidas protectoras y/o compensatorias que se estimen oportunas. Atendiendo a los espacios sensibles cabe mencionar una zona de distribución preferente del visón europeo (río Oiartzun).

El ámbito presenta una zona de suelos potencialmente contaminados incluidos en el Inventario con el código 20063-00166 correspondiente al Vertedero de Atamitx. Sobre esta zona, el presente PGOU proyecta la generación de un espacio verde conformado por un parque fluvial. El proyecto de desarro-

hau kontuan hartu beharko du eta dagozkion aurretiazko azterketa eta ikerketak egin, edozein motatako lur-mugimendu egin aurretik. Horrela egon daiteken kutsadura zehaztuko da eta gaiaren inguruan indarrean dagoen legeriaren arabera jardungo da, ingurumen organoarekin koordinatuz.

Eremuak dituen prozesu eta arriskuei dagokionez –eta kontuan hartu behar direnak eremua antolatzeke– ibai ibilguak egoteak uholde arrisku handia suposatzen dute. HAPO honen berariazko araudian xedatutakoa kontuan hartu beharko da, uholde arriskua duten eremuei dagokionez eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatzeke Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak, eta kontuan izan beharko da ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoren Plan Hidrologikoa onartzen duen ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuan xedatutakoa.

Eremua antolatzeke eta garatzeko Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak garatzea derrigorrezkoa da, lehendik aipatu diren eraginak gutxitu edo/eta saihesteko. Atentzio berezia jarriko da izaera orokorreko neurri zuzentzaileetan urbanizazio proiektuei dagokionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez, eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabilera ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeko dagokionez. Kontu berezia edukiko da eremuan dauden ibai ibilguekin, berarengan eragitea saihestuz eta horri buruz dauden arauzko xedapenak errespetatuz. Lehendik aipatutako haginak babestuko dira edo konpentsatzeko neurriak diseinatuko dira. Bisoi europarraren kudeaketa plana errespetatu beharko da, Oiartzun ibilgua eta aipatu espeziaren banaketa zona eragiten duten jarduketara guztietan.

#### ARAUTEGI ESPEZIFIKOA. AZPIAREA INTEGRATUA UGA 1A –HIRIGUNEA–:

- Azalera A.I.U UGA-1A: 42.177 m<sup>2</sup>.
- Saillkapena: Sendartu gabeko hiri lur-zorua.
- Zonakatzeko orokorra: Onartutako Hiri Antolaketako Plan Bereziaren arabera. Laburbilduz:
  - Errepide Sare Nagusia (S.O.): 8.677 m<sup>2</sup>.
  - Ibaiaren ibilgua (S.O.): 1.221 m<sup>2</sup>.
  - Bizitoki intentsiboa 23.091 m<sup>2</sup>.
  - Hiri berdegune eremuak (S.O.): 8.821 m<sup>2</sup>.
  - Ekipamendu kolektiboa (S.O.): 367 m<sup>2</sup>.
  - Etxebizitza kopurua: 203 etxebizitza, hauetataik 60 babes ofizialekoak, 62 tasatuak eta 81 libreak.
- Eraikigarritasuna:
  - Bizitokia Babes Ofizialekoak: 5.220 m<sup>2</sup> s.e.
  - Bizitokia Tasatuak: 5.580 m<sup>2</sup> s.e.
  - Bizitokia Libreak: 7.400 m<sup>2</sup> s.e.
  - Sestrazpiko garajeak eta eranskinak: 16.639 m<sup>2</sup> s.e.
  - Hirugarren sektorea: 1.200 m<sup>2</sup> s.e.
  - Zuzkidurazkoa, ekipamenduak: 3.755 m<sup>2</sup> s.e.
- Antolamendua eta partzelazioa.

UGA-1A azpiarearen antolamendua eta partzelazioa 2011ko martxoaren 30ean (2011/05/10ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA) Udaltzatzen onartutako Hiri Antolaketako Plan Bereziaren ezarritakoa da.

- Kudeaketa urbanistikoa.

A.I.U.-UGA-1Aren hiri garapenerako aurreikusitako jarduketaren sistema urbanizatzeko jarduketaren programaren behin betiko onarpena gauzatzeko ezarritako da.

llo de este parque fluvial deberá tener en cuenta este condicionante ambiental y realizar los estudios y análisis previos pertinentes antes de la ejecución de cualquier tipo de movimiento de tierras, para determinar la posible contaminación y actuar conforme a la legislación vigente en la materia, en coordinación con el órgano ambiental.

Atendiendo a los procesos y riesgos que presenta el ámbito y que deben de ser tenidos en cuenta para su ordenación, la existencia de los cauces fluviales determina su alto riesgo de inundabilidad. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere y las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV así como en el RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el I.S.A, cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad. Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños. Se tendrá especial precaución con los cauces fluviales presentes en el ámbito evitando en todo caso su afectación y respetando las determinaciones normativas al respecto. Se protegerán y/o diseñarán medias compensatorias sobre los tejidos anteriormente mencionados. Deberá respetarse el plan de gestión del visón europeo en todas aquellas actuaciones que afecten al cauce del Oiartzun y zona de distribución de dicha especie.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA UGA 1A –HIRIGUNEA–:

- Superficie A.I.U UGA-1A: 42.177 m<sup>2</sup>.
- Clasificación: Suelo urbano no consolidado.
- Zonificación global: Según el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado. A modo de resumen:
  - Red principal de carreteras. (S.G.): 8.677 m<sup>2</sup>.
  - Cauces fluviales. (S.G.): 1.221 m<sup>2</sup>.
  - Residencial intensivo: 23.091 m<sup>2</sup>.
  - Zonas verdes urbanas. (S.G.): 8.821 m<sup>2</sup>.
  - Equipamiento colectivo. (S.G.): 367 m<sup>2</sup>.
  - n.º de viviendas: 203 viviendas de las que 60 son de VPO, 62 tasadas y 81 libres.
- Edificabilidad:
  - Residencial VPO: 5.220 m<sup>2</sup> t.e.
  - Residencial Tasadas: 5.580 m<sup>2</sup> t.e.
  - Residencial Libre: 7.400 m<sup>2</sup> t.e.
  - Garajes y anejos bajasas: 16.639 m<sup>2</sup> t.e.
  - Terciario: 1.200 m<sup>2</sup> t.e.
  - Dotacional, equipamiento: 3.755 m<sup>2</sup> t.e.
- Ordenación y parcelación.

La ordenación y parcelación de la subárea UGA-1A es la establecida en el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Oiartzun en sesión del 30 de marzo de 2011 (BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa 10/05/2011).

- Gestión urbanística.

El sistema de actuación previsto para el desarrollo urbanístico de la A.I.U.-UGA-1A se establecerá con la aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora.

Kudeaketa Urbanistikoa: H.J.P./Urbanizazio P./Birpartzelatze P.

Beharrezko kudeaketa tresnak onartu eta gero, partzela bakoitzaren garapena dagokion Eraikitze-Proiektuaren biderapenarekin egingo da eta kasua balitz, Xehetasun Azterketarekin.

Kudeaketa dokumentuak ezarriko dute etxebizitza tasatua modalitateko aurreikusitako 5.580 m<sup>2</sup>(s)ko egoitzarako eraikigarritasunetik 549 m<sup>2</sup>(s) ARR-1A H.I.A.ren eta ITU-2 Cren defizita konpentsatzeko izango dira babespeneko etxebizitza mota honetan. Era berean, Babes Ofizialeko etxebizitza motan aurreikusitako 5.220 m<sup>2</sup>(s)ko egoitzarako eraikigarritasunetik, 1.215 m<sup>2</sup>(t) ARR-1A H.I.A.ren defizita konpentsatzeko izango dira babespeneko etxebizitza mota honetan.

– Zuzkidurazko eta hirigintza-kargak.

UGA-1-Aren garapenarekin bi motatako hirigintza-kargei egingo zaie aurre. Alde batetik izaera orokorreko:

– Udal-ekarpeneko eragiketak osotasunean garatzeko beharrezko diren lur guztiak kargarik eta afekziorik gabe jarzea.

– GI-3631 errepidearen Ugaldetxoko zeharbide berriaren eraikuntza, Elizalderako lotura eta sarrera berri guztiak barne (zubi eta biribilgune berriak).

– Oiartzun ibaiaren eskuin ertzaren ingurumen berreskuratzea ibaiertzeko parke bat eratuaz, erabilera publiko bateragarri bat onartuko duena. Ondorioz azalera guztiaren berreskuratze morfologikoa ekarriko duena, betelanak zolaketa eta azpiegitura elementuak kenduz, (ibaia bideratzea, bioingeniaritza obrarekin ordezkaturik, behar izanez gero) Azalaren tratamendu begetala eta erabilera publiko hedakorrerako espazioen antolamendua.

– Ondoriozko espazio publikoen lotura ibai ertzeko parkeekin.

Hirigintza-karga orokor horiez gain, UGA-1 -I.A.ren hirigintza-garapenarekin eremuari bereziki dagozkion hirigintza-karga eta hornidurazko elementu guztiei egin beharko zaio aurre. Honako hauek dira:

– UGA-1A - I.A. eremua garatzeko beharrezkoak diren eremu barruko zein kanpoko azpiegituren hartune eta afekzio guztiei konponbidea aurkitzea.

– UGA-1A - H.I.A. eremua osotasunean urbanizatzea.

– Oiartzungo Udalbatzak 2011ko martxoaren 30ean (2011/05/10eko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA) onaturiko Hiri Antolaketako Plan Berezia jasotzen diren hornidurazko elementuak eraikitzea eta udalari lagatzea.

UGA-1A-ren urbanizazioan gutxieneko aparkaleku-hornidura hauek antolatuko dira:

– Azalerako aparkalekuetarako gutxieneko dotazioa: 116 plaza.

Hornidurazko karga eta lagapen horiek guztiak UGA-1A osorako egingo diren Hiri Antolaketarako Plan Berezi, Urbanizatze Jarduketako Programa, Xehetasun Azterketa, Hirigintza-proiektu eta Birpartzelatze-proiektu bateratueta ezarriko dira. Urbanizazio-proiektuak erabilera publikoari atxikitako lursail eraikigarrien barruko plaza eta zona libreei dagozkien urbanizazio-obrak egitea berriaz ezarriko ditu. Horrela ez bada, espazio horietarako diseinuko jarraibideak eta baldintzatzaileak ezarri ahal izango ditu, eta dagozkien eraikuntza-proiektuek kontuan hartu beharko dituzte.

– Antalamendu xehatua.

Gestión Urbanística: P.A.U, P. Urbanización, P. Reparcelación.

Una vez aprobados los instrumentos de gestión pertinentes, el desarrollo de cada parcela se acometerá con la tramitación de su correspondiente Proyecto de Edificación o, en su caso, un Estudio de Detalle.

Los documentos de gestión establecerán que de la edificabilidad residencial de 5.580 m<sup>2</sup>(t) prevista para la modalidad de vivienda tasada, 549 m<sup>2</sup>(t) se destinarán a compensar el déficit del A.I.U. ARR-1A y 265 m<sup>2</sup>(t) de ITU-2B y ITU-2 C en esta modalidad de vivienda protegida. Asimismo, de la edificabilidad residencial de 5.220 m<sup>2</sup>(t) prevista para la modalidad de vivienda de VPO, 1.215 m<sup>2</sup>(t) se destinarán a compensar el déficit del A.I.U. ARR-1A en esta modalidad de vivienda protegida.

– Cargas urbanísticas y dotacionales.

En el proyecto de urbanización de la UGA-1A se harán frente a dos tipos de cargas urbanísticas. Por un lado las de carácter general:

– La aportación, liberados de cargas y afecciones, de la totalidad de los terrenos necesarios para el desarrollo integral de las operaciones.

– Construcción de la nueva travesía de Ugaldetxo de la carretera GI-3631, incluidos todos los enlaces y accesos nuevos a Elizalde (nuevos puente y rotonda).

– Mejora ambiental de la margen derecha del río Oiartzun configurando un parque de ribera que permita un uso público compatible. Implica la recuperación morfológica de toda la superficie, retirando los rellenos, pavimentación y elementos de infraestructuras (encauzamiento, sustituyéndose por obra de bioingeniería en el caso de ser necesario) Tratamiento vegetal de superficies y habilitación de espacios para uso público extensivo.

– Conexión de los espacios públicos resultantes con el parque de ribera.

Además de estas cargas urbanísticas generales, se deberá hacer frente al conjunto de cargas urbanísticas y elementos dotacionales específicamente concernientes al ámbito. Son las siguientes:

– Resolución de todas las acometidas y afecciones infraestructurales, internas o externas al ámbito del A.I.U. UGA-1A, necesarias para su desarrollo.

– Urbanización integral del ámbito A.I.U. UGA-1A.

– Construcción y cesión al Ayuntamiento de los siguientes elementos dotacionales que se ordenan en el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Oiartzun en sesión del 30 de marzo de 2011 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 10/05/2011).

Se dispondrán en la urbanización del UGA-1A las siguientes dotaciones mínimas de aparcamiento:

– Dotación mínima de aparcamiento en superficie de 116 plazas de aparcamiento.

Todas estas cargas y cesiones dotacionales serán establecidas en los correspondientes Plan Especial de Ordenación Urbana, Programa de Actuación Urbanizadora, Estudios de Detalle, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación unitarios para el conjunto del UGA-1A. El Proyecto de Urbanización contemplará específicamente la realización de las obras de urbanización correspondientes a las plazas y zonas libres interiores de las parcelas edificables adscritas al uso público. En caso contrario, podrá establecer pautas y condicionantes de diseño para dichos espacios, que deberán ser atendidos por los correspondientes Proyectos de Edificación.

– Ordenación pormenorizada.

Oiartzungo Udalbatzak 2011ko martxoaren 30ean (2011/05/10eko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA) onarturiko Hiri Antolaketako Plan Berezian jasotakoa izango da.

#### ARAUTEGI ESPEZIFIKOA. UGA-1B AZPIAREA- Z.J.U.1. PARADA

Finkatu gabeko hiri lurzoruan egiten den jarduketa, Parada etxea berreraikitze, lehendik zegoen eraikinaren ezaugarriak birjartzeko irizpide orokorrek.

UGA-1B azpiarean, Oiartzungo Udalbatzak 2011ko martxoaren 30ean (2011/05/26ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA) onarturiko Xehetasun Azterketan jasotako eraikigarritasun eta antolamendu parametroak mantentzen dira. Laburbilduz honako hauek dira:

- Profila: S +BS + III+ Teilatupeko solairua.
- Behe-solairuko erabilera: Taberna. Ostalaritza. Garajea.
- Etxebizitza-kopurua: 6.
- Gehieneko lerrokadurak: erantsitako planoaren arabera.
- Behe solairuko okupazioaren azalera: 220 m<sup>2</sup>.
- Gehieneko sabai eraikigarria: Behe-solairua: 175 m<sup>2</sup> s.e.(+45 m<sup>2</sup> Karrerape).
- Egoitzako goiko solairuak: 770 m<sup>2</sup> s.e.
- Teilatu-hegalera gehieneko altuera: 12 metro.
- Lagapenak: Behin urbanizatu ondoren, X-1.2 planoaren arabera.

Behe solairuak aterpea izango du (45 m<sup>2</sup>) Mateoko eraikineren aurrean.

Kudeaketa onartzen den birpartzelatze proiektuaren arabera egingo da eta exekuzioa dagokion proiektua eta Urbanizazio Lan osagarrien proiektua aurkeztuz egin beharko da.

Regirá la establecida en el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Oiartzun en sesión del 30 de marzo de 2011 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 10/05/2011).

#### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA UGA-1B -U.A.D.1. PARADA

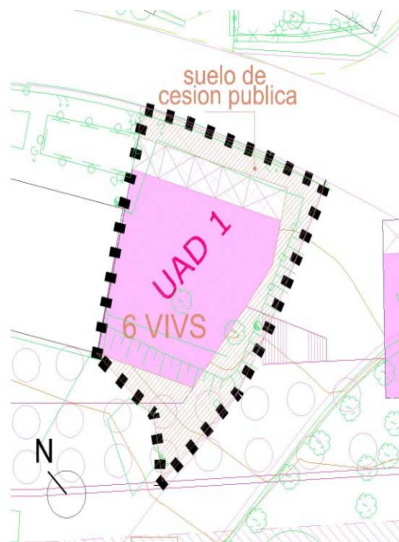
Actuación en suelo urbano no consolidado destinada a la reedificación de la Casa Parada con un criterio general de reposición de las características del edificio preexistente.

En la subárea UGA-1B se mantienen los parámetros de edificabilidad y la ordenación establecida en el Estudio de Detalle aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Oiartzun en sesión del 30 de marzo de 2011 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 26/05/2011). A modo de resumen es la siguiente:

- Perfil: S+ PB + III+ Planta bajo cubierta.
- Uso en planta baja: Bar. Hostelería. Garaje.
- N.º de viviendas: 6.
- Alineaciones: Según Estudio de Detalle aprobado.
- Superficie de ocupación en planta baja: 220 m<sup>2</sup>.
- Techo edificable máximo: Planta baja: 175 m<sup>2</sup> (+45 m<sup>2</sup> de porche).
- Plantas altas residenciales: 770 m<sup>2</sup>.
- Altura alero máxima: 12 metros.
- Cesiones: Cesión una vez urbanizado, de todo el suelo de uso público según plano X-1.2.

La planta baja deberá disponer de un porche (45 m<sup>2</sup>) frente al edificio Mateo.

La gestión se llevará a cabo mediante el proyecto de reparcelación aprobado y la ejecución mediante la presentación del proyecto correspondiente acompañado de un proyecto de Obras Complementarias de Urbanización.



#### ARAUTEGI ESPEZIFIKOA. UGA-1C AZPIAREA - Z.J.U.2 -ATAMITX-

Zuzkidura jarduketa: finkatu gabeko hiri-lurra.

UGA-1C azpi-arearen antolamendu eta eraikigarritasun parametroek Oiartzungo Udalbatzak 2011ko maiatzaren 15ean (2011/06/13ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA) aurreko planeamenduaren aldaketarako onarturiko dokumentuan jasotakoak izango dira, sestra gaineko bizitoki eraikigarritasuna, guztira 3.828 m<sup>2</sup> izanik.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA UGA-1C -U.A.D.2. ATAMITX-

Actuación de dotación en suelo urbano no consolidado.

La ordenación de la subárea UGA-1C se efectuará según los parámetros de edificabilidad y la ordenación establecida en la modificación del planeamiento anterior aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Oiartzun en sesión del 15 de mayo de 2011 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 13/06/2011), con un total de 3.828 m<sup>2</sup> de edificación residencial sobrerasante.

Eraikin berriak honako parametro hauek beteko ditu:

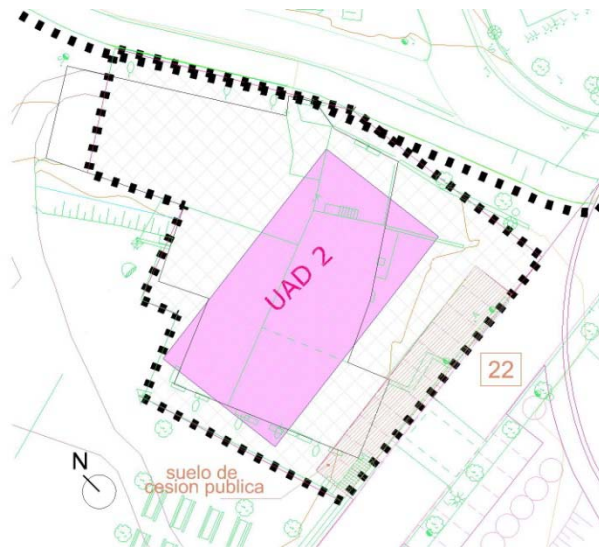
- Profila: ES +BS + III + Teilatupeko solairua.
- Teilatu-hegalera gehienezko altuera: 14 metro.
- Lagapenak: aurreko planeamendu orokorraren aldaketarako dokumentuan jasotakoak.

Kudeaketa onartzen den birpartzelatze proiektuaren arabera egingo da eta exekuzioa dagokion proiektua eta Urbanizazio Lan osagarrien proiektua aurkeztuz egin beharko da.

El nuevo edificio se ajustará a los siguientes parámetros:

- Perfil: SS +PB + III + Planta bajo cubierta.
- Altura alero máxima: 14 metros.
- Cesiones: Según el documento de modificación del anterior planeamiento general.

La gestión se llevará a cabo mediante proyecto de reparcelación y la ejecución mediante la presentación del proyecto correspondiente acompañado de un proyecto de Obras Complementarias de Urbanización.



#### ARAUTEGI ESPEZIFIKOA. UGA-1D AZPIAREA – Z.J.U.3: KATALINTXO

Zuzkidura jarduketa: finkatu gabeko hiri-lurra.

Unitate honetan Katalintxo baserriaren orubea lehen zegoen eraikinaren ezaugarriak berrezartzeko irizpide orokorri jarraituz berreraikitzea aurreikusten da. Kanpoko lerrokadurek gutxieneko erretiro jakin batzuk errespetatu beharko dituzte, GI-3631 errepidearen trazaketa berria eta ondorioz sortzen den antolamendu berria ahalbidertzeko.

Eraikin berriak honako parametro hauek beteko ditu:

- Profila: ES +BS + III+ Teilatupeko solairua.
- Behe-solairuaren erabilera: Garajea.
- Etxebizitza-kopurua: 10.
- Gehienezko lerrokadurak: erantsitako planoaren arabera.
- Okupazio azalera behe-solairuan: 220 m<sup>2</sup>.
- Gehienezko sabai eraikigarria: goiko solairuak: 770 m<sup>2</sup> s.e.
- Teilatu-hegalera gehienezko altuera: 14,5 metro.
- Lagapenak: Behin urbanizatu ondoren, erabilera publiko lurzoru guztia lagako da, planoaren arabera.

Xehetasun Azterketa, Eraikutze Proiektua eta Urbanizazio Lan Osagarrien tramitazio eta onarpenaren ondoren egingo da Jarduketa.

Eraitsiko den egungo baserriaren lurra Aurretiatzko Zuzeneko Okupazioa edo Aurretiatzko Desjabetzapenaren bitartez lortuko dira. Egungo Katalintxo baserria hirigintzako plangintzarekin bat ez datorrela deklaraten da, 2/2006 Lurzoru Legearen 101 artikulua ondukoetarako.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA UGA-1D -U.A.D.3 KATALINTXO-

Actuación de dotación en suelo urbano no consolidado.

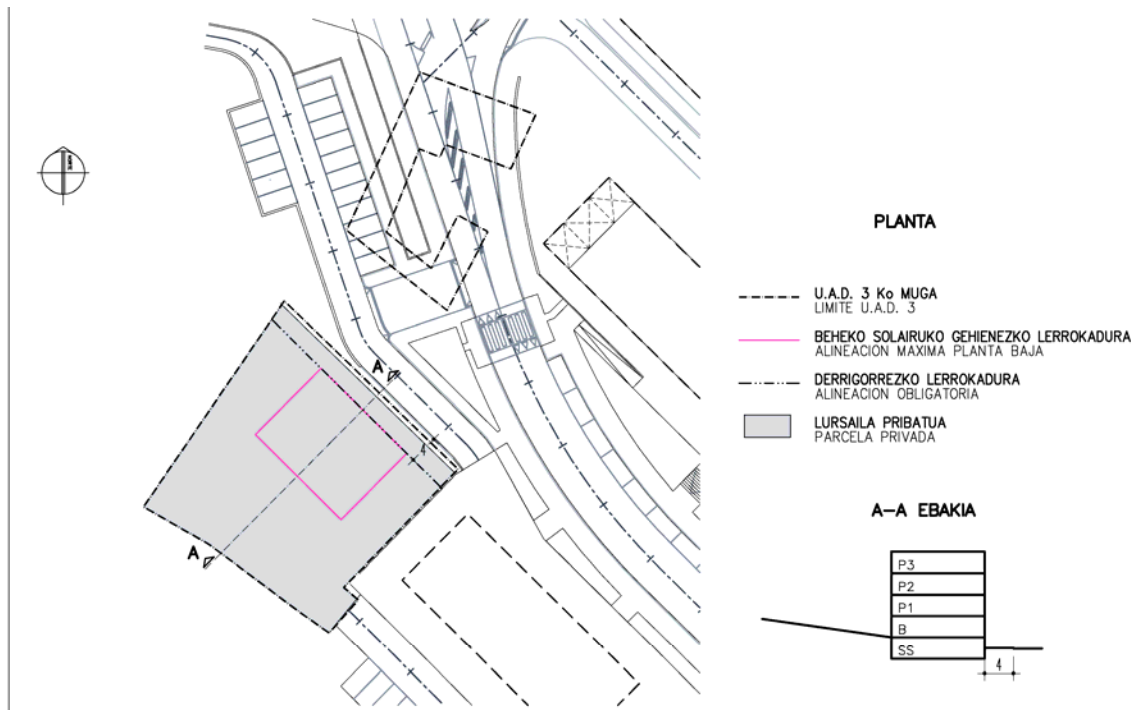
En esta Unidad se prevé la reedificación y reubicación del caserío Katalintxo con un criterio general de reposición de las características del edificio preexistente. Las alineaciones exteriores deberán respetar unos retiros mínimos para garantizar la disposición del nuevo trazado de la GI-3631 y la ordenación resultante de la misma.

El nuevo edificio se ajustará a los siguientes parámetros:

- Perfil: SS+ PB + III + Planta bajo cubierta.
- Uso en semisótano: Garaje.
- N.º de viviendas: 10.
- Alineaciones según plano adjunto.
- Superficie de ocupación en planta baja: 220 m<sup>2</sup>.
- Techo edificable máximo: Plantas altas residenciales: 770 m<sup>2</sup>.
- Altura alero máxima: 14,5 metros.
- Cesiones: Cesión una vez urbanizado, de todo el suelo de uso público según plano X-2.2.

La actuación se llevará a cabo mediante la tramitación y aprobación de un estudio de detalle y de un proyecto de edificación con urbanización complementaria.

Los terrenos del actual caserío a derribar se obtendrán por ocupación directa anticipada o expropiación anticipada. El edificio del actual caserío de Katalintxo, se declara disconforme con el planeamiento urbanístico a los efectos del art. 101 de la Ley 2/2006 del suelo.



#### HIRIGINTZA FITXA: A.I.U. UGA-1E. H.I.A. GARRO

Hornidurazko jarduketa finkatu gabeko hiri lurzoruan.

— Azalera: 349 m<sup>2</sup>, gutxi gora behera.

— Garro eraikinak gaur egun duen profila altxatzea baimenduko da 1,00 metrotan gutxi gora behera, lehenengo solairu osoa bizigarri izan dadin eta baita bigarren edo teilatuazpiaren zati bat ere, bi etxebizitza berri antolatuz eta handitutako zatiari dagokion eraikigarritasun fisikoa 200 m<sup>2</sup>koa izanik.

Eraikina altxa ondoren honako parametroetara egokituko da:

— Profila: BS + I + Teilatu azpiko solairua.

— Behe solairuko erabilerak: Garajea, merkatala lokala, trasteleku.

— Etxebizitza kopurua: 6, altxatzearen ondorioz sortutako biak ere barne.

— Lerrokadurak eta gehienezko neurriak: ondorengo ordenantza grafikoaren arabera.

— Beheko solairuan okupazio azalera: 300 m<sup>2</sup>.

— Sabai eraikigarria, gehienez: Behe solairua: 300 m<sup>2</sup>. Goi solairuak, egoitzarako: 520 m<sup>2</sup>, horietatik 320 m<sup>2</sup> lehenetik kontsideratuko da.

— Teilatu-hegaleko gehienezko altuera: ondoko ordenantza grafikoaren arabera.

Egungo eraikinaren ataurreak pasabide publikoa bezala irekiak geratuko dira modu iraunkorren, eta, hala badagokio, 123/2012 Dekretuaren 5 eta 6 artikulua aipatzen dituzten dotazio publikoetarako erreserben zati bat izan daitezke.

Jarduketa birpartzelazio proiektua tramitatu eta onartuz egingo da, arauz egin beharreko hornidura-zesioak barneratuko dituena, edo, hala badagokio, zorbideak ere, eta eraikitze proiektu bat, urbanizazio osagarriarekin, tramitatu eta onartuz.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA UGA-1E -GARRO

Actuación de dotación en suelo urbano no consolidado.

— Superficie: 349 m<sup>2</sup>, aproximadamente.

— En el edificio de Garro se permitirá el levante de su perfil actual en 1,00 metro aproximadamente, al objeto de hacer habitables la totalidad de la planta primera y parte de la segunda o bajocubierta, con disposición de dos nuevas viviendas y una edificabilidad física correspondiente a la parte ampliada de 200 m<sup>2</sup>.

Una vez efectuado el levante el edificio se ajustará a los siguientes parámetros:

— Perfil: PB + I + Planta bajo cubierta.

— Usos en planta baja: Garaje, local comercial, trastero.

— N.º de viviendas: 6 incluyendo las dos nuevas por levante.

— Alineaciones y dimensiones máximas según ordenanza gráfica adjunta.

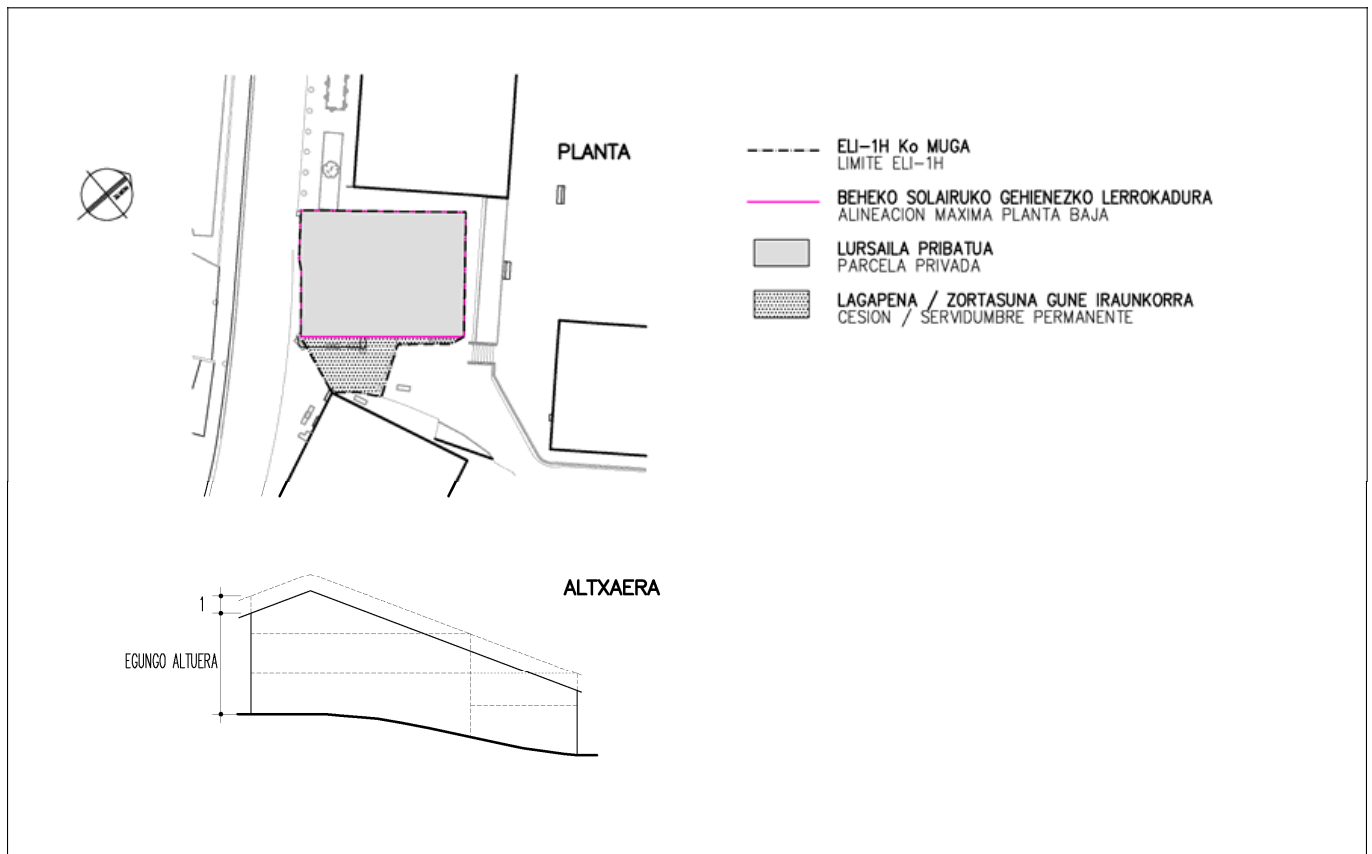
— Superficie de ocupación en planta baja: 300 m<sup>2</sup>.

— Techo edificable máximo: Planta baja: 300 m<sup>2</sup>. Plantas altas residenciales: 520 m<sup>2</sup> de los que 320 m<sup>2</sup> se consideran preexistentes en las plantas altas.

— Altura alero máxima: Según ordenanza gráfica adjunta.

Las antepuertas del actual edificio quedarán abiertas al tránsito público permanente y, en su caso, podrán formar parte de las reservas para dotaciones públicas a que hacen referencia los art. 5 y 6 del Decreto 123/2012.

La actuación se llevará a cabo mediante la tramitación y aprobación de un proyecto de reparcelación con inclusión de las cesiones dotacionales reglamentarias, o servidumbres en su caso y de un proyecto de edificación con urbanización complementaria.



**HIRIGINTZA FITXA: A.I.U. UGA-2. H.I.A. IBARRE**

**A. Mugaketa eta egungo egoera.**

– Ibarre eta Ibarre Berri izeneko eraikinen inguruak, GI-3631 errepidearen hegoekialdeko haien lursailak eta udal biltegi eraikinak osatzen dute UGA-2. Ekialdetik eremutik kanpo geratzen da Yerobi sagardotegia, bai eta haren lursailak, lurzorua urbanizaezin bezala sailkatzen direnak.

– Modu anarkikoan garatu den eremua da, hiri lurzorua antzeko prozesuak jarraituz, baino edozein urbanizazio edota errepide sare, oinezkoen eremu edota espazio libreerarako zehazkiak alboratuz.

– Ibarre eta Ibarre Berri eraikinen artean kokatzen denez GI-3631 errepidetik Ibilgailuentzako sarbidea prekariora da, ikusgarritasun txarragatik, eta barne bide sarea ere eskasa da.

**B. Hirigintza antolamendurako proposamena.**

– Ibarre eta Ibarre Berri eraikinen egungo bolumetria eta etxebizitza kopurua finkatzen da, X-2.2 planoan islatzen den moduan.

– Eremuaren gainontzekoa UGA-2A izeneko azpiarean geratzen da. Bertan jarduketak integratzaile bat aurreikusten da barne sarbideen, espazio libre eta garajeen eskasia eta GI-3631 errepidetik sarbidearen arazoak konponduko litzukeena.

– UGA-2n ere egungo udal biltegi eraikina ordezkatzeko duen garapen urbanistiko txiki bat proposatzen da, haren ordezkari, prezio tasatuko 8 etxebizitza edukiko lukeen eraikina aurreikusten da, hain zuzen.

**C. Hirigintza arautegi orokorra.**

– Azalera UGA-2 H.I.A.: Ibarre 5.375 m<sup>2</sup>.

UGA-2A: Biltegiaren azalera: 4.330 m<sup>2</sup>.

– Saillkapena:

Finkatutako hiri-lurra, UGA-2A eremua izan ezik, finkatu gabeko hiri-lur bezala sailkatzen dena.

**FICHA URBANÍSTICA: A.I.U. UGA-2. H.I.A. IBARRE**

**A. Delimitación y situación actual.**

– Se delimita como UGA-2 el ámbito en torno a los edificios denominados Ibarre e Ibarre Berri, sus terrenos próximos situados al Suroeste de la carretera GI-3631 y el edificio del almacén municipal. Por el Este queda fuera del ámbito la sidrería Yerobi y sus pertenecidos que se clasifican como suelo no urbanizable.

– Se trata de un ámbito que se ha desarrollado anárquicamente, con procesos semejantes a los del suelo urbano pero obviando todo tipo de urbanización y cesiones para red viaria, peatonal y espacios libres.

– Presenta un precario acceso rodado desde la carretera GI-3631 por su escasa visibilidad al situarse entre los edificios de Ibarre e Ibarre Berri, y un deficiente viario interior.

**B. Propuesta de ordenación urbanística.**

– Para los edificios ya existentes de Ibarre e Ibarre Berri se consolida su actual volumetría y número de viviendas, que se reflejan en el plano n.º X-2.2.

– Para el resto del ámbito se delimita la subárea UGA-2A que corresponde a una actuación integrada destinada a resolver los problemas de accesibilidad viaria interior, los déficits de espacios libres, de aparcamiento y acceso desde la GI-3631.

– En UGA-2A se propone además un pequeño desarrollo urbanístico en sustitución del actual edificio de almacén, previéndose en su lugar un edificio destinado a 8 viviendas de precio tasado.

**C. Normativa urbanística general.**

– Superficie A.I.U. UGA-2. Ibarre: 5.375 m<sup>2</sup>.

Superficie de UGA-2A: Biltegia: 4.330 m<sup>2</sup>.

– Clasificación:

Suelo urbano consolidado a excepción del ámbito UGA-2A que se clasifica como suelo urbano no consolidado.

– Egitura orokorra eta zonakatze orokorra:

E-5 planoaren arabera.

– Errepide Sare Nagusia (S.O.): 815 m<sup>2</sup>.

– Hiri berdeguneak (S.O.): 683 m<sup>2</sup>.

– Bizitoki intentsiboa: 3.877 m<sup>2</sup>.

– Zonakatze akustikoa:

«a» zonan bizitegi-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Etxebizitza kopurua:

Finkatutako egungo 22 etxebizitza, X-1.2 planoaren arabera eta aurreikusitako 8 berri, guztiak prezio tasatuarekin.

– Eraikigarritasuna:

Egungo bolumetria eta eremuaren bizitoki eraikuntza multzoaren etxebizitza kopurua finkatzen da, xehetasunezko antolaketan jasotako eraikuntza-ezaugarrien arabera (X-1.2 plano).

UGA-2A azpiarearentzat, bizitokirako 880 m<sup>2</sup> s.e. proposatzen dira eta baita 340 m<sup>2</sup> s.e. ere behe solairuan, hirugarren sektorerako edo garajeetarako. Bizitokirako eraikigarritasun guztia prezio tasatuko etxebizitzetara zuzenduko da.

*D. Kudeaketa prozesua eta arautegi urbanistikoa.*

– UGA-2A azpiarea osoaren garapen urbanistikoa Hiri Antolaketa Plan Berezi baten, Urbanizatzeko Jarduketa Programa baten eta honi dagokion Urbanizazio Proiektu baten biderapenen bidez egingo da.

– Zonakatze osoko hiri berdeguneen eta errepide sare nagusiaren azalera UGA-2A eremuari atxikitzen zaio.

– Jarduketa sistema Plan Bereziaren biderapenean edo, hala balegokio, Urbanizatzeko Jarduketa Programan ezarriko da.

*E. Hirigintza arautegi xehatua.*

– Hiri egitura:

X-1.2 zenbakiko planoan jasotzen den hiri egitura azalpeneko zehaztapentzat hartzen da. H.A.P.B.n modu xehatuan garatu beharko da, behin betikoz eta izaera loteslearekin.

Bizitoki erabilerarako sestra gaineko solairuak planoetan adierazten den uholde-arrisku markatik aldendu beharko dira.

– Zonakatze xehatua:

X-1.2. eta X-2.2. planoetan jasotzen den zonakatze xehatua azalpeneko zehaztapentzat hartzen da. H.A.P.B.n modu xehatuan garatu beharko da, behin betikoz eta izaera loteslearekin.

– Lursailak zatitzeko baldintzak:

H.A.P.B.ren arabera.

*F. Ingurumen baldintzatzaileak.*

UGA-2 H.I.A.k Oiartzun ibaiaren uholdeen lautadari dagokion lurra ditu, presio antropiko handiarekin, eraikinak egoteagatik eta ibilgailuentzat sarbide eskasak izateagatik. Ezaugarri hauek hiri paisaia konfiguratzeko ibai jabarian, inguruaren paisai-ezaugarriak degradatzen dituzten elementuekin. Oiartzun ibaiaren presentziak eremuaren ingurumen baldintzetan mendekotasuna suposatzen du. Aipatu behar da Kantauriko haltzadiak daudela Oiartzun ibiaren landaretza bezala, eremuaren mugan kokatzen direnak, eta hauek errespetatu eta kontserbatu behar dira egiten diren jarduketetan. Espazio sentikorrei dagokionez, bisoi europarraren lehentasunezko banaketa-eremua (Oiartzun ibaia) aipatu behar da.

– Estructura general y zonificación global:

Según plano n.º E-5.

– Red principal de carreteras. (S.G.): 815 m<sup>2</sup>.

– Zonas verdes urbanas. (S.G.): 683 m<sup>2</sup>.

– Residencial intensivo: 3.877 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «a» de predominio de uso residencial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– N.º de viviendas:

22 viviendas existentes consolidadas, según plano n.º X-1.2 y 8 nuevas previstas, todas ellas de precio tasado

– Edificabilidad:

Consolidación de la volumetría actual y el número de viviendas existente en el conjunto de la edificación residencial del área según características edificatorias definidas en la ordenación pormenorizada (plano X-1.2).

Para la subárea UGA-2A, se propone 880 m<sup>2</sup> t.e. para uso residencial y 340 m<sup>2</sup> t.e. para uso terciario o de garaje en planta baja. La totalidad de la edificabilidad para uso residencial se destinará a viviendas de precio tasado.

*D. Proceso de gestión y regulación urbanística.*

– Proceso de desarrollo urbanístico mediante la tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana, programa de actuación urbanizadora y su correspondiente Proyecto de Urbanización para el conjunto de la subárea UGA-2A.

– Quedan adscritos al ámbito de UGA-2A la superficie de zonas verdes urbanas y red principal de carreteras de la zonificación global.

– El sistema de actuación será establecido en la tramitación del Plan Especial o en su caso en el programa de actuación urbanizadora.

*E. Normativa urbanística pormenorizada.*

– Estructura urbana:

La estructura urbana contenida en el plano n.º X-1.2 se considerará una determinación de carácter indicativo, que deberá ser desarrollada de forma pormenorizada y con carácter definitivo y vinculante en el P.E.O.U.

Las plantas sobre rasante destinadas al uso residencial deberán separarse de la marca de inundabilidad expresada en los planos.

– Zonificación pormenorizada:

La zonificación pormenorizada contenida en los planos n.º X-1.2 y X-2.2 se considerará una determinación de carácter indicativo, que deberá ser desarrollada de forma pormenorizada y con carácter definitivo y vinculante en el P.E.O.U.

– Condiciones de parcelación:

Según el P.E.O.U.

*F. Condicionantes ambientales.*

El AIU UGA-2 que se corresponde con la llanura de inundación del Oiartzun, presenta un alto grado de antropización determinado por la presencia de edificios y precarios accesos rodados. Estas características configuran un paisaje urbano en dominio fluvial con presencia de elementos que degradan las cualidades paisajísticas del entorno. La dominancia del río Oiartzun determina en gran medida las condiciones ambientales del ámbito. Cabe destacar la existencia de alisedas cantábricas como vegetación riparia del Oiartzun, que se encuentran en el límite del ámbito, y las cuales deberán ser respetadas y conservadas en las actuaciones que se lleven a cabo. Atendiendo a los espacios sensibles cabe mencionar una zona de distribución preferente del visón europeo (río Oiartzun).



Eremuak dituen prozesu eta arriskuei dagokionez –eta kontuan hartu behar direnak eremua antolatzeko– ibai ibilguak egoteak uholde arrisku handia suposatzen dute. HAPO honen berriazko araudian xedatutakoa kontuan hartu beharko da, uholde arriskua duten eremuei dagokionez eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak, eta kontuan izan beharko da ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa onartzen duen ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuan xedatutakoa.

Eremua antolatze eta garatzeko Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak garatzea derrigorrezkoa da, lehendik aipatu diren eraginak gutxitu edo/eta saihesteko. Atentzio berezia jarriko da izaera orokorreko neurri zuzentzaileetan urbanizazio proiektuei dagokionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez, eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabilera ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeari dagokionez. Kontu berezia edukiko da eremuan dauden ibai ibilguekin, berauen gan eragitea saihestuz eta horri buruz dauden arauzko xedapenak errespetatuz. Bisoi europarraren kudeaketa plana errespetatu beharko da, Oiartzun ibilgua eragiten duten jarduketa guztietan.

#### UGA-2A. BILTEGIA AZPI-AREARAKO ARAUTEGI ESPEZIFIKOA

Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoko honako parametro orokorrak ezartzen dira: bizitoki erabilerarako 880 m<sup>2</sup> s.e.ko gehienezko eraikigarritasuna eta behe solairuan, hirugarren sektorerako edo garajeetarako erabilerarako 340 m<sup>2</sup> s.e.ko gehienezko eraikigarritasuna. Bizitoki erabilerarako eraikigarritasun guztia prezio tasatuko etxebizitzetara bideratuko da.

Hiri Antolaketa Plan Berezi baten garatu beharreko jarduketa integratua. UGA-2A azpiarean bizitoki erabilerako azalera 2.832 m<sup>2</sup>takoa da, sistema orokorrak kanpo:

- Errepideen sare nagusia: 815 m<sup>2</sup>.
- Hiri berdeguneak: 683 m<sup>2</sup>.
- Bizitoki Intentsiboa: 2.832 m<sup>2</sup>.
- UGA-2A azpiarearen azalera: 4.330 m<sup>2</sup>.

Planteatutako garapenaren sestra gaineko eraikigarritasuna, 2/2006 Legearen arabera, 1.120 m<sup>2</sup>/2.832 m<sup>2</sup>: 0,43 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s)koa da.

Eraikinaren erabilerak:

Goi solairuak: etxebizitzak.

Behe solairua: hirugarren sektorea, sarbideak eta garajeak.

Sotoak edo erdisotoak: garajeak eta trastetegiak.

Profil eraikigarria:

Behe solairua eta lau goi solairu. Sotoetako profila eta antolaketa, hala balegokio, Plan Berezian zehaztuko dira.

Behe solairua edo erdisotoko sestra: Plan Berezian zehazteke.

Eraikinaren lerrokadurak:

Behin betiko hiri egituraren adierazitakoak, ondoko eskema grafikoaren arabera, uholde-arrisku markari dagokionez. Planotan marraztutako gainontzeko lerrokadurak azalpeneko zehaztepentzat hartuko dira eta Plan Berezian zehaztuko dira.

Etxebizitza mota eta kopurua:

Prezio tasatuko 8 etxebizitza, %50ko harrotze koefizientearekin.

Bizitoki erabilerarako gehienezko eraikigarritasun azalera: 880 m<sup>2</sup> s.e.

Behe oinean gehienezko eraikigarritasun azalera: 340 m<sup>2</sup> s.e.

Atendiendo a los procesos y riesgos que presenta el ámbito y que deben de ser tenidos en cuenta para su ordenación, la existencia de los cauces fluviales determina su alto riesgo de inundabilidad. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere y las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV así como en el RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el I.S.A, cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad. Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños. Se tendrá especial precaución con los cauces fluviales evitando en todo caso su afección y respetando las determinaciones normativas al respecto. Deberá respetarse el plan de gestión del visón europeo en todas aquellas actuaciones que afecten al cauce del Oiartzun.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA UGA-2A. BILTEGIA

Se establecen para uso residencial los parámetros generales de 880 m<sup>2</sup> de edificabilidad sobre rasante y 340 m<sup>2</sup> para uso terciario o de garaje en planta baja. La totalidad de la edificabilidad para uso residencial se destinará a viviendas de precio tasado.

Actuación integrada a desarrollarse por un Plan Especial de Ordenación Urbana. La superficie de uso residencial de la subárea UGA-2A, excluyendo los sistemas generales es de 2.832 m<sup>2</sup>.

- Red principal de carreteras: 815 m<sup>2</sup>.
- Zonas verdes urbanas: 683 m<sup>2</sup>.
- Residencial intensivo: 2.832 m<sup>2</sup>.
- Superficie de la subárea UGA-2A: 4.330 m<sup>2</sup>.

La edificabilidad sobre rasante del desarrollo planteado, según la L2/2006, asciende a 1.120 m<sup>2</sup> /2.832 m<sup>2</sup>: 0,43 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s).

Usos de la edificación:

Plantas altas: Viviendas.

Planta baja: Terciario, accesos y garaje.

Plantas de sótano o semisótano: Garajes y trasteros.

Perfil edificable:

Planta baja y cuatro plantas altas. El perfil y la ordenación en su caso de plantas de sótano serán precisados en el Plan Especial.

Rasante de planta baja o semisótano: A definir en el Plan Especial.

Alineaciones de edificación:

Las indicadas en la estructura urbana definida según el esquema gráfico adjunto, en lo que respecta a la marca de inundabilidad. El resto de alineaciones trazadas en los planos se consideran indicativas y se definirán en el Plan Especial.

Tipo y número de viviendas:

8 viviendas de precio tasado, con un coeficiente de esponjamiento del 50%.

Superficie máxima edificable para uso residencial: 880 m<sup>2</sup> t.e.

Superficie máxima edificable en planta baja: 340 m<sup>2</sup> t.e.

Sestra azpiko gehienezko eraikigarritasun azalera:

H.A.P.B.n zehazteke.

Aparkaleku pribatuaren gutxienezko dotazioa: Garatuko den eraikigarritasunari dagokion legezko estandarra, Plan Bereziak zehaztuko duena.

Aparkaleku publikoaren gutxienezko dotazioa:

Garatuko den eraikigarritasunari dagokion legezko estandarra, Plan Bereziak zehaztuko duena.

– Urbanizazioa eta hornidurak:

8 etxebizitza berrien bakarkako promozioarekin egin beharko zaio aurre eremuaren erabateko birurbanizazioari, besteak beste, honako jarduketak barneratuz:

- Azaleran aparkaleku-dotazioa.
- GI-3631 errepidetik sarbide berria.
- Kokatzeko dagoen espazio libreen sistema orokorraren urbanizazioa.

– Lagapenak eta zortasunak:

– Urbanizazioa egin ondoren, H.A.P.B.n aurreikusitako izaera publikoko elementu guztien zesio publikoa.

– Izaera pribatuko lurrazpiko aparkalekuek hartzen dituzten eremuen erabilera publikoko zortasuna, hala balegokio.

Superficie máxima edificable bajo rasante: A definir en el P.E.O.U.

Dotación mínima de aparcamiento privado:

Aparcamiento según el estándar legal correspondiente a la edificabilidad que se desarrolla a establecer por el Plan Especial.

Dotación mínima de aparcamiento público:

Aparcamiento según el estándar legal correspondiente a la edificabilidad que se desarrolla a establecer por el Plan Especial.

– Urbanización y dotaciones:

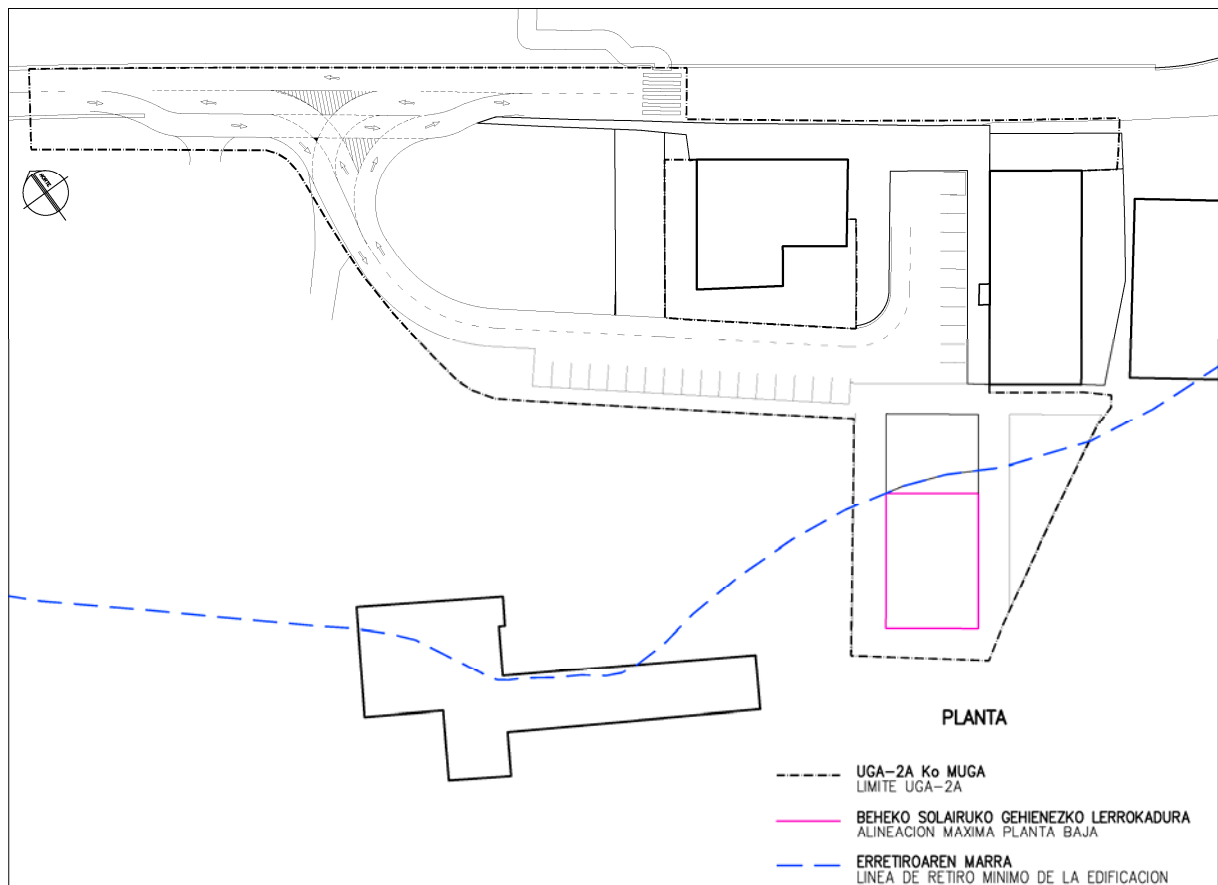
Con la promoción unitaria de las 8 nuevas viviendas se deberá afrontar de forma global y completa la reurbanización integral del área, incluyendo entre otras las siguientes actuaciones:

- Dotación de aparcamiento en superficie.
- Nuevo acceso desde la GI-3631.
- Urbanización del S.G. de espacios libres a ubicar.

– Cesiones y servidumbres:

– Cesión pública, una vez ejecutada la urbanización, de todos los elementos de carácter público previstos en el P.E.O.U.

– Servidumbre de uso público, en su caso, de las zonas ocupadas por aparcamientos subterráneos de carácter privado.



HIRIGINTZA FITXA: UGA-3 H.I.A. TXARA

A. Mugaketa eta egungo egoera.

UGA-3 HIA aurreko hirigintza-planeamendu orokorreko izen bereko aretan garatuta dauden egoitza-eremu hiritarrei dagokie.

FICHA URBANÍSTICA: A.I.U. UGA-3 H.I.A. TXARA

A. Delimitación y situación actual.

El A.I.U. UGA-3 corresponde a ámbitos urbanos residenciales ya desarrollados coincidiendo con el ámbito del mismo nombre en el planeamiento anterior.

Egoitza-lurzoruaren multzoa erabat garatuta dago.

*B. Hirigintza antolamendurako proposamena.*

Egoitza-garapenen multzoa bere egungo hirigintza-antolamenduaren arabera finkatzea eta 1991ko Planeamendu Orokorreko 64. areari dagokion zatia hiri-parke gisa finkatzea proposatzen da.

*C. Hirigintza arautegi orokorra.*

– UGA-3 A.I.U.ren azalera: 95.498 m<sup>2</sup>.

– Saiklapena:

Finkatutako hiri-lurzoru.

– Egitura orokorra.

Txarako espazio librea Udalaren hiri-parke gisa finkatzea, bertan dagoen basoa kontserbatuz, errekaren ibilguaren tratamendua hobetuz eta Elizalde eta Ugaldetxo arteko hiri-konexioko oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbide berriak sortuz.

– Zonakatzeko orokorra:

E-5 planoaren arabera.

– Errepide-sare nagusia (S.O.): 1.333 m<sup>2</sup>.

– Ibai-ibilguak (S.O.): 1.830 m<sup>2</sup>.

– Hiri berdeguneak (S.O.): 35.180 m<sup>2</sup>.

– Garapen txikiko egoitza: 41.154 m<sup>2</sup>.

– Bizitoki intentsiboa: 16.001 m<sup>2</sup>.

– Zonakatzeko akustikoa:

«a» zonan bizitegi-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Etxebizitza kopurua:

Egungo 208 etxebizitza sendartuak, X-2.2 planoaren arabera.

– Eraikigarritasuna:

Areako eraikuntzaren multzoan gaur egun dagoen bolumetria eta etxebizitza kopurua finkatzea.

*D. Kudeaketa prozesua eta arautegi urbanistikoa.*

– Finkatutako arearen multzoan, hirigintza-kudeaketako unitate gisa konfiguraturako eremu ezberdinak mugatzen dira. Eremu horietarako, hala badagokio, eraikuntza mantentzeko edo ordezkatzeko interbentzioak planteatu beharko dira, eraikuntzaren egungo antolamendu bolumentrikoari eta etxebizitza-kopuruari eutsita, X-2.2 planoan jasotako zehaztapenen arabera.

*E. Hirigintza arautegi xehatua.*

– Hiri egitura:

X-1.2 planoaren arabera.

– Zonakatzeko xehatua:

X-1.2 eta X-2.2 planoen arabera.

– Lursailak zatitzeko baldintzak:

X-1.2. planoan adierazitako eremu guztiek, berez, hirigintza-kudeaketako unitateak osatzen dituzte eta hirigintza-kudeaketaren ondorioetarako, gutxieneko lursail zatiezin bezala konfiguratzen dira.

– Eraikigarritasuna eta eraikuntzaren ezaugarriak:

Dagoen eraikuntzaren antolaketa, bolumetria eta etxebizitza-kopurua finkatzen dira, X-2.2. planoaren arabera.

– Urbanizazioa eta hornidurak:

El conjunto del suelo residencial ya se encuentra totalmente desarrollado.

*B. Propuesta de ordenación urbanística.*

Se propone la consolidación del conjunto de los desarrollos residenciales según su actual ordenación urbanística y la consolidación como parque urbano de la parte correspondiente al área 64 del planeamiento general del año 1991.

*C. Normativa urbanística general.*

– Superficie A.I.U. UGA-3: 95.498 m<sup>2</sup>.

– Clasificación:

Suelo urbano consolidado.

– Estructura general.

Consolidación del espacio libre de Txara como parque urbano municipal, conservando el bosque arbolado existente, mejorando el tratamiento del cauce de la regata y creando nuevos itinerarios peatonales y de bicicletas de conexión urbana entre Elizalde y Ugaldetxo.

– Zonificación global:

Según plano n.º E-5.

– Red principal de carreteras. (S.G.): 1.333 m<sup>2</sup>.

– Cauces fluviales. (S.G.): 1.830 m<sup>2</sup>.

– Zonas verdes urbanas. (S.G.): 35.180 m<sup>2</sup>.

– Residencial bajo desarrollo: 41.154 m<sup>2</sup>.

– Residencial intensivo: 16.001 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «a» de predominio de uso residencial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– N.º de viviendas:

208 viviendas existentes consolidadas, según plano n.º X-2.2.

Edificabilidad:

Consolidación de la volumetría actual y el número de viviendas existente en el conjunto de la edificación del área

*D. Proceso de gestión y regulación urbanística.*

– En el conjunto del área consolidada se delimitan los diferentes ámbitos que se configuran como unidades de gestión urbanística, para los que, en su caso, se deberán plantear intervenciones de mantenimiento o sustitución edificatoria sobre la base de la conservación de la actual ordenación volumétrica de la edificación y del mantenimiento del número de viviendas actualmente existente, según las determinaciones del plano n.º X-2.2.

*E. Normativa urbanística pormenorizada.*

– Estructura urbana:

Según plano n.º X-1.2.

– Zonificación pormenorizada:

Según planos n.º X-1.2 y X-2.2.

– Condiciones de parcelación:

Todos los ámbitos señalados en el plano n.º X-1.2 como tales, constituyen unidades de gestión urbanística y se configuran como parcelas mínimas indivisibles a efectos de gestión urbanística.

– Edificabilidad y características de la edificación:

Se consolida la disposición, la volumetría y el número de viviendas de la edificación existente, según plano n.º X-2.2.

– Urbanización y dotaciones:

Txarako espazio librea Udalaren hiri-parke gisa urbanizaztea, bertan dagoen basoa kontserbatuz, errekaren ingurumen-tratamendua hobetzea eta Elizalde eta Ugaldetxo konektatzeko oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbideak sortzea.

#### F. Ingurumen baldintzatzaileak.

UGA-3 HIA bizitegiak presentzia handia duen eremua da, zeharo egituratuta eta finkatuta dago, bertan Txarako hiri parkea nabarmentzen da, paisaiaren ikuspuntutik eremuari balioa ematen diona. Bereziki hiri izaera duen paisai bezala konfiguratzeko da, lorategi-eremuen presentziarekin, zeintzuk inguruari kalitatea ematen dioten. Hiri parke honetan azpimarratu behar da baso atlantiko mistoen eta harizti azidofiloen zatiak daudela, bertakoak izateagatik kontserbatu beharko lirakekeenak. Era berean, Ilex aquifolium espeziea dago jasota inbentarioan. Zaintzarako interes berezia duen espezie honen kokaleku bat eremuko baso mistoa da; hortaz, basoaren zaintzak bermatuko du babestutako espezie honen kontserbazioa. Beste kokalekua errepide ondoan da, Mendibilen, eta hor arriskua handiagoa da.

Oiartzun ibaiaren gertutasunak eta eremua zeharkatzen duen Txaparrre erreka bertan egoteak HIAren ingurumen baldintzak zehazten dituzte. Azpimarratu behar da, Oiartzun ibaiko ur bazterreko landareri bezala, kantauriko haltzadiak daudela. Ere-muaren mugan daude eta dagozkion babes neurriak zehaztu beharko dira. Ere-mu sentikorrei dagokionez, bisoi europarraren lehentasunezko banaketa-eremua bat dagoela aipatu behar da (Oiartzun ibaia).

Eremuak dituen prozesu eta arriskuei dagokionez –eta kontuan hartu behar direnak eremua antolatze-ko– ibai ibilguak egoteak uholde arrisku handia suposatzen dute. HAPO honen berriazko araudian xedatutakoa kontuan hartu beharko da, uholde arriskua duten eremuei dagokionez eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatze-ko Lurralde-aren Arloko Planak ezarritako zehaztapenak, eta kontuan izan beharko da ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografiko-aren Plan Hidrologikoa onartzen duen ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuan xedatutakoa.

Eremu honen proposamenak hiri parkea sendotzera mugatzen dira, gaur egun dagoen basoa errespetatuz eta oinezkoen eta txirindularien ibilbideak sortuz. Jarduketa hauek sortu dezaketenean eraginaren ikuspuntutik bigunak kontsideratzen dira. Jarduketa hauetarako izaera orokorreko babes neurriak hartuko dira kontuan, eremuko ingurumen balioen errespetuari atentzio berezia jarriaz, eta baita gerta litezkeen arriskuak gutxitzeari ere. Oiartzun ibilguan eragina eduki dezaketenean jarduketetan, bisoi europarraren kudeaketa planean xedatutakoa errespetatuko da.

#### HIRIGINTZA FITXA: UGA-4 H.I.A. IHURRITA ERROTA

##### A. Mugaketa eta egungo egoera.

UGA-4 HIA, Plan Orokor honetan UGA-6 HIA den eta Industrialdea bezala ezagutzen den jarduera ekonomikoetarako zentruaren aurreko aldean kokatzen diren lurrek mugatzen dute zati batean, GI-3631 errepideak banantzen dituelarik.

GI-3631 errepidearen, Arditurri bidegorriaren eta Ihurritako errota zaharraren –eraikin horrek bizitegi erabilera du gaur egun– kanalaren artean kokatutako lurrak hartzen ditu. Aurreko plangintzan lurzoru ez urbanizagarri bezala sailkatutako eremua da, baina hiri zerbitzu gehienak dauka UGA-6 HIAko urbanizaziotik hartutakoak gehienbat.

Multzoak bizitegi erabilera duten eraikinak ditu, zaharkitutako biltegia eta lurzoru libreak garapenerako aukera gutxi dutenak errepidea eta ur-ibilguen gertutasunagatik.

Urbanización del espacio libre de Txara como parque urbano municipal, con la conservación del bosque existente, la mejora del tratamiento ambiental de la regata y la creación de itinerarios peatonales y para bicicletas de conexión entre Elizalde y Ugaldetxo.

#### F. Condicionantes ambientales

El AIU UGA-3 corresponde con un ámbito con una gran presencia residencial, ya totalmente estructurada y consolidada en la que destaca el parque urbano de Txara, que confiere al ámbito valor desde el punto de vista paisajístico. Se configura como un paisaje eminentemente urbano, con presencia de zonas ajardinadas que aportan calidad al entorno. En este parque urbano cabe destacar la presencia de retazos de bosques atlánticos mixtos y robledal acidófilo los cuales por su carácter autóctono deben de ser respetados. De la misma manera se encuentra inventariada la especie Ilex aquifolium, de interés especial para su conservación, dentro del bosque mixto existente, por lo que la conservación de éste asegurará la conservación de esta especie protegida. Existe otro enclave localizado junto a la carretera en Mendibil, que puede presentar mayor riesgo de afección.

La proximidad del río Oiartzun y la presencia del arroyo Txaparrre, que atraviesa el ámbito, determinan en gran medida las condiciones ambientales del AIU. Cabe destacar la existencia de alisedas cantábricas como vegetación riparia del Oiartzun, que se encuentran en el límite del ámbito, sobre las que se determinarán las medidas protectoras pertinentes. Atendiendo a los espacios sensibles cabe mencionar una zona de distribución preferente del visón europeo (río Oiartzun).

Atendiendo a los procesos y riesgos que presenta el ámbito y que deben de ser tenidos en cuenta para su ordenación, la presencia de los cauces fluviales determina su alto riesgo de inundabilidad. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere y las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV así como en el RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

Las propuestas en este ámbito se ciñen a la consolidación del parque urbano respetando el bosque existente y creando itinerarios peatonales y de bicicletas, actuaciones que se considerarán de carácter blando, desde el punto de vista de los impactos que pueden generar. Se tendrán en cuenta las medidas protectoras de carácter general para estas actuaciones, prestando especial atención al respeto de los valores ambientales del ámbito y a la minimización de riegos que este puede presentar. En las actuaciones que afecten al cauce del Oiartzun se respetará lo determinado en el plan de gestión del visón europeo.

#### FICHA URBANÍSTICA: A.I.U. UGA-4 H.I.A. IHURRITA ERROTA

##### A. Delimitación y situación actual.

El A.I.U. UGA-4 se delimita en parte de los suelos situados frente al centro de actividades económicas conocido como Industrialdea, y que en este Plan General se corresponde con el A.I.U. UGA-6, separado por la carretera GI-3631.

Comprende los terrenos situados entre la GI-3631, el bidegorri de Arditurri y el canal del antiguo molino de Ihurrita, cuyo edificio dispone en la actualidad de usos residenciales. Se trata de un ámbito clasificado como suelo no urbanizable en el planeamiento anterior, pero que dispone de la mayor parte de los servicios urbanos mediante acometidas desde la urbanización del A.I.U. UGA-6.

El conjunto dispone de edificios de uso residencial, de un almacén obsoleto y de suelos libres con escasas posibilidades de desarrollo debido a la proximidad de la carretera y cursos de agua.

*B. Hirigintza antolamendurako proposamena.*

Hirigintza garapeneko multzoa finkatzea proposatzen da, bizitegia ez den erabilereko gaur egungo eraikigarritasuna hiru-garren sektoreko erabilereko bideratzeko oinarriarekin, eta ur-bazterreko arboladia kontserbatzea.

*C. Hirigintza arautegi orokorra.*

– Azalera UGA-4 A.I.U.: 8.057 m<sup>2</sup>.

– Saillkapena:

Finkaturiko hiri-lurra.

– egitura orokorra eta zonakatze orokorra:

E-5 zk.ko planoaren arabera:

– Garapen txikiko egoitza: 1.738 m<sup>2</sup>.

– Egoitza intentsiboa: 873 m<sup>2</sup>.

– Jarduera ekonomikoko area, bizitegi erdigunean: 4.209 m<sup>2</sup>.

– Ibai ibilguak. (S.O.): 1.237 m<sup>2</sup>.

– Zonakatze akustikoa:

«b» zonan industria-erabilera nagusia da, HIAren Iparraldean kokatzen diren bizitegi eremuak izan ezik, «a» zona bezala sailkatuak daudenak bizitegi-erabilera nagusiarekin. Hauen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Etxebizitza kopurua:

Lehendik daudenak, finkatuak: 5 X-2.2 zk.ko planoaren arabera.

– Eraikigarritasuna:

Finkatutako areko eraikin multzoan egun dagoen bolumetria eta etxebizitzak kopurua finkatzea.

*D. Kudeaketa prozesua eta arautegi urbanistikoa.*

Finkatutako arearen multzoan eremu ezberdinak mugatzen dira. Eremu horiek hirigintzako kudeaketa unitate bezala konfiguratu dira, eta horiengan, hala badagokio, erakinak mantendu edo ordezkatzeko jarduketak planteatu beharko dira, gaur egungo antolamendu bolumetrikoa kontserbatzeko oinarriarekin eta egun dauden etxebizitza kopurua mantenduz, X-2.2. zk. planoan dauden zehaztapenen arabera.

*E. Hirigintza arautegi xehatua.*

– Hiri egitura:

X-1.2 planoaren arabera.

– Zonakatze xehatua:

X-1-2 eta X-2.2 zenbakiko planoen arabera.

– Lursailak zatitzeko baldintzak:

X-1.2. planoan adierazitako eremu guztiek, berez, hirigintza-kudeaketako unitateak osatzen dituzte eta hirigintza-kudeaketaren ondorioetarako, gutxienezko lursail zatietan bezala konfiguratu dira.

– Urbanizazioa eta hornidurak:

GI-3631 errepidera ematen duen aurreko aldean espalio baten zuzkidura.

*F. Ingurumen baldintzatzaileak.*

Azalera gutxiko eremua da UGA-4 H.I.A., GI 3631 errepidearekin eta Oiartzun ibilguarekin bat egiten duen kanalarekin mugatutakoa. Egoitzarako eraikinak daude eta zaharkitutako biltegia. Ezaugarri hauek eta errepideak eragiten duen presio nabarmenak antropizatutako paisaia konfiguratu dute, landerariaren presentziarekin, honek eremuari balorea ematen dio. Intereseko landare formazioak galeriako baso txiki bat konfiguratu dute kanalean. Baso misto atlantiko txiki bat da, hiriziti eta intereseko beste espeziekin, biodibertsitateko edukia

*B. Propuesta de ordenación urbanística.*

Se propone la consolidación del conjunto de los desarrollos urbanísticos sobre la base de reutilizar la actual edificabilidad de uso no residencial para usos terciarios, y la conservación del arbolado de ribera.

*C. Normativa urbanística general.*

– Superficie A.I.U. UGA-4: 8.057 m<sup>2</sup>.

– Clasificación:

Suelo urbano consolidado.

– Estructura general y zonificación global:

Según plano n.º E-5.

– Residencial bajo desarrollo: 1.738 m<sup>2</sup>.

– Residencial intensivo: 873 m<sup>2</sup>.

– Área de actividad económica enclavada en núcleo residencial: 4.209 m<sup>2</sup>.

– Cauces fluviales. (S.G.): 1.237 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «b» de predominio de uso industrial, salvo las zonas residenciales situadas al Norte del A.I.U. que se califica como zona «a» de predominio de uso residencial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– N.º de viviendas:

Existentes consolidadas: 5 viviendas según plano n.º X-2.2.

– Edificabilidad:

Consolidación de la volumetría actual y el número de viviendas existente en el conjunto de la edificación del área consolidada.

*D. Proceso de gestión y regulación urbanística.*

En el conjunto del área consolidada se delimitan los diferentes ámbitos que se configuran como unidades de gestión urbanística, para los que, en su caso, se deberán plantear intervenciones de mantenimiento o sustitución edificatoria sobre la base de la conservación de la actual ordenación volumétrica de la edificación y del mantenimiento del número de viviendas actualmente existente, según las determinaciones del plano n.º X-2.2.

*E. Normativa urbanística pormenorizada.*

– Estructura urbana:

Según plano n.º X-1.2.

– Zonificación pormenorizada:

Según planos n.º X-1.2 y X-2.2.

– Condiciones de parcelación:

Todos los ámbitos señalados en el plano n.º X-1.2 como tales, constituyen unidades de gestión urbanística y se configuran como parcelas mínimas indivisibles a efectos de gestión urbanística.

– Urbanización y dotaciones:

Dotación de una acera en el frente que da a la GI-3631.

*F. Condicionantes ambientales.*

El AIU UGA-4 corresponde con un ámbito de superficie reducida limitado por la GI 3631 y por un canal que confluye en el cauce del Oiartzun. Presenta edificios residenciales y un almacén obsoleto. Estas características y la evidente presión ejercida por la carretera configuran un paisaje antropizado con presencia de una vegetación que aporta valores al ámbito. Las formaciones vegetales de interés se encuentran configurando un pequeño bosque de galería en el canal. Se trata de un pequeño bosque mixto atlántico, con la presencia de robles y

dezaken interesaz gain eremuari balio paisajistikoa ematen dio eta hiribideak sortutako eraginak gutxitzen ditu.

Oiartzun ibaiaren gertutasunak eta eremua zeharkatzen duen kanala egoteak eremuaren ingurumen baldintzak mugatzen ditu neurri handi batean. Espazio sentikorrei dagokionez, bisoi europarraren lehentasunezko banaketa-eremua (Oiartzun ibaia) aipatu behar da.

Ibai ibilguak egoteak uholde arrisku handia suposatzen dute. HAPO honen berariazko araudian xedatutakoa kontuan hartu beharko da, uholde arriskuak duten eremuei dagokionez eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatzeako Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak, eta kontuan izan beharko da ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa onartzen duen ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuan xedatutakoa.

Eremuaren osaera aldatuko duen –eta arindu beharko liritekeen inpaktuak sortzen dituen– hirigintza garapen berririk ez da planteatzen. Eraikitze aldetik mantentze edo aldatze jarduketak eremuaren osaera errespetatu beharko dute eta Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri zuzentzaileak aplikatu beharko dira.

#### HIRIGINTZA FITXA: UGA-5 H.I.A. UGALDETXO MENDEBALDEA

##### A. Mugaketa eta egungo egoera.

UGA-5 H.I.A.Ugaldetxoko goialdean garatuta dagoen dentsitate txikiko egoitza-eremu hiritarrari dagokio. Eremu horretan, era berean, Juansendo kalean dagoen etxebizitza-blokea sartu da. Bere mugaketak aurreko planeamendu orokorrean jasotako H.I.A.rekin bat egiten du gehienez.

Hainbat etxe eta txalet bakartu ditu lursail propioan, etxebizitza-bloke bat, eta beste eraikin bat, Juansendo kalean.

##### B. Hirigintza antolamendurako proposamena.

Dauden egoitza-garapenak beren egungo hirigintza-antolamenduaren arabera finkatzea proposatzen da.

##### C. Hirigintza arautegi orokorra.

– Azalera A.I.U.UGA-5: 28.996 m<sup>2</sup>.

– Saillkapena:

Finkaturiko hiri-lurzoria.

– egitura orokorra eta zonakatze orokorra:

E-5 planoaren arabera.

Errepide sare nagusia (S.O): 513 m<sup>2</sup>.

Bizitoki intentsiboa: 3.294 m<sup>2</sup>.

Garapen baxuko bizitokia: 25.189 m<sup>2</sup>.

– Zonakatze akustikoa:

«a» zonan bizitegi-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Etxebizitza kopurua:

Egungoak sendartutakoak: 82 etxebizitza X-2.2 zenbakiko planoaren arabera.

– Eraikigarritasuna:

Egungo bolumetria eta etxebizitza kopurua finkatu egiten da sendartutako arearen eraikuntza multzoan.

##### D. Kudeaketa prozesua eta arautegi urbanistikoa.

Finkatutako arearen multzoan, hirigintza-kudeaketako unitate gisa konfiguratutako eremu ezberdinak mugatzen dira.

otras especies de interés, que además de su interés para la biodiversidad confieren valores paisajísticos al ámbito y minimizan los posibles impactos generados por las avenidas.

La proximidad del río Oiartzun y la presencia canal que atraviesa el ámbito determina en gran medida las condiciones ambientales del mismo. Atendiendo a los espacios sensibles cabe mencionar una zona de distribución preferente del visón europeo (río Oiartzun).

La presencia de los cauces fluviales determina su alto riesgo de inundabilidad. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere y así como a lo establecido en el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV, y en el RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

No se plantean nuevos desarrollos urbanísticos que alteren la conformación del ámbito y generen impactos que deban de ser mitigados mediante la aplicación de las medidas correctoras. Las actuaciones de mantenimiento o sustitución edificatoria deberán respetar la conformación del ámbito y aplicar las medidas correctoras de carácter general determinadas en el ISA a tal efecto.

#### FICHA URBANÍSTICA: A.I.U. UGA-5 H.I.A. UGALDETXO MENDEBALDEA

##### A. Delimitación y situación actual.

El A.I.U. UGA-5 corresponde al ámbito urbano residencial de baja densidad ya desarrollado en la parte alta de Ugaldetxo, en el que se incluye el bloque de viviendas existente en Juansendo Kalea. Su delimitación coincide sensiblemente con el A.I.U del anterior planeamiento general.

Presenta una serie de casas y villas aisladas sobre parcela propia, un bloque de viviendas y otro edificio en Juansendo Kalea.

##### B. Propuesta de ordenación urbanística.

Se propone la consolidación de los desarrollos residenciales existentes según su actual ordenación urbanística.

##### C. Normativa urbanística general.

– Superficie A.I.U. UGA-5: 28.996 m<sup>2</sup>

– Clasificación:

Suelo urbano consolidado.

– Estructura general y zonificación global:

Según plano n.º E-5.

Red principal de carreteras. (S.G.): 513 m<sup>2</sup>.

Residencial intensivo: 3.294 m<sup>2</sup>.

– Residencial bajo desarrollo: 25.189 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «a» de predominio de uso residencial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– N.º de viviendas:

Existentes consolidadas: 82 viviendas según plano n.º X-2.2.

– Edificabilidad:

Consolidación de la volumetría actual y el número de viviendas existente en el conjunto de la edificación del área consolidada.

##### D. Proceso de gestión y regulación urbanística.

En el conjunto del área consolidada se delimitan los diferentes ámbitos que se configuran como unidades de gestión urbanística,

Hauetarako, hala balegokio, mantenu-interbentzioak edo eraikuntza-ordezkatzeak planteatu beharko dira, eraikuntzaren egungo antolaketa bolumetrikorearen baitan eta egungo etxebizitza kopurua mantenduz eginiko kontserbazio oinarriarekin, X-2.2 zenbakiko planoak jasotakoaren arabera.

*E. Hirigintza arautegi xehatua.*

– Hiri egitura:

X-1.2 planoaren arabera.

– Zonakatzeko xehatua:

X-1.2 eta X-2.2 planoen arabera.

– lursailak zatitzeko baldintzak:

X-1.2 zenbakiko planoan horrela jasota dauden eremu guztiak hirigintza-kudeaketako unitate gisa konfiguratutako eremuak dira eta kudeaketa urbanistikoari dagokionez zatituezinek gutxienezko partzela bezala eratzeko dira. H.A.P.B.n antolatutako partzelazioa aplikatuko da UGA-5ean.

– Eraikigarritasuna eta eraikuntzaren ezaugarriak:

Egungo eraikuntzaren dispozizioa, bolumentria eta etxebizitza kopurua finkatzen da, X-2.2. planoaren arabera.

– Urbanizazioa eta hornidurak:

Oiartzun ibaiaren ezkerrean oinezkoentzat eta txirindularientzat ibilbide bat sortzea.

Juansendo kalearen azken zatia urbanizatzea, oinezko eta txirinduentzako ibilbide nagusi bat antolatuz.

*F. Ingurumen baldintzatzaileak.*

UGA-5 HIA dentsitate txikiko bizitegi presentzia handiko eremua da, zeharo egituratu eta finkatutakoa. Badaude ere eremuari kalitatea ematen dioten lorategi zonak. Eremuan ez daude intereseko natura balioak kontserbatzeko, ez flora eta ez faunaren ikuspuntutik. Oiartzun ibaiaren ibilguak Juansendo kalearen ingurutik mugatzen du arearekin, zona honetan eremuaren ingurumen baldintzak neurri handi batean baldintzatuz. Ibilguak ur-bazterreko landaretza dauka eta hori bisoi europarraren lehentasunezko banaketa-eremua bezala errespetatu behar da.

Ibai ibilguak egoteak uholde arrisku handia suposatzen dute. HAPO honen berariazko araudian xedatutakoa kontuan hartu beharko da, uholde arriskua duten eremuei dagokionez eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak, eta kontuan izan beharko da ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa onartzen duen 7ko 400/2013 Errege Dekretuan xedatutakoa.

Eremuaren osaera aldatuko duen –eta arindu beharko liritekeen inpaktuak sortzen dituen– hirigintza garapen berririk ez da planteatzen. Eraikitze aldetik mantentze edo aldatze jarduketak eremuaren osaera errespetatu beharko dute eta Ingurumen Iraunkortasuneko Txostean ezarritako neurri zuzentzaileak aplikatu beharko dira.

**HIRIGINTZA FITXA UGA-6 H.I.A. INDUSTRIALDEA**

*A. Mugaketa eta egungo egoera.*

UGA-6 HIA gisa definitzen da GI-3631 errepidearen eta Oiartzun ibaiaren artean kokatzen den Oiartzungo Industrialdearen eremua.

Erabat garatuta dagoen industri zona bat da, aurreko planeamendu orokorreko izen bereko areari dagokiona Hiri birgaintza beharrezkoa duten inguru eta espazioak daude.

*B. Hirigintza antolamendurako proposamena.*

Dagoen industri eraikuntza bere egungo hirigintza-antolamenduren arabera finkatzea aintzat hartzen da.

para los que, en su caso, se deberán plantear intervenciones de mantenimiento o sustitución edificatoria sobre la base de la conservación de la actual ordenación volumétrica de la edificación y del mantenimiento del número de viviendas actualmente existente, según las determinaciones del plano n.º X-2.2.

*E. Normativa urbanística pormenorizada.*

– Estructura urbana:

Según plano n.º X-1.2.

– Zonificación pormenorizada:

Según planos n.º X-1.2 y X-2.2.

– Condiciones de parcelación:

Todos los ámbitos señalados en el plano n.º X-1.2 como tales, constituyen unidades de gestión urbanística y se configurarán como parcelas mínimas indivisibles a efectos de gestión urbanística.

– Edificabilidad y características de la edificación:

Se consolida la disposición, la volumetría y el número de viviendas de la edificación existente, según plano n.º X-2.2.

– Urbanización y dotaciones:

Creación de un itinerario principal de peatones y bicicletas a lo largo de la margen izquierda del río Oiartzun.

Urbanización del tramo final de Juansendo Kalea, con la disposición de un itinerario principal de peatones y bicicletas.

*F. Condicionantes ambientales.*

El AIU UGA-5 corresponde con un ámbito con una gran presencia residencial de baja densidad, ya totalmente estructurada y consolidada. Existen también zonas ajardinadas que aportan calidad al entorno. No se presentan en el ámbito valores naturales de interés para su conservación tanto desde el punto de vista florístico como faunístico. El cauce del río Oiartzun limita con el área por la zona de Juansendo Kalea, determinando en gran medida las condiciones ambientales del ámbito en esta zona. El cauce presenta vegetación riparia que debe de ser respetada, al igual que la zona de distribución preferente para el visión europeo.

La presencia del cauce fluvial determina su alto riesgo de inundabilidad. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere y las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV así como en el RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

No se plantean nuevos desarrollos urbanísticos que alteren la conformación del ámbito y generen impactos que deban de ser mitigados mediante la aplicación de las medidas adecuadas expuestas en el presente PGOU. Las actuaciones de mantenimiento o sustitución edificatoria deberán respetar la conformación del ámbito y deberán aplicar las medidas correctoras de carácter general determinadas en el ISA a tal efecto.

**FICHA URBANÍSTICA A.I.U. UGA-6 H.I.A. INDUSTRIALDEA**

*A. Delimitación y situación actual.*

Se define como A.I.U. UGA-6 el ámbito de la Industrialdea de Oiartzun, asentada entre la carretera GI-3631 y el río Oiartzun.

Se trata de una zona industrial plenamente desarrollada que corresponde al área del mismo nombre del anterior planeamiento general, presentando entornos y espacios que han de ser objeto de recualificación urbana.

*B. Propuesta de ordenación urbanística.*

Se contempla la consolidación de la edificación industrial existente según su actual ordenación urbanística.

Ugaldetxoko saihebidia eraikitzeak hobetu egingo ditu GI-3631 errepidetiko sarbide baldintzak, hegoaldean errepidetiko erretiro-distantzia handiagoa sortuko baita.

Jarduera Ekonomikoetarako Lurraldearen Arloko Planaren mugen ondorioetarako, merkataritzako ekipamendu handien ezarketari dagokionez, UGA-6 HIAk, UGA-7 eta ARR-3 H.I.A.kin batera, 7 z.k.ko jarduera ekonomikoetako poligonoa osatzen du, Peaje deiturikoa.

*C. Hirigintza arautegi orokorra.*

– UGA-6 H.I.A.ren azalera: 13.359 m<sup>2</sup>.

– Saillapena: Finkaturiko hiri-lurzorua.

– Egitura orokorra eta zonakatzeko orokorra: E-5 plano.

– Hirugarren sektoreko eta jarduera ekonomikoetarako eremua 13.359 m<sup>2</sup>.

– Zonakatzeko akustikoa:

«b» zonan industria-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Eraikigarritasuna:

– Egungo eraikuntzaren okupazioa, bolumetria eta solairu-kopurua finkatzen da, X-2.2. planoaren arabera.

– Solairuko 7.600 m<sup>2</sup>-ko gehienezko okupazioa.

*D. Kudeaketa prozesua eta arautegi urbanistikoa.*

Hirigintza-kudeaketako unitate gisa konfiguraturik dauden eremu bereziak mugatzen dira. Eremu horietarako, hala balegokio, eraikuntza mantendu edo ordezkatzeko interbentzioak planteatu beharko dira, eraikuntzaren egungo antolamendu bolumetrikoki eta solairu-kopuruari eutsita, X-2.2. planoan jasotako zehaztapenen arabera.

*E. Hirigintza arautegi xehatua.*

– Hiri egitura: X-1.2. planoaren arabera.

– Zonakatzeko xehatua: X-2.2. planoaren arabera.

– Lursailak zatitzeko baldintzak: X-2.2. planoaren arabera.

– Eraikigarritasuna eta eraikuntzaren ezaugarriak:

Egungo eraikuntzaren antolamendu bolumetrikoa eta solairu-kopurua finkatzen dira, X-2.2 planoaren arabera eta arearen guztizko eraikuntza-eremua agortutzat jotzen da.

– Urbanizazioa eta hornidurak:

Arearen barrualdeko lurzoru librean egungo 100 apartekalekuko gutxienezko hornidurari eutsiko zaio.

*F. Ingurumen baldintzatzaileak.*

UGA-6 HIA Oiartzun ibarrean kokaturiko industri gune bat da, GI-3631 errepediarekin muga egiten duena. Ibai jabarian kokatutako industria paisai antropizatu bat da. Oiartzun ibailaren ibilguak mugatuta dago eta horrek neurri handi batean zehazten ditu eremuko ingurumen baldintzak.

Natur-balioei dagokionez, Oiartzun ibaiaren ertzean dauden haltzadien formazioak azpimarra daitezke, kontserbatzeko interesgarriak direlarik. Era berean eta komunitate faunistikoei dagokionez ibai bisi europarraren lehentasunezko banaketa-eremua da.

Area industrialean kutsatuta egon daitezken lurzati asko daude, jasan dituzten jarduerengatik. Ingurumen faktore hau kontuan hartu beharko da partzela hauen gain eragina sor dezeken edozein jarduketarako egiteko garaian, indarrean dagoen araudiak ezarritako prozedurak bete beharko direlarik horretarako.

Con la construcción de la variante de Ugaldetxo se verán mejoradas sus condiciones de acceso desde la GI-3631, al generarse en la parte Sur una mayor distancia de retiro de la carretera.

A los efectos de las limitaciones del Plan Territorial Sectorial de Actividades Económicas con respecto a la implantación de grandes equipamientos comerciales, el A.I.U. UGA-6 constituye junto con las A.I.U. UGA-7 y ARR-3, el polígono de actividad económica n.º 7, denominado Peaje.

*C. Normativa urbanística general.*

– Superficie A.I.U. UGA-6: 13.359 m<sup>2</sup>.

– Clasificación: Suelo urbano consolidado.

– Estructura general y zonificación global: Según Plano n.º E-5.

– Zona de actividades económicas y terciarias 13.359 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «b» de predominio de uso industrial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– Edificabilidad:

– Consolidación de la ocupación, la volumetría y el número de plantas de la edificación actual, según el Plano n.º X-2.2.

– 7.600 m<sup>2</sup> de ocupación máxima en planta.

*D. Proceso de gestión y regulación urbanística.*

Se delimitan los ámbitos diferenciados que se configuran como unidades de gestión urbanística para posibles intervenciones de mantenimiento o sustitución edificatoria sobre la base de la conservación de la actual ordenación volumétrica y de disposición del número de plantas de la edificación actual, según las determinaciones del Plano n.º X-2.2.

*E. Normativa urbanística pormenorizada.*

– Estructura urbana: Según Plano n.º X-1.2.

– Zonificación pormenorizada: Según Plano n.º X-2.2.

– Condiciones de parcelación: Según Plano n.º X-2.2.

– Edificabilidad y características de la edificación:

Se consolida la ordenación volumétrica y el número de plantas de la edificación existente, según Plano n.º X-2.2, considerándose como ya colmatada la capacidad edificatoria total del área.

– Urbanización y dotaciones:

En el suelo libre del interior del área mantendrá la dotación mínima actual de 100 plazas de aparcamiento.

*F. Condicionantes ambientales*

El AIU UGA-6 corresponde con un ámbito industrial localizado en la vega del Oiartzun y limitado por la GI-3631. Se trata de un paisaje antropizado industrial en dominio fluvial. Se encuentra limitado por el cauce del Oiartzun el cual determina en gran medida los condicionantes ambientales del ámbito.

Atendiendo a los valores naturales, cabe destacar las formaciones de aliseda cantábrica presentes en la ribera del Oiartzun las cuales son de gran interés para su conservación. De la misma manera y atendiendo a las comunidades faunísticas el río es una zona de distribución preferente para el visón europeo.

El área industrial presenta numerosas parcelas de suelos potencialmente contaminados, por las actividades que han soportado. Este factor ambiental deberá ser tenido en cuenta a la hora de encarar alguna actuación que suponga la afectación de estas parcelas, debiéndose cumplir los procedimientos establecidos a tal efecto por la normativa vigente.



Ibai ibilguak egoteak uholde arrisku handia suposatzen dute. HAPO honen berriazko araudian xedatutakoa kontuan hartu beharko da, uholde arriskua duten eremuei dagokionez eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak, eta kontuan izan beharko da ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa onartzen duen ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuan xedatutakoa.

Eremuaren osaera aldatuko duen –eta arindu beharko liritekeen inpaktuak sortzen dituen– hirigintza garapen berririk ez da planteatzen. Eraikitze aldetik mantentze edo aldatze jarduketak eremuaren osaera errespetatu beharko dute eta Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri zuzen-tzaileak aplikatu beharko dira.

#### HIRIGINTZA FITXA: UGA-7 H.I.A. TALAIA

##### A. *Mugaketa eta egungo egoera.*

UGA-7 HIA gisa definitzen da Talaia industri poligonoak konfiguratzeko duen eremua, aurreko planeamendu orokorreko izen bereko areari dagokiona, Oiartzun ibaiaren eskuinaldean kokatuak biak.

Garatuta eta urbanizatuta dauden industri zonak dira, beren eraikuntza-ahalmena ia agortu dutenak. Hiri birginkuntza beharrezkoa duten inguru eta espazioak daude.

##### B. *Hirigintza antolamendurako proposamena.*

Aintzat hartzen da dagoen industri eraikuntza eta hirugarren sektorekoa bere egungo hirigintza antolamenduaren arabera finkatzea.

Erreterria - Arditurri bidegorriari jarraipena emango dion oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbidea eraikitzen ari dira gaur egun hegoaldeko muturrean.

Jarduera Ekonomikoetarako Lurraldearen Arloko Planaren mugen ondorioetarako, merkataritzako ekipamendu handien ezarritako dagokionez, UGA-6 HIAk, UGA-7 eta ARR-3 H.I.A.kin batera, 7 z.k.ko jarduera ekonomikoetako poligonoa osatzen du, Peaje deiturikoa.

##### C. *Hirigintza arautegi orokorra.*

– A.I.U. UGA-7ren azalera: 64.301 m<sup>2</sup>.

– Saillkapena: Finkaturiko hiri-lurzorua.

– Hiri egitura eta zonakatzeko orokorra: E-5 planoaren arabera.

– Hirugarren sektoreko eta jarduera ekonomikoetarako eremua: 64.301 m<sup>2</sup>.

– Trenbide sarea (S.O.): 4.759 m<sup>2</sup>.

(Trenbide Sarearen LZParen 16 eta 20 artikuluko bitartean xedaturikoaren arabera, trenbide sare berriari dagokionez, eremua zeharkatzen duen erreserbako korridorearen azalera handiagoa da. Hala ere, zonifikazioa zenbatzeko garaian, bere neurketarako, sistema orokorra eraikita balego bezala hartu da, plataformaren zabalaren irizpidea orduko 250 kilometroko abiaduraren arabera eta jabari publikoko zerrendak LZPak berak jasotakoaren arabera zehatu direlarik. Behin eraikita, alde handiena bidezubian doanez, eragindako azalera murriztu ahal izango da, jarduera ekonomikoetarako eta hirugarren sektoreko jardunen alde).

– Zonakatzeko akustikoa:

«b» zonan industria-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Eraikigarritasuna:

– Egungo eraikuntzaren okupazioa, bolumetria eta solairu kopurua finkatzea, X-2.2. planoaren arabera.

– Solairuko 27.000 m<sup>2</sup>-ko gehienezko okupazioa.

La presencia del cauce fluvial determina su alto riesgo de inundabilidad. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere y las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV así como en el RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

No se plantean nuevos desarrollos urbanísticos que alteren la conformación del ámbito y generen impactos que deban de ser mitigados mediante la aplicación de las medidas adecuadas expuestas en el presente PGOU. Las actuaciones de mantenimiento o sustitución edificatoria deberán respetar la conformación del ámbito y deberán aplicar las medidas correctoras

#### FICHA URBANÍSTICA A.I.U. UGA-7 H.I.A. TALAIA

##### A. *Delimitación y situación actual.*

Se define como A.I.U. UGA-7 el ámbito configurado por la zona industrial de Talaia, correspondiente al área del mismo nombre del anterior planeamiento general, localizada en la margen derecha del río Oiartzun.

Se trata de zonas industriales ya desarrolladas y urbanizadas, que prácticamente han colmatado ya su capacidad edificatoria, presentando entornos y espacios que han de ser objeto de recalificación urbana.

##### B. *Propuesta de ordenación urbanística.*

Se contempla la consolidación de la edificación industrial y terciaria existente según su actual ordenación urbanística.

En el límite Sur se está procediendo en la actualidad a la construcción del itinerario peatonal y de bicicletas que conferirá continuidad al bidegorri Erreterria-Arditurri.

A los efectos de las limitaciones del Plan Territorial Sectorial de Actividades Económicas con respecto a la implantación de grandes equipamientos comerciales, el A.I.U. UGA-7 constituye junto con las A.I.U. UGA-6 y ARR-3, el polígono de actividad económica n.º 7, denominado Peaje.

##### C. *Normativa urbanística general.*

– Superficie A.I.U. UGA-7: 64.301 m<sup>2</sup>.

– Clasificación: Suelo urbano consolidado.

– Estructura urbana y zonificación global: Según Plano n.º E-5.

– Zona de actividades económicas y terciarias: 64.301 m<sup>2</sup>.

– Red ferroviaria (S.G.): 4.759 m<sup>2</sup>.

(A tenor de lo establecido en los arts. 16 a 20 del PTS de la Red ferroviaria, referidos a la nueva red ferroviaria, la superficie del corredor de reserva que atraviesa el ámbito es mayor. Sin embargo para su medición, a efectos de cuantificar la zonificación, se ha considerado la superficie del S.G. como si estuviese ejecutado, con los criterios de anchura de plataforma para una velocidad de 250 km/hora y las bandas de dominio público establecidas en el propio PTS. Una vez ejecutada, al preverse su totalidad en viaducto, la superficie considerada podrá verse reducida a favor de la zona calificada como de actividades económicas y terciarias).

– Zonificación acústica:

Zona «b» de predominio de uso industrial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– Edificabilidad:

– Consolidación de la ocupación, la volumetría y el número de plantas de la edificación actual, según el Plano n.º X-2.2.

– 27.000 m<sup>2</sup> de ocupación máxima en planta.

*D. Kudeaketa prozesua eta arautegi urbanistikoa.*

Hirigintza-kudeaketako unitate gisa konfiguraturata dauden eremu bereziak mugatzen dira. Eremu horietarako, hala bada-gokio, eraikuntza mantendu edo ordezkatzeko interbentzioak planteatu beharko dira, eraikuntzaren egungo antolamendu bolumetrikoki eta solairu-kopuruari eutsita, X-2.2. planoan jasotako zehaztapenen arabera.

*E. Hirigintza arautegi xehatua.*

- Hiri egitura: X-1.2. planoaren arabera.
- Zonakatzeko xehatua: X-2.2. planoaren arabera.
- Lursailak zatitzeko baldintzak: X-2.2. planoaren arabera.
- Eraikigarritasuna eta eraikinaren ezaugarriak:

Egungo eraikuntzaren antolamendu bolumetrikoki eta solairu-kopurua finkatzen dira, X-2.2. planoaren arabera, eta arearen guztizko eraikuntza-edukiera agortutzat jotzen da.

- Urbanizazioa eta hornidurak:

Arearen barrualdeko lurzoru librean 270 aparkalekuko gutxienezko hornidurari eutsiko zaio. Egungo eraikigarritasun handiaren ondorioz, oso zaila da nahi den 100 m<sup>2</sup> s.e.ko aparkalekuko ratioa lortzea, lurpeko aparkalekuak eraikitzen ez badira edo eraikuntzaren zati bat aparkatzeko erabiltzera zuzentzen ez bada behintzat.

*F. Ingurumen baldintzatzaileak.*

UGA-7 HIA ibai jabarian dagoen eta zeharo antropizatutadagoen industri eremu bat da. Oartzun ibaiaren ibilgua mugatzen du, eta horrek baldintzatzen du neurri handi batean eremuaren ingurumen baldintzak.

Natur-balioei dagokionez, Oartzun ibaiaren ertzean dauden haltzadien formazioak azpimarra daitezke, kontserbatzeko interesgarriak direlarik. Era berean eta komunitate faunistikoei dagokionez ibai bisi europarraren lehentasunezko banaketa-eremua da.

Eremuan kutsatuta egon daitezken lurzati asko daude, jasan dituzten jarduerengatik. Ingurumen faktore hau kontuan hartu beharko da partzela hauen gain eragina sor dezaken edozein jarduketa egiteko garaian, indarrean dagoen araudiak ezarritako prozedurak bete beharko direlarik horretarako.

Ibai ibilguak egoteak uholde arrisku handia suposatzen dute. HAPO honen berariazko araudian xedatutakoa kontuan hartu beharko da, uholde arriskua duten eremuei dagokionez eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak, eta kontuan izan beharko da ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa onartzen duen ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuan xedatutakoa.

Eremuaren osaera aldatuko duen –eta arindu beharko liritekeen inpaktuak sortzen dituen– hirigintza garapen berririk ez da planteatzen. Eraikitze aldetik mantentze edo aldatze jarduketak eremuaren osaera errespetatu beharko dute eta Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri zuzentzaileak aplikatu beharko dira. Oartzun ibaiaren ertzean dauden haltzadiak babestu beharko dira modu berezian eta bisi europarraren kudeaketa planeko zehaztapenak kontuan izango dira.

HIRIGINTZA FITXA: UGA-8 H.I.A. ARANGUREN

*A. Mugaketa eta egungo egoera.*

UGA-8 HIA gisa definitzen da Aranguren aldean, Oartzun ibaiaren eta bere ibaiadarra den Sarobe Errekaren ezkerrean kokatuta dagoen industri eraikuntzaren multzoa. Aurreko planeamendu orokorreko izen bereko areari dagokio.

*D. Proceso de gestión y regulación urbanística.*

Se delimitan los ámbitos diferenciados que se configuran como unidades de gestión urbanística para posibles intervenciones de mantenimiento o sustitución edificatoria sobre la base de la conservación de la actual ordenación volumétrica y la disposición de número de planta de la edificación actual, según las determinaciones del Plano n.º X-2.2

*E. Normativa urbanística pormenorizada.*

- Estructura urbana: Según Plano n.º X-1.2.
- Zonificación pormenorizada: Según Plano n.º X-2.2.
- Condiciones de parcelación: Según Plano n.º X-2.2.
- Edificabilidad y características de la edificación:

Se consolida la ordenación volumétrica y el número de plantas de la edificación existente, según Plano n.º X-2.2, considerándose colmatada la capacidad edificatoria total del área.

- Urbanización y dotaciones:

En el suelo libre del interior del área se mantendrá una dotación mínima de 270 plazas de aparcamiento. Debido a la elevada edificabilidad existente resulta muy difícil alcanzar el ratio deseable de 1 plaza de aparcamiento/100 m<sup>2</sup> t.e. si no se construyen aparcamientos subterráneos o se destina parte de la edificación a aparcamiento.

*F. Condicionantes ambientales.*

El AIU UGA-7 corresponde con un ámbito totalmente antropizado industrial en dominio fluvial. Se encuentra limitado por el cauce del Oartzun el cual determina en gran medida los condicionantes ambientales del ámbito.

Atendiendo a los valores naturales, cabe destacar las formaciones de aliseda cantábrica presentes en la ribera del Oartzun las cuales son de gran interés para su conservación. De la misma manera y atendiendo a las comunidades faunísticas el río es una zona de distribución preferente para el visón europeo.

El ámbito presenta numerosas parcelas de suelos potencialmente contaminados, por las actividades que han soportado. Este factor ambiental deberá ser tenido en cuenta a la hora de encarar alguna actuación que suponga la afección sobre las mismas, debiéndose cumplir los procedimientos establecidos a tal efecto por la normativa vigente.

La presencia del cauce fluvial determina su alto riesgo de inundabilidad. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere y las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV así como en el RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

No se plantean nuevos desarrollos urbanísticos que alteren la conformación del ámbito y generen impactos que deban de ser mitigados mediante la aplicación de las medidas adecuadas expuestas en el PGOU. Las actuaciones de mantenimiento o sustitución edificatoria deberán respetar la conformación del ámbito y deberán aplicar las medidas correctoras de carácter general determinadas en el ISA a tal efecto. Deberán protegerse de especial manera las formaciones de aliseda presentes en las márgenes del Oartzun y se atenderá a las determinaciones del plan de gestión del visón europeo.

FICHA URBANÍSTICA A.I.U. UGA-8 H.I.A. ARANGUREN

*A. Delimitación y situación actual.*

Se define como A.I.U. UGA-8 el conjunto de la edificación industrial asentada en la zona de Aranguren, en la margen izquierda del río Oartzun y su afluente la regata Sarobe. Se corresponde con el área del mismo nombre del anterior planeamiento general.

Garatuta dagoen eta bere eraikuntza-ahalmena agortuta duen industri zona bat da. Hiri birginkuntza beharrezkoa duten inguru eta espazioak daude.

*B. Hirigintza antolamendurako proposamena.*

Dagoen industri eraikuntza bere egungo hirigintza-antolamenduaren arabera finkatzea aintzat hartzen da.

*C. Hirigintza arautegi orokorra.*

– UGA-8 H.I.A.ren azalera: 48.963 m<sup>2</sup>.

– Saillkapena: Finkaturiko hiri-lurzorua.

– hiri egitura eta zonakatzeko orokorra: E-5 planoaren arabera.

– Hirugarren sektoreko eta jarduera ekonomikoetarako eremua 48.963 m<sup>2</sup>.

– Zonakatzeko akustikoa:

«b» Zonan industria-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Eraikigarritasuna:

– Egungo eraikuntzaren okupazioa, bolumetria eta solairu-kopurua finkatzea, X-2.2. planoaren arabera, bere garaian onartutako plan partzialaren arabera eraikitzeke dagoena onatzen gabe.

– 22.000 m<sup>2</sup>-ko solairuko gehienezko okupazioa.

*D. Kudeaketa prozesua eta arautegi urbanistikoa.*

Hirigintza-kudeaketako unitate gisa konfiguraturik dauden eremu bereziak mugatzen dira. Eremu horietarako, hala bada-gokio, eraikuntza mantendu edo ordezkatzeko interbentzioak planteatu beharko dira, eraikuntzaren egungo antolamendu bolumetrikoki eta solairu-kopuruari eutsita, X-2.2. planoan jasotako zehaztapenen arabera.

*E. Hirigintza arautegi xehatua.*

– Hiri egitura: X-1.2. planoaren arabera.

– Zonakatzeko xehatua: X-2.2. planoaren arabera.

– Lursailak zatitzeko baldintzak: X-2.2. planoaren arabera.

– eraikigarritasuna eta eraikinaren ezaugarriak:

Egungo eraikuntzaren antolamendu bolumetrikoki eta solairu-kopurua finkatzen dira, X-2.2. planoaren arabera, eta arearen guztizko eraikuntza-eremua agortutzat jotzen da, bere garaian onartutako plan partzialaren arabera eraikitzeke dagoena izan ezik.

Urbanizazioa eta hornidurak:

Arearen barrualdeko lurzoru librean 220 aparkalekuko gutxienezko hornidurari eutsiko zaio. Egungo antolamenduaren eraikigarritasun handiaren ondorioz, oso zaila da nahi den 100 m<sup>2</sup> s.e.ko aparkalekuko ratioa lortzea, lurpeko aparkalekuak eraikitzen ez badira edo eraikuntzaren zati bat aparkatzeko erabiltzera zuzentzen ez bada behintzat.

*F. Ingurumen baldintzatzaileak.*

UGA-8 HIA ibai jabarian dagoen eta zeharo antropizatuta dagoen industri eremu bat da. Oiartzun ibaiaren ibilgua mugatzen du, eta horrek baldintzatzen du neurri handi batean eremuaren ingurumen baldintzak.

Area industrialean kutsatuta egon daitezkeen lurzati asko daude, jasan dituzten jarduerengatik. Ingurumen faktore hau kontuan hartu beharko da partzela hauen gain eragina sor dezaken edozein jarduketara egiteko garaian, indarrean dagoen araudiak ezarritako prozedurak bete beharko direlarik horretarako.

Se trata de una zona industrial ya desarrollada y colmatada en su capacidad edificatoria, presentando entornos y espacios que han de ser objeto de recualificación urbana.

*B. Propuesta de ordenación urbanística.*

Se contempla la consolidación de la edificación industrial existente según su actual ordenación urbanística.

*C. Normativa urbanística general.*

– Superficie A.I.U. UGA-8: 48.963 m<sup>2</sup>.

– Clasificación: Suelo urbano consolidado.

– Estructura urbana y zonificación global: Según Plano n.º E-5.

– Zona de actividades económicas y terciarias 48.963 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «b» de predominio de uso industrial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– Edificabilidad:

– Consolidación de la ocupación, la volumetría y el número de plantas de la edificación actual, según el Plano n.º X-2.2, sin perjuicio de completar la edificabilidad pendiente de acuerdo al plan parcial aprobado en su momento.

– 22.000 m<sup>2</sup> de ocupación máxima en planta.

*D. Proceso de gestión y regulación urbanística.*

Se delimitan los ámbitos diferenciados que se configuran como unidades de gestión urbanística para posibles intervenciones de mantenimiento o sustitución edificatoria sobre la base de la conservación de la actual ordenación volumétrica y de disposición del número de planta de la edificación actual, según las determinaciones del Plano n.º X-2.2.

*E. Normativa urbanística pormenorizada.*

– Estructura urbana: Según Plano n.º X-1.2.

– Zonificación pormenorizada: Según Plano n.º X-2.2.

– Condiciones de parcelación: Según Plano n.º X-2.2.

– Edificabilidad y características de la edificación:

Se consolida la ordenación volumétrica y el número de plantas de la edificación existente, según Plano n.º X-2.2, considerando colmatada la capacidad edificatoria total del área salvo la edificabilidad pendiente de ejecutar de acuerdo al plan parcial aprobado en su momento.

Urbanización y dotaciones:

En el suelo libre del interior del área se mantendrá una dotación mínima de 220 plazas de aparcamiento. Debido a la elevada edificabilidad de la ordenación existente, resulta muy difícil alcanzar el ratio deseable de 1 plaza de aparcamiento/100 m<sup>2</sup> t.e si no se construyen aparcamientos subterráneos o se destina parte de la edificación a aparcamiento.

*F. Condicionantes ambientales*

El AIU UGA-8 corresponde con un ámbito totalmente antropizado industrial en dominio fluvial. Se encuentra limitado por el cauce del Oiartzun y la regata Sarobe los cuales determinan en gran medida los condicionantes ambientales del ámbito.

El ámbito presenta numerosas parcelas de suelos potencialmente contaminados, por las actividades que han soportado. Este factor ambiental deberá ser tenido en cuenta a la hora de encarar alguna actuación que suponga la afección de estas parcelas, debiéndose cumplir los procedimientos establecidos a tal efecto por la normativa vigente.

Ibai ibilguak egoteak uholde arrisku handia suposatzen dute. HAPO honen berariazko araudian xedatutakoa kontuan hartu beharko da, uholde arriskua duten eremuak dagokionez eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatzen Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak, eta kontuan izan beharko da ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa onartzen duen ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuan xedatutakoa.

Eremuaren osaera aldatuko duen –eta arindu beharko liraketeen inpaktuak sortzen dituen– hirigintza garapen berririk ez da planteatzen. Eraikitze aldetik mantentze edo aldatze jarduketak eremuaren osaera errespetatu beharko dute eta Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri zuzentzaileak aplikatu beharko dira.

#### HIRIGINTZA FITXA: UGA-9 H.I.A. MAMUT M.Z.

##### A. *Mugaketa eta egungo egoera.*

UGA-9 HIA Mamut merkataritza-zentroaren eremuari dagokio (aurreko planeamendu orokorreko izen bereko area).

Oiartzun ibaiaren eta bere ibaiadarra den Sarobe errekararen artean kokatutako ibarraren lur lauoko zona bat da.

Merkataritza-zentroak saltoki handi bat, merkataritza-lokalen galeria bat eta gorakako bulego-eraikin bat biltzen ditu. Lurpeko aparkaleku bat eta lur gaineko aparkalekurako zelai-gune handi bat ere baditu.

Hiri birginkuntza beharrezkoa duten inguru eta espazioak daude.

##### B. *Hirigintza antolamendurako proposamena.*

Berrantolaketa integrala eta bateratua egitearen behararen aurrean multzoaren jarduketa integratua proposatzen da, 25.000 m<sup>2</sup>ko okupazioa ez gainditzeko oinarri orokorrarekin, eta sestra gainean eraikigarritasuna handituz sabaiko 5.000 m<sup>2</sup>tan, gaur egun eraikita dagoenarekiko.

Jarduera Ekonomikoetarako Lurraldearen Arloko Planaren mugen ondorioetarako, merkataritzako ekipamendu handien ezarketari dagokionez, UGA-9 HIAk, 1 zk.ko jarduera ekonomikoetako poligonoa osatzen du, Mamut M.Z. deiturikoa.

Zentzu honetan aurreikusitako handitzea, 25.000 m<sup>2</sup>ko sabai eraikigarriaren gehienezko azaleraren –Arloko Planak mugatzen duena– gehienezko mugan sartutakoa ulertuko da, baldin eta handitutako azalera merkataritzako ekipamendu handi baten parte izatera pasatzen bada.

##### C. *Hirigintza arautegi orokorra.*

– UGA-9 H.I.A.ren azalera: 57.862 m<sup>2</sup>.

– Saillkapena: Finkaturiko hiri-lurzorua.

– Hiri egitura eta zonakatzeko orokorra: E-5 planoaren araberak.

– Errepide-sare nagusia (S.O.): 495 m<sup>2</sup>.

– Hirugarren sektoreko eta jarduera ekonomikoetarako eremua: 57.367 m<sup>2</sup>.

– Zonakatzeko akustikoa:

«d» zonan hirugarren sektoreko erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Eraikigarritasuna:

– Egungo eraikuntzaren okupazioa, bolumetria eta solairu kopurua finkatzea, X-2.2. planoaren arabera. Multzoaren berrantolaketa integral bat egiteaz gain, 5.000 m<sup>2</sup>ko sestra gaineko eraikigarritasunaren zabalpena ahalbideratuko da, trami-

Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere y las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV así como en el RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

No se plantean nuevos desarrollos urbanísticos que alteren la conformación del ámbito y generen impactos que deban de ser mitigados mediante la aplicación de las medidas adecuadas expuestas en el presente PGOU. Las actuaciones de mantenimiento o sustitución edificatoria deberán respetar la conformación del ámbito y deberán aplicar las medidas correctoras de carácter general determinadas en el ISA a tal efecto.

#### FICHA URBANÍSTICA A.I.U. UGA-9 H.I.A. C.C. MAMUT M.Z.

##### A. *Delimitación y situación actual.*

El A.I.U. UGA-9 corresponde al ámbito del Centro Comercial Mamut (área con la misma denominación en el anterior planeamiento general).

Se trata de una zona de terreno llano de la vega enclavada entre el río Oiartzun y su afluente la regata Sarobe.

El centro comercial consta de una gran superficie comercial, una estación de servicio, una galería de locales comerciales y un edificio de oficinas en altura. Cuenta con un aparcamiento subterráneo y una gran explanada de aparcamiento en superficie.

Presenta entornos y espacios que han de ser objeto de recalificación urbana.

##### B. *Propuesta de ordenación urbanística.*

Se propone una actuación integrada del conjunto ante la necesidad de proceder a la reordenación integral y unitaria del mismo, sobre la base general de no superar una ocupación de 25.000 m<sup>2</sup> y un aumento de edificabilidad sobre rasante de 5.000 m<sup>2</sup> de techo con respecto a la actualmente edificada.

A los efectos de las limitaciones del Plan Territorial Sectorial de Actividades Económicas con respecto a la implantación de grandes equipamientos comerciales, el A.I.U. UGA-9 constituye el polígono de actividad económica n.º 1, denominado Mamut M.Z.

En este sentido la ampliación prevista se considerará incluida dentro del límite máximo de 25.000 m<sup>2</sup> de superficie máxima de techo edificable, limitada por el PTS, en el caso de que la superficie ampliada pase a formar parte de un gran equipamiento comercial.

##### C. *Normativa urbanística general.*

– Superficie A.I.U. UGA-9: 57.862 m<sup>2</sup>.

– Clasificación: Suelo urbano no consolidado.

– Estructura urbana y zonificación global: Según Plano n.º E-5.

– Red principal de carreteras. (S.G.): 495 m<sup>2</sup>

– Zona de actividades económicas y terciarias: 57.367 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «d» de predominio de uso terciario, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– Edificabilidad:

– Consolidación de la ocupación, la volumetría y el número de plantas de la edificación actual, posibilitando junto a la reordenación integral del conjunto un aumento de 5.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad sobre rasante según el Plan Especial de Reordena-

tatu beharko den Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren arabera, X.2.2. zk.ko planoan ezarritako antolaketa izaera orientagarria izango duelarik.

– Solairuko 25.000 m<sup>2</sup>-ko gehienezko okupazioa.

*D. Kudeaketa prozesua eta arautegi urbanistikoa.*

UGA-9 H.I.A.ren multzo osoa, kudeaketako unitate bakarra bezala konfiguratzeko da.

Hirigintza garapenaren prozesua Hiri Antolaketarako Plan Berezia eta dagokion Hirigintzako Jarduketa Programa, Urbanizazio Proiektua eta Birpartzelazio Proiektua tramitatzu egingo da, UGA-9 osoarentzat.

Sarobe edo Zuaznabar errekaen eskuinaldean zehar oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbide publiko bat antolatu ahal izateko, dagokion bide publikoaren zortasuna konfiguratzeko da gaur egun errekaen ur-bazterrean dagoen lurpeko aparkalekuaren gainean, eta horretarako bidezkoa den jarduketa-sistema ezarriko da.

*E. Hirigintza arautegi xehatua.*

– Hiri egitura:

X-1.2 zk.ko planoan adierazitako hiri egitura, zehaztapen orientagarria kontsideratzen da. Xehaketa zehatza Plan Berezia, Jarduketa Programa eta Urbanizazio Proiektuan ezarriko dira behin betikoz eta izaera loteslearekin.

– Zonakatzeko xehatua:

Era berean, X-2.2 zk.ko planoan adierazitako zonakatzeko xehatua zehaztapen orientagarria kontsideratzen da eta modu xehatuan garatua izan beharko du Plan Berezia, behin betikoz eta izaera loteslearekin.

– Eraikigarritasuna eta eraikinaren ezaugarriak:

– Gehienezko okupazioa: 25.000 m<sup>2</sup>.

– Sestra gaineko eraikigarritasuna: egungo eraikigarritasuna eta bolumetria finkatzea proposatzen da, sabaiko 5.000 m<sup>2</sup>ko zabalpenarekin solairu bakar batean. Hiri Berrikuntzarako Plan Berezia zenbatu beharko du gaur egun finkatutakoa zalera, horren gain zabalpena proposatuz.

– Eraikinen ezaugarriak: H.B.P.B.an ezarri beharrekoak.

– Urbanizazioa eta hornidurak:

– Arearen barrualdeko lurzoru librean, aparkalekura soilik zuzendutako 25.000 m<sup>2</sup>ko lurzoru librearen egungo gutxieneko hornidurari eutsiko zaio.

– Oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbide publiko berri bat egokituko da Sarobe edo Zuaznabar errekaen eskuinaldean zehar.

*F. Ingurumen baldintzatzaileak.*

UGA-9 HIA ibai jabarian dagoen eta zeharo antropizatuta dagoen industri eremu bat da. Oiartzun ibaiaren ibilguak eta Zuaznabar erreka mugatzen dute, eta horrek baldintzatzen du neurri handi batean eremuaren ingurumen baldintzak.

Kutsatuak egon daitezkeen lurzoruen partzela bat dago eremuan, Inbentarioan 20063-00134 kodea duena. Ingurumen baldintzatzaile hau kontuan hartu beharko da partzela hauen gain eragina sor dezaken edozein jarduketa egiteko garaian, indarrean dagoen araudiak ezarritako prozedurak bete beharko direlarik horretarako.

Eremuak dituen prozesu eta arriskuei dagokionez, ibai ibilguak egoteak uholde arrisku handia suposatzen du. HAPO honen berriazko araudian zehaztutakoa kontuan hartu beharko da, uholde arriskua duten eremuei dagokionez eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak, eta kontuan izan

ción Urbana que deberá tramitarse, teniendo carácter orientativo la ordenación establecida en el Plano n.º X-2.2.

– 25.000 m<sup>2</sup> de ocupación máxima en planta.

*D. Proceso de gestión y regulación urbanística.*

El conjunto completo de la A.I.U. UGA-9 se configura como una única unidad de gestión.

Proceso de desarrollo urbanístico mediante la tramitación de un Plan Especial de Reordenación Urbana y su correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Parcelación, para la totalidad del UGA-9.

Al efecto de posibilitar la disposición de un itinerario público peatonal y de bicicletas a lo largo de la margen derecha de la regata Sarobe o Zuaznabar se procederá a la configuración de la correspondiente servidumbre de paso público sobre el aparcamiento subterráneo actualmente existente en la ribera de la regata, estableciéndose para ello el sistema de actuación que indique el planeamiento de desarrollo.

*E. Normativa urbanística pormenorizada.*

– Estructura urbana:

La estructura urbana expresada en el plano n.º X-1.2 se considera una determinación de carácter indicativo. Su pormenorización detallada será establecida con carácter definitivo y vinculante en el P.E.R.U., P.A.U. y en el Proyecto de Urbanización.

– Zonificación pormenorizada:

Asimismo, la zonificación pormenorizada contenida en el plano n.º X-2.2 se considerará una determinación de carácter indicativo, que deberá ser desarrollada de forma pormenorizada y con carácter definitivo y vinculante en el P.E.R.U.

– Edificabilidad y características de la edificación:

– Ocupación máxima: 25.000 m<sup>2</sup>.

– Edificabilidad sobre rasante: Se propone la consolidación de la edificabilidad y volumetría actuales, con un aumento de 5.000 m<sup>2</sup> de techo en una única planta. El P.E.R.U. deberá cuantificar la superficie actualmente consolidada sobre la que se propone el aumento.

– Características de la edificación: A establecer en el P.E.R.U.

– Urbanización y dotaciones:

– En el suelo libre del interior del área se mantendrá la dotación actual de 25.000 m<sup>2</sup> de suelo libre urbanizado destinado exclusivamente a aparcamiento.

– Se habilitará un nuevo itinerario público peatonal y para bicicletas a lo largo de la margen derecha de la regata Sarobe o Zuaznabar.

*F. Condicionantes ambientales.*

El AIU UGA-9 corresponde con un ámbito totalmente antropizado industrial en dominio fluvial. Se encuentra limitado por el cauce del Oiartzun y la regata Zuaznabar los cuales determinan en gran medida los condicionantes ambientales del ámbito.

El ámbito presenta una parcela de suelos potencialmente contaminados con el código 20063-00134 del inventario. Este condicionante ambiental deberá ser tenido en cuenta a la hora de encarar alguna actuación que suponga la afección de esta parcela, debiéndose cumplir los procedimientos establecidos a tal efecto por la normativa vigente.

En lo que a los procesos y riesgos que presenta el ámbito se refiere, la presencia de los cauces fluviales determina su alto riesgo de inundabilidad. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere y las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y

beharko da ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoren Plan Hidrologikoa onartzen duen ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuan xedatutakoa.

Eremua antolatze eta garatzeko Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak garatzea derrigorrezkoa da, lehendik aipatu diren eraginak gutxitu edo/eta saihesteko. Atentzio berezia jarriko da izaera orokorreko neurri zuzentzaileetan urbanizazio proiektuei dagokionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez, eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabilera ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeki dagokionez. Kontu berezia izango da ere eramuan dauden ibai ibilguekin, beraien eraginak saihestuz eta horri buruz dauden arauzko xedapenak errespetatuz. Biso europarraren kudeaketa plana errespetatuko da Oartzun ibilguan eta aipatu espeziearen banaketa eremuan eragiten duten jarduketak guztietan, eta ur-ertzeko landaretza babestuko da.

#### HIRIGINTZA FITXA UGA-10 H.I.A. UGALDETXOKO POLIGONOA

##### A. Mugaketa eta egungo egoera.

UGA-10 HIA gisa definitu eta mugatzen da eskuarki Ugaldetxoko industri poligonoa izenaz ezagutzen den okupazio-intentsitate handiko lurzoruaren multzoa.

Iparraldetik hegoaldera hedatzen da, forma luzangarekin, mendebaldetik Sarobe errekararen eta ekialdetik GI-2132 errepedearen artean; errepide horretatik hiru sarbide ditu.

Aurreko planeamenduko izen bereko eremuari dagokio eta ia agortuta du bere eraikuntza-garapenerako ahalmena.

Eraikuntza-tipologia elkarriz atxikitako pabiloi modularretan datza. Pabiloiak barrualdeko bide publiko nagusi batean bermatzen dira eta barrualdeko sarbiderako hainbat kalezulo komunitario pribatu ditu. Ekialdean poligonoaren gainerakoa baino goragoko sestran antolatutako plataforma bat dago, berez poligonotik bereizita dagoen zati bat osatzen duena, eta sarbide berezia du GI-2132 errepedetik.

Urbanizazioak egoera kaskarra du, espaloirik gabe, etabar, bereziki larria pertsona eta jardueren presentzia handia duelako. Hiri birginkuntza beharrezkoa duten inguru eta espazioak daude.

##### B. Hirigintza antolamendurako proposamena.

Dagoen antolamendua finkatzea planteatzen da, dauden lursail guztien eraikuntza-ahalmena agortuta dagoela kontuan hartuta, beti ere aurretik onarturiko planeamendu xehatuaren arabera eraiki badira.

Finkatu egiten da, halaber, egungo lursail-zatiketa, eta mugatuta geratzen da dauden lursailen balizko azpizatiketa berria.

Eremuko irisgarritasuna eta mugikortasuna hobetzeko interbentzio publiko gisa honako ekintza hauek planteatzen dira:

– Bidegorri bat antolatzea Sarobe errekararen eskuinaldean zehar. Ugaldetxoko egoitza eremuarekin (UGA-1 eta UGA-5) lotura.

– GI-2132 errepedeari paraleloan espaloia edo oinezkoen sarbidea eraikitzea, Ugaldetxoko bizitegi eremuetatik goragoko sestra batean kokatutako platafoman dauden pabiloiak.

– GI-2132 errepedetik eremura sartzeko hiru lotuneak mantentzea, beti ere horiek berritzeko aukera izan, biribilgunea antolatuz, ezkerretarako biraketak kenduz, edo trafikorekin segurtasuna hobetzeko beste edozein neurriaren bitartez.

Arroyos de la CAPV así como en el RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el I.S.A, cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad. Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños. Se tendrá especial precaución con los cauces fluviales presentes en el ámbito evitando en todo caso su afección y respetando las determinaciones normativas al respecto. Deberá respetarse el plan de gestión del visón europeo en todas aquellas actuaciones que afecten al cauce del Oartzun y zona de distribución de dicha especie así como la protección de la vegetación de ribera.

#### FICHA URBANÍSTICA A.I.U. UGA-10 H.I.A. UGALDETXOKO POLIGONOA

##### A. Delimitación y situación actual.

Se define y delimita como A.I.U UGA-10 al conjunto del suelo de intensa ocupación que se conoce comúnmente como Polígono Industrial de Ugaldetxo.

Se extiende de Norte a Sur con forma alargada, entre la regata Sarobe por el Oeste, y la carretera GI-2132 por el Este, desde la que se disponen tres puntos de acceso.

Corresponde al ámbito del mismo nombre del anterior planeamiento general, encontrándose prácticamente colmatado en su capacidad de desarrollo edificatorio.

La tipología edificatoria consiste en pabellones modulares adosados, apoyados en un vial interior principal de carácter público y una serie de callejones de acceso interior de carácter comunitario privado. En el lado Este existe una plataforma dispuesta a una rasante superior del resto del Polígono, que constituye en sí misma una parte separada del mismo, con acceso directo independiente desde la GI-2132.

Presenta un grado de urbanización en precarias condiciones de estado, ausencia de aceras, etc. que se agudiza con la fuerte actividad y afluencia de personas. Estos entornos han de ser objeto de recualificación urbana.

##### B. Propuesta de ordenación urbanística.

Se plantea la consolidación de la ordenación existente, considerando agotada la capacidad edificatoria de todas las parcelas existentes, siempre que se encuentren edificadas de acuerdo al anterior planeamiento pormenorizado aprobado.

Se consolida, así mismo, la actual parcelación, quedando limitada la hipotética nueva subdivisión de las parcelas existentes.

Como intervenciones públicas para la mejora de la accesibilidad y movilidad de la zona se plantean las siguientes acciones:

– Disposición de un bidegorri a lo largo de la margen derecha de la regata Sarobe y su conexión con las zonas residenciales de Ugaldetxo (UGA-1 y UGA-5).

– Construcción de un acceso peatonal o acera paralela a la GI-2132, desde las zonas residenciales de Ugaldetxo a los pabellones emplazados sobre la plataforma situada a una rasante superior.

– Mantenimiento de los tres enlaces de acceso al ámbito desde la carretera GI-2132, sin perjuicio de posibilitar su reforma mediante la disposición de rotondas, la eliminación de giros a izquierda, o cualquier medida destinada a aumentar la seguridad del tráfico.

Jarduera Ekonomikoetarako Lurraldearen Arloko Planaren mugen ondorioetarako, merkataritzako ekipamendu handien ezarketari dagokionez, UGA-10 HIAK 6 zk.ko jarduera ekonomikoetako poligonoa osatzen du, Ugaldetxo deiturikoa.

*C. Hirigintza arautegi orokorra.*

- UGA-10 H.I.A.ren azalera: 234.046 m<sup>2</sup>.
- Saillkapena: Finkaturiko hiri-lurzorua.
- Egitura orokorra: X-1.2. planoaren arabera.
- Zonakatze orokorra: X-2.2. planoaren arabera.
- Errepide-sare nagusia (S.O) 1.289 m<sup>2</sup>.
- Hirugarren sektoreko eta jarduera ekonomikoetarako eremua: 232.757 m<sup>2</sup>.

– Zonakatze akustikoa:

«b» zonan industria-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Eraikigarritasuna:

– Egungo eraikuntzaren okupazioa, bolumetria eta solairu-kopurua finkatzea, X-2.2.planoaren arabera, bere garaian onartutako plan partzialaren arabera eraikitzeke dagoena osatzearen kaltetan gabe.

- Solairuplanoko 115.000 m<sup>2</sup>-ko gehienezko okupazioa.

*D. Kudeaketa prozesua eta arautegi urbanistikoa.*

Hirigintza-kudeaketako unitate gisa konfiguraturata dauden eremu bereziak mugatzen dira. Eremu horietarako, hala bada-gokio, eraikuntza mantendu edo ordezkatzeko interbentzioak planteatu beharko dira, eraikuntzaren egungo antolamendu bolumetrikoki eta solairu-kopuruari eutsita, X-2.2. planoan jasotako zehaztapenen arabera.

Barne urbanizazioaren eskasia-egoera hobetzeko, espaloiak, oinezkoentzako eta txirrintzentzako ibilbideak osatzeko helburuarekin, bide batez mugikortasuna eta azpiegituren konponbidea ematearekin batera, Hiri Antolaketako Plan Berezia tramitatuko da.

*E. Hirigintza arautegi xehatua.*

- Hiri egitura: X-1.2. planoaren arabera.
- Zonakatze xehatua: X-2.2. planoaren arabera.
- Lursailak zatitzeko baldintzak: X-2.2. planoaren arabera.
- Eraikigarritasuna eta eraikuntzaren ezaugarriak:

Egungo eraikuntzaren antolamendu bolumetrikoa eta solairu-kopurua finkatzen dira, X-2.2. planoaren arabera, eta arearen gutzitako eraikuntza-edukiera agortutzat jotzen da, bere garaian onartutako plan partzialaren arabera egiteke dagoen eraikigarritasuna izan ezik.

- Urbanizazioa eta hornidurak:

Arearen barrualdeko lurzoru librean 1.150 aparkalekuko gutxienezko hornidurari eutsiko zaio. Egungo eraikigarritasun handiaren ondorioz, oso zaila da nahi den 100 m<sup>2</sup> s.e.ko aparkaleku 1eko ratioa lortzea, lurpeko aparkalekuak eraikitzen ez badira edo eraikuntzaren zati bat aparkatzeko erabiltzera zuzentzen ez bada behintzat.

*F. Ingurumen baldintzatzaileak.*

UGA-10 HIA ibai jabarian dagoen eta zeharo antropizatuta dagoen industri eremu bat da. Oiartzun ibaiaren ibilguak, Zuaznabar errekek eta Txalaka errekek mugatzen dute, eta horiek baldintzatzen dute neurri handi batean eremuaren ingurumen baldintzak. Eremuan interesa duen baso misto atlantikoko formazio bat aurkitzen da, kontserbatu beharko litzatekeena eta babestu eta mantendu behar dena, bai natur balioengatik eta biodibertsitatearengatik bai paisaiaren aldetik balio bat konfiguratzeko eremuan. Era berean inteseakoak dira ere eta

A los efectos de las limitaciones del Plan Territorial Sectorial de Actividades Económicas con respecto a la implantación de grandes equipamientos comerciales, el A.I.U. UGA-10 constituye el polígono de actividad económica n.º 6, denominado Ugaldetxo.

*C. Normativa urbanística general.*

- Superficie A.I.U. UGA-10: 234.046 m<sup>2</sup>.
- Clasificación: Suelo urbano consolidado.
- Estructura general: Según Plano n.º X-1.2.
- Zonificación global: Según Plano n.º X-2.2.
- Red principal de carreteras. (S.G.): 1.289 m<sup>2</sup>.
- Zona de actividades económicas y terciarias: 232.757 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «b» de predominio de uso industrial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– Edificabilidad:

– Consolidación de la ocupación, la volumetría y el número de plantas de la edificación actual, según el Plano n.º X-2.2, sin perjuicio de completar la edificabilidad pendiente de acuerdo al plan parcial aprobado en su momento.

- 115.000 m<sup>2</sup> de ocupación máxima en planta.

*D. Proceso de gestión y regulación urbanística.*

Se delimitan los ámbitos diferenciados que se configuran como unidades de gestión urbanística para posibles intervenciones de mantenimiento o sustitución edificatoria sobre la base de la conservación de la actual ordenación volumétrica y de disposición del número de planta de la edificación actual, según las determinaciones del Plano n.º X-2.2.

Para la resolución de la precariedad de la urbanización interior, dotación de aceras, itinerarios peatonales, de bicicletas, así como de movilidad y solución de infraestructuras deberá tramitarse un Plan Especial de Reordenación Urbana.

*E. Normativa urbanística pormenorizada.*

- Estructura urbana: Según Plano n.º X-1.2.
- Zonificación pormenorizada: Según Plano n.º X-2.2.
- Condiciones de parcelación: Según Plano n.º X-2.2.
- Edificabilidad y características de la edificación:

Se consolida la ordenación volumétrica y el número de plantas de la edificación existente, según Plano n.º X-2.2, considerando colmatada la capacidad edificatoria total del área salvo la edificabilidad pendiente de ejecutar de acuerdo al plan parcial aprobado en su momento.

- Urbanización y dotaciones:

En el suelo libre del interior del área se mantendrá una dotación mínima de 1.150 plazas de aparcamiento. Debido a la elevada edificabilidad existente resulta muy difícil alcanzar el ratio deseable de 1 plaza de aparcamiento/100 m<sup>2</sup> t.e. si no se construyen aparcamientos subterráneos o se destina parte de la edificación a aparcamiento.

*F. Condicionantes ambientales.*

El AIU UGA-10 corresponde con un ámbito totalmente antropizado industrial en dominio fluvial. Se encuentra limitado por el cauce del Oiartzun, la regata Zuaznabar y la regata Txalaka los cuales determinan en gran medida los condicionantes ambientales del ámbito. Se localiza en el ámbito una formación de bosque mixto atlántico de interés para su conservación la cual debe de ser protegida y mantenida, tanto por sus valores naturales y de biodiversidad como por configurar un valor paisajístico en el ámbito. De la misma manera son de interés y deben

kotserbatu behar dira Zuaznabar erreka-ur-ertzean dauden haltzadiak. Gainera, ibia ibilgu hori bisoi europarrarentzat banaketa-eremu batean dago.

Eremuan kutsatuta egon daitezken lurzati asko daude, jasan dituzten jarduerengatik. Ingurumen faktore hau kontuan hartu behar da partzela hauen gain eragina sor dezaken edozein jarduketa egiteko garaian, indarrean dagoen araudiak ezarritako prozedurak bete behar direlarik horretarako.

Eremuak dituen prozesu eta arriskuei dagokionez, ibai ibilguen presentziak uholde arrisku dakar. HAPO honen berariazko araudian xedatutakoa kontuan hartu behar da, uholde arriskua duten eremuei dagokionez eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak, eta kontuan izan behar da ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa onartzen duen ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuan xedatutakoa. Era berean, aldapan beheara etengabeko arazoak egon daitezke. Zirkunstantzia honek, zenbait baldintzetan (aldaparen balioa eta okerdura, barne marruskaduraren angeluaren magnitudea etab.), luiziak eragiten laguntzen du edo hauek gizakien jarduerengatik eragindakoak izan daitezke.

Eremuan ez da urbanizazio berrien proiekturik planteatzen, HAPOaren helburua jarduketa bigun batzuk direlarik, gehienbat sarbideen hobekuntza eta bidegorri baten diseinuari zuzendua. Ez dira eragin handia sortzen duten jarduketak, hala ere Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri babesle eta zuzentzaile aplikatu behar dira. Ibai ibilguekin kontu berezia izango da, beraingan eragina saihestuz eta horri buruz dauden arazko xedapenak errespetatuz. Bisoi europarraren kudeaketa plana errespetatuko da Oartzun ibaiaren ibilguen eta aipatu espeziearen banaketa eremuan eragiten duten jarduketa guztietan, eta ur-ertzeko landaretza babestuko da.

## HIRIGINTZA FITXA UGA-11 H.I.A. ZERRADI

### A. Mugaketa eta egungo egoera.

UGA-11 H.I.A.k, Zerradi izenekoa, Ugaldetxoren hegoaldean kokatua dago, UGA-10 H.I.A.ren aurrealdean, GI-2132 errepidearen bestaldean.

Oso sarbide eskasa duen pabiloi industrialek osatuta dago, eta baita bizitegi eta hirugarren sektoreko erabilerak ere, Sarobe erreka ezkerrean, eta bertan irisgarritasuna, bide sare, azpiegitura eta urbanizazio baldintzak egoera txarrean daude, modu horretan hiri zein industria mailako paisaia kaxkara agertuz.

Hiri birgaitzuntza beharrezkoa duen inguru eta espazioak daude.

### B. Hirigintza antolamendurako proposamena.

Proposaturiko antolamendua egun dauden eraikinen sendapenean datza eta eremurako sarbidearekin bat egingo duen erazten formako bide berri baten inguruan lur sail industrial berrien aurreikuspenen. Horrela poligono osoko sarrera Sarobe erreka gainean egiten den zubi berriarekin hobetua geratuko da.

Horretarako UGA-11A azpi-eremu mugatzen da. UGA-11A, beraz, orokorrean aurreikusten den garapen berriari eta berri loturiko urbanizazio arazoaren konponbideari dagokio, beti ere Hiri Antolaketako Plan Berezi baten bitartez garatuko dena.

Jarduketa honek sortu ditzakeen eta aurreikusi daitezkeen ingurugiro eraginak gutxitu eta konpentsatzeko helburuarekin, fitxa honetan eremuaren garapenerako baldintza gisa hartzen da Ingurumena Iraunarazteko Txostenean zehazten diren neurriak ezartzea.

de ser conservadas las alisedas presentes en la ribera de la regata Zuaznabar. Además, este curso fluvial es una zona de distribución preferente para el visón europeo.

El ámbito presenta numerosas parcelas de suelos potencialmente contaminados, por las actividades que han soportado. Este factor ambiental deberá ser tenido en cuenta a la hora de encarar alguna actuación que suponga la afección de estas parcelas, debiéndose cumplir los procedimientos establecidos a tal efecto por la normativa vigente.

En lo que a los procesos y riesgos se refiere, la presencia de los cauces fluviales determina su riesgo de inundabilidad. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere y las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV así como en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Pueden darse de la misma manera, problemas de discontinuidad a favor de pendiente. Esta circunstancia favorece en determinadas condiciones (valor de la pendiente y el buzamiento, magnitud del ángulo de rozamiento interno etc.) la formación de deslizamientos o que estos pueden ser inducidos por actividades humanas.

No se plantean proyectos de nuevas urbanizaciones en el ámbito, siendo el objetivo del PGOU una serie de actuaciones blandas, enfocadas principalmente a la mejora de los accesos y diseño de un bidegorri. No son actuaciones generadoras de impactos considerables, pese a ello deben aplicarse las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el I.S.A. Se tendrá especial precaución con los cauces fluviales evitando en todo caso su afección y respetando las determinaciones normativas al respecto. Deberá respetarse el plan de gestión del visón europeo en todas aquellas actuaciones que afecten al cauce del Oartzun y zona de distribución de dicha especie así como la protección de la vegetación de ribera.

## FICHA URBANÍSTICA A.I.U. UGA-11 H.I.A. ZERRADI

### A. Delimitación y situación actual.

El A.I.U. UGA-11 denominado polígono Zerradi se sitúa al Sur de Ugaldetxo, frente al A.I.U. UGA-10, al otro lado de la carretera GI-2132.

Con un acceso precario presenta pabellones industriales, incluso usos residenciales y terciarios, desarrollados en la margen izquierda de la regata de Sarobe, en muy malas condiciones de accesibilidad, vialidad, infraestructuras y condiciones de urbanización en general ofreciendo una lamentable imagen urbana e industrial.

Presenta entornos y espacios que han de ser objeto de recalificación urbana.

### B. Propuesta de ordenación urbanística.

La ordenación propuesta consiste en la consolidación de la edificación existente y la dotación de nuevas parcelas industriales que se organizan en torno a una nueva red viaria que en forma de anillo conecta con el vial de acceso al polígono el cual se mejora y amplía a través de un nuevo puente sobre la regata de Sarobe.

Para ello se delimita una subárea denominada UGA-11A que corresponde en general al nuevo desarrollo previsto y a la resolución de los problemas de urbanización general descritos, a desarrollarse mediante un Plan Especial de Ordenación Urbana.

Con el objeto de minimizar y compensar las previsibles afecciones ambientales que pueda generar esta actuación, se asumen en esta normativa urbanística particular como condicionantes al desarrollo de la ordenación establecida, la aplicación de las medidas indicadas en el Informe de Sostenibilidad Medio Ambiental.



*C. Hirigintza arautegi orokorra.*

UGA-11 H.I.A.ren azalera: 27.699 m<sup>2</sup>.

UGA-11A azpiarearen azalera: 10.243 m<sup>2</sup>.

Sailkapena: Finkaturiko hiri-lurzoria, UGA-11A azpiarea izan ezik, finkatu gabeko hiri-lurzoru bezala sailkatzen dena.

Egitura orokorra eta zonakatzeko orokorra: E-5. planoaren arabera.

Hirugarren sektoreko eta jarduera ekonomikoetarako eremua: 27.699 m<sup>2</sup>.

Zonakatzeko akustikoa:

«b» zonan industria-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

Eraikigarritasuna:

– X-2.2 planoan jasotako okupazioa, bolumetria eta solairu kopurua sendartzen dira.

– Solairuko 8.400 m<sup>2</sup>tako gehienezko okupazioa, finkatutako hiri-lurzoruari dagokion zonarena.

– Aurreikusitako garapen berriei UGA-11A azpi-arearen arautegi partikularra aplikatuko zaio.

*D. Kudeaketa prozesua eta arautegi urbanistikoa.*

– Hirigintza-garapeneko prozesua Hiri Antolaketarako Plan Berezi baten eta dagozkien urbanizazio-proiektuaren, Urbanizatzeko Jarduketa Programaren eta Birpartzelazio proiektuaren biderapenarekin gauzatu dira, UGA11-entzat.

– Jardun-sistema Oiartzungo Udalak ezarriko du Urbanizatzeko Jarduketa Programarekin batera.

– Oztopo hidraulikoak ordezkatzeko jarduerak gauzatu ondoren urperagarritasun azterlana egin beharko da. Azterlan horretan 10, 100 eta 500 urteko birgertatzealdietarako uholdeei dagokien ur-laminaren lerroak grafiatu beharko dira, eta «Urpean geratzeko arriskuaren arabera lurzoruen erabilerak finkatzeko irizpideak» aplikatu.

– Sendarturiko eraikuntzetan kudeaketa urbanistikorako jardun-eremuak desberdindutako eremuak bezala mugatzen dira, mantenu edota eraikin ordezte lanak egiteko, beti ere egungo bolumetria eta egungo eraikinen solairu kopurua mantenduz, X-2.2 planoaren arabera.

*E. Hirigintza arautegi xehatua.*

– Hiri egitura:

X.1.2. planoan adierazitako hiri-egitura izaera adierazgarria duen zehaztapentzat jotzen da. Hura H.A.P.B., U.J.P. eta urbanizazio-proiektuan jasoko da zehaztasunez eta behin betiko, eta loteslea izango da.

– Zonakatzeko xehatua:

Era berean, X.2.2. planoan jasotako zonabanatze xehatua izaera adierazgarria duen zehaztapentzat jotzen da. H.A.P.B.an jaso beharko da zehaztasunez eta behin betiko, eta loteslea izango da.

– Lursailak zatitzeko baldintzak: X-2.2 planoaren arabera eta UGA-11A.n H.A.P.B.ren arabera.

– Eraikigarritasuna eta eraikinen ezaugarriak:

Egun dauden eraikinetan egungo bolumetria eta solairu kopurua sendartzen dira, X-2.2. planoaren arabera, UGA-11A eremuan garatu litekeen aktuazioarentzat 1.921 m<sup>2</sup>ko gehienezko okupazioa eta 3.842 m<sup>2</sup>ko eraikigarritasuna zehazten dira.

– Urbanizazioa eta hornidurak:

*C. Normativa urbanística general.*

Superficie A.I.U. UGA-11: 27.699 m<sup>2</sup>.

Superficie de la subárea UGA-11A: 10.243 m<sup>2</sup>.

Clasificación: Suelo urbano consolidado salvo la subárea UGA-11A que se clasifica como suelo urbano no consolidado.

Estructura general y zonificación global: Según Plano n.º E-5.

Zona de actividades económicas y terciarias: 27.699 m<sup>2</sup>.

Zonificación acústica:

Zona «b» de predominio de uso industrial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

Edificabilidad:

– Consolidación de la ocupación, la volumetría y el número de plantas de la edificación actual, según el Plano n.º X-2.2.

– 8.400 m<sup>2</sup> de ocupación máxima en planta de la zona correspondiente al suelo urbano consolidado.

– Para los nuevos desarrollos previstos, según la normativa particular de la subárea UGA-11A.

*D. Proceso de gestión y regulación urbanística.*

– Proceso de desarrollo urbanístico mediante la tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana y su correspondiente Proyecto de Urbanización, Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Parcelación, para la subárea UGA-11A.

– El sistema de actuación será establecido por el Ayuntamiento de Oiartzun coincidiendo con la tramitación del programa de actuación urbanizadora.

– Se deberá llevar a cabo un estudio de inundabilidad tras la realización de las actuaciones de sustitución de obstáculos hidráulicos donde deberán aparecer grafiadas las líneas de la lámina de agua correspondiente a las avenidas de 10, 100 y 500 años de periodo de retorno y aplicar los «Criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad».

– En la edificación actual consolidada se delimitan los ámbitos diferenciados que se configuran como unidades de gestión urbanística para posibles intervenciones de mantenimiento o sustitución edificatoria sobre la base de la conservación de la actual ordenación volumétrica y de disposición del número de plantas de la edificación actual, según las determinaciones del Plano n.º X-2.2.

*E. Normativa urbanística pormenorizada.*

– Estructura urbana:

La estructura urbana expresada en el plano n.º X-1.2 se considera una determinación de carácter indicativo. Su pormenorización detallada será establecida con carácter definitivo y vinculante en el P.E.O.U., P.A.U. y en el Proyecto de Urbanización.

– Zonificación pormenorizada:

Asimismo, la zonificación pormenorizada contenida en el plano n.º X-2.2 se considerará una determinación de carácter indicativo, que deberá ser desarrollada de forma pormenorizada y con carácter definitivo y vinculante en el P.E.O.U.

– Condiciones de parcelación: Según plano n.º X-2.2 y según P.E.O.U. en UGA-11A.

– Edificabilidad y características de la edificación:

Se consolida la ordenación volumétrica y el número de plantas de la edificación existente, según Plano n.º X-2.2. Para la actuación a desarrollar en UGA-11A, se establece una ocupación máxima de 1.921 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad de 3.842 m<sup>2</sup>.

– Urbanización y dotaciones:

UGA-11An aurreikusitakoarekin Jarduketa Integratu osoaren sustapen bateratuarekin, orokorki eta osotasunean egin beharko zaio aurre haren berrurbanizazio integralari, honako jardun hauek barne hartuz besteak beste:

- Ingurumena eta naturarekiko Sarobe errekaen ezker alde lehengoratzea.
- Bidegorrien konexioa UGA-10rekin.
- Gainerako UGA-11rekin konexioa gauzatzeko bide-sarea irekitzea, 7 metroko gutxienezko zabalerekin.
- Areako lurzoru ez eraikigarriaren barruan 30 aparkaleku gutxienezko hornidura antolatzea.
- Industria partzela inguratuko duen eraztun edo berdegune baten antolaketa urbanizazioa inguruko paisaiara integrazten duena.
- Arean dauden herri bideetarako sarreraren egokitzea.

#### F. Ingurumen baldintzatzaileak.

UGA-11 HIA ibai jabarian dagoen eta zeharo antropizatuta dagoen industri eremu bat da. Txalaka erreka mugatzen du, eta horrek baldintzatzen du neurri handi batean eremuaren ingurumen baldintzak.

Eremu ainguratzen interesa duen baso misto atlantikoko formazio bat aurkitzen da, kontserbatu beharko litzatekeena eta babestu eta mantendu behar dena, bai natur balioengatik eta biodiversitatearengatik bai paisaiaren aldetik balio bat konfiguratzeko eremuan. Era berean inteseakoak dira ere eta kontserbatu behar dira Txalaka erreka ur-ertzean dauden halzadiak. Gainera, ibia ibilgu hori bisoi europarrarentzat banaketa-eremu batean dago.

Eremuan kutsatuta egon daitezken lurzati asko daude, jasan dituzten jarduerengatik. Ingurumen faktore hau kontuan hartu beharko da partzela hauen gain eragina sor dezaken edozein jarduketa egiteko garaian, indarrean dagoen araudiak ezarritako prozedurak bete beharko direlarik horretarako.

Eremuak dituen prozesu eta arriskuei dagokionez, ibai ibilguren presentziak uholde arrisku dakar. HAPO honen berariazko araudian xedatutakoa kontuan hartu beharko da, uholde arriskua duten eremuei dagokionez eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak, eta kontuan izan beharko da ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa onartzen duen ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuan xedatutakoa. Era berean, aldapan behera etenaldi arazoak egon daitezke. Zirkunstantzia honek, zenbait baldintzetan (aldaparen balioa eta okerdura, barne marruskaduraren angeluaren magnitudea etab.), luiziak eragiten laguntzen du edo hauek gizakien jarduerengatik eragindakoak izan daitezke.

Eremua antolatzeko eta garatzeko Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak garatzea derrigorrezkoa da, lehendik aipatu diren eraginak gutxitu edo/eta saihesteko. Atentzio berezia jarriko da izaera orokorreko neurri zuzentzaileetan urbanizazio proiektuei dagokionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez, eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabilera ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeko dagokionez. Kontu berezia izango da ere eremuan dauden ibai ibilguekin, beraien eraginak saihestuz eta horri buruz dauden arauzko xedapenak errespetatuz. Bisoi europarraren kudeaketa plana errespetatuko da Txalaka erreka ibilgutan eta aipatu espeziearen banaketa eremuan eragiten duten jarduketa guztietan, eta urtertzeko landaretza babestuko da.

ARAUTEGI ESPEZIFIKOA. UGA-11A AZPI-AREA:

Azalera orokorra: 10.243 m<sup>2</sup>.

Con la promoción del conjunto de la Actuación Integrada, prevista en UGA-11A se deberá afrontar de forma global y completa la reurbanización integral de la misma, incluyendo entre otras, las siguientes actuaciones:

- Recuperación ambiental y naturalística de la margen izquierda de la regata Sarobe.
- Conexión de bidegorris con UGA-10.
- Apertura de red viaria de conexión con el resto de UGA-11, con anchos mínimos de 7 metros.
- Disposición de una dotación mínima de aparcamiento de 30 plazas dentro del suelo libre no industrial del área.
- Disposición de un anillo verde perimetral a la parcela industrial que integre la urbanización al paisaje del entorno.
- Adecuación de los accesos a los herribides existentes en el área.

#### F. Condicionantes ambientales.

El AIU UGA-11 se corresponde con un ámbito altamente antropizado industrial en dominio fluvial. Se encuentra limitado por la regata Txalaka que determina en gran medida los condicionantes ambientales del ámbito.

Rodeando el ámbito se localiza una formación de bosque mixto atlántico de interés para su conservación la cual debe de ser protegida y mantenida, tanto por sus valores naturales y de biodiversidad como por configurar un valor paisajístico en el ámbito. De la misma manera son de interés y deben de ser conservadas las alisedas presentes en la ribera de la regata Txalaka. Además, este curso fluvial es una zona de distribución preferente para el visón europeo.

El ámbito presenta numerosas parcelas de suelos potencialmente contaminados, por las actividades que han soportado. Este factor ambiental deberá ser tenido en cuenta a la hora de encarar alguna actuación que suponga la afección de estas parcelas, debiéndose cumplir los procedimientos establecidos a tal efecto por la normativa vigente.

En lo que a los procesos y riesgos que presenta el ámbito se refiere, la presencia de los cauces fluviales determina su riesgo de inundabilidad. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere y las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV así como en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Pueden darse de la misma manera, problemas de discontinuidad a favor de pendiente. Esta circunstancia favorece en determinadas condiciones (valor de la pendiente y el buzamiento, magnitud del ángulo de rozamiento interno etc.) la formación de deslizamientos o estos pueden ser inducidos por actividades humanas.

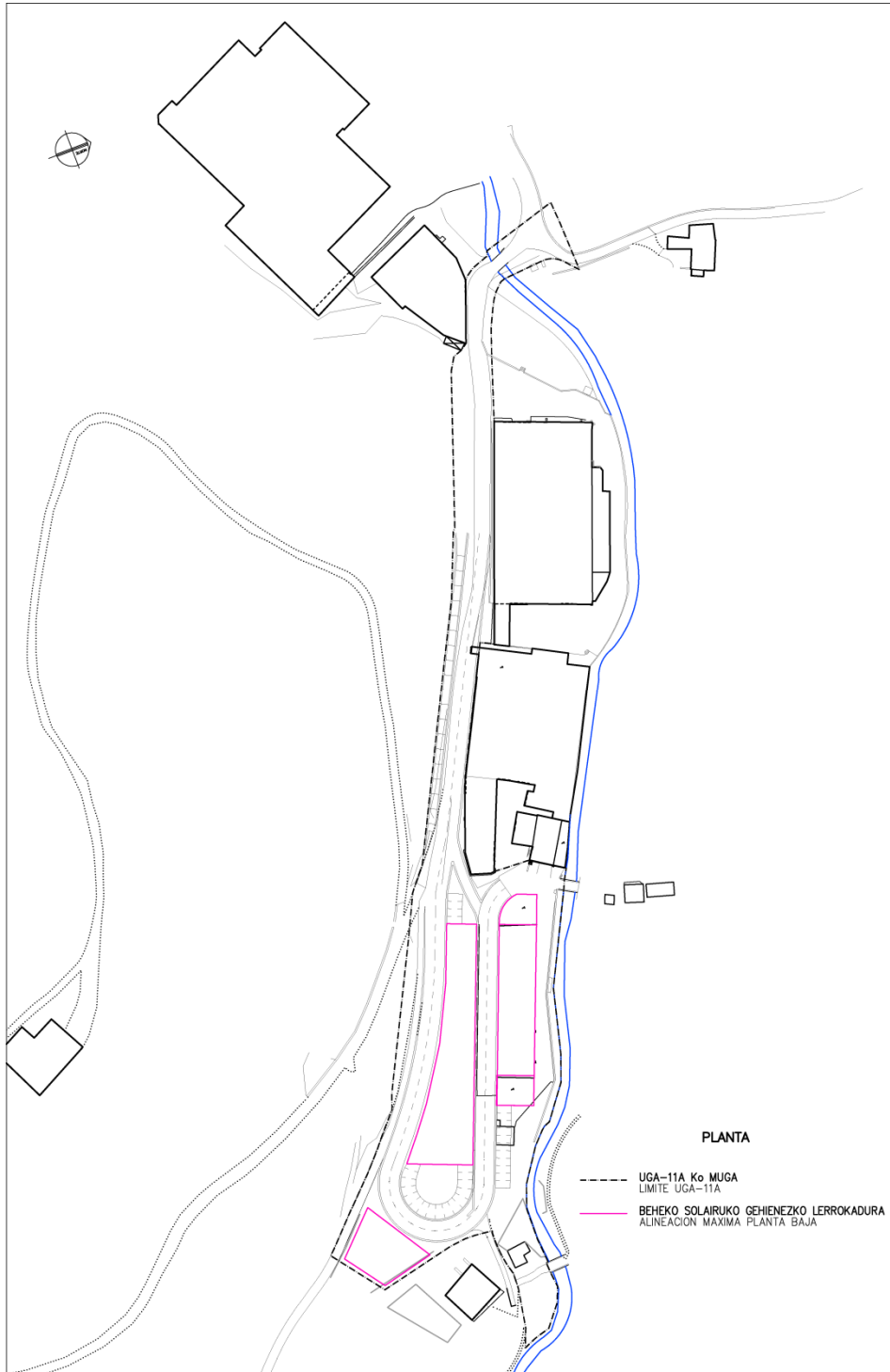
Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el I.S.A, cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad. Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños. Se tendrá especial precaución con los cauces fluviales presentes en el ámbito evitando en todo caso su afección y respetando las determinaciones normativas al respecto. Deberá respetarse el plan de gestión del visón europeo en todas aquellas actuaciones que afecten al cauce del Txalaka y zona de distribución de dicha especie así como la protección de la vegetación de ribera.

NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA UGA-11A:

Superficie total: 10.243 m<sup>2</sup>.

Azalera konputagarria: 6.403 m<sup>2</sup>.  
Sendaturiko okupazioa: 618 m<sup>2</sup>.  
Programaturiko okupazioa: 1.303 m<sup>2</sup>.  
Eraikinaren okupazioa: 1.921 m<sup>2</sup> (30%, s/L2/2006).  
Sabai eraikigarria guztira: 3.842 m<sup>2</sup>.  
(Jarduera Ekonomikoak guztira: 2.500 m<sup>2</sup> (s), hirugarren sektorekoak: 1.342 m<sup>2</sup> (s).  
Finkatutako sabai eraikigarria: 1.236 m<sup>2</sup>.  
Programatutako sabai eraikigarria: 2.606 m<sup>2</sup>.  
Eraikigarritasuna: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Hornidura publikoetarako erreserba (S.L.): 372 m<sup>2</sup> (= 372 m<sup>2</sup> 2/2006 L).  
Hornidura publikoetarako berdeguneen erreserba (S.L.): 1.139 m<sup>2</sup> (>372 m<sup>2</sup> 2/2006 L).  
UGA-11A egikaritze-unitatearentzat Hiri Antolamenduko Plan Berezia, Urbanizatzeko Jarduketa Programa, Urbanizazio Proiektua eta Birpartzelatze Proiektua idatzi beharko dira.  
Aipatu Plan Bereziak UGA-11A eremuan antzeman diren erabilera ezberdinak finkatzea bidezkoa ote den erabakiko du.  
Jarduketa-sistema Oiartzungo Udalak zehazturikoa izango da eta Urbanizatzeko Jarduketa Programaren biderapenarekin bat egingo du.  
UGA-11A barneko zerbitzu bidea eremuko partzelen elementu komunitario pribatua izango da.

Superficie computable: 6.403 m<sup>2</sup>.  
Ocupación consolidada: 618 m<sup>2</sup>.  
Ocupación programada: 1.303 m<sup>2</sup>.  
Ocupación de la edificación: 1.921 m<sup>2</sup> (30%, s/L2/2006).  
Techo edificable total: 3.842 m<sup>2</sup>.  
(Total actividades económicas: 2.500 m<sup>2</sup> (t), terciario: 1.342 m<sup>2</sup> (t)).  
Techo edificable consolidado: 1.236 m<sup>2</sup>.  
Techo edificable programado: 2.606 m<sup>2</sup>.  
Edificabilidad: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Reserva para dotaciones públicas (S.L.): 372 m<sup>2</sup> (= 372 m<sup>2</sup> L 2/2006).  
Reserva para dotaciones públicas zonas verdes (S.L.): 1.139 m<sup>2</sup> (> 372 m<sup>2</sup> L 2/2006).  
Se deberá tramitar un Plan Especial de Ordenación Urbana, un Programa de Actuación Urbanizadora, un Proyecto de Urbanización y un Proyecto de Reparcelación para la Unidad de Ejecución derivada del UGA-11A.  
El referido Plan Especial determinará la procedencia de la consolidación de los usos diferentes a los de actividades económicas detectados en el ámbito de UGA-11A.  
El Sistema de Actuación será establecido por el Ayuntamiento de Oiartzun, coincidiendo con la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora.  
El vial de servicio interno de Uga-11A, se configurará como elemento privado comunitario del conjunto de las parcelas del polígono.



## ARR-1 H.I.A. ARRAGUA

### A. Mugaketa eta egungo egoera.

ARR-1 H.I.A., Arragua bizileku erabilerako auzo eremuari dagokiona da, aurreko planeamendu orokorrean mugatua azaltzen dena eta eremu honen gain Oiartzungo Udalak hirigintzako eraldaketa integrala egin eta bizileku erabileraren garapen berri bat bultzatu nahi duena.

2005 urteaz geroztik, bere garaian indarrean zegoen planeamenduan zenbait aldaketa egin ondoren, eremuak bere osotasunean xehatutako ordenazioa du, urbanizazioa gauzatzea eta bere garaian programatutako eraikuntzak egitea falta delarik.

ARR-1 H.I.A.ren barruan, aurreko planeamendu orokorrean definitutakoekin bat datozen ordenazioko bi azpi-eremu jarri dira, bata finkatu gabeko hiri zoruari dagokiona (ARR-1A) eta bestea zoru urbanizagarri bezala sailkatutako zabalguneko motako aisialdirako eremua (ARR-1B), eta bi kasuetan Jarduketa Integratu bezala eratuak.

### B. Hirigintza antolamenduen proposamena.

Gaur egungo bizileku erabilerako garapen guztiak, oraingo hirigintza ordenazioen baitan, finkatzea proposatzen da eta ARR-1A eta ARR-1B azpi-eremuentzat Oiartzungo Udalak onartutako xehatutako ordenazioa.

ARR-1A azpi-areako xehatutako ordenazioa, Oiartzungo Udalak 2010eko otsailaren 24ko udal osoko batzaraldian onartutako Hiri Antolaketarako Plan Berezian ezarritakoa da (2010/03/10 Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA).

ARR-1B azpi-eremuarentzako xehatutako ordenazioa, Oiartzungo Udalak 2010eko otsailaren 24ko udal osoko batzaraldian onartutako Plan Berezian ezarritakoa da (2010-03-11 Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA).

Laburbilduz, Arragua auzoko iparralde guztia berrantolatzeko datza hirigintzako proposamen hau, eta horretarako, lehendik dagoen bizitegi-gunea berrurbanizatu nahi da, guztira 478 etxebizitza berri eraiki, horietatik 212 *Estatuko Aldizkari Ofiziala*, 90 prezio tasatukoak eta 176 prezio librekoak, horretarako lehendik dauden industriainstalazioak kenduz (hori egina dago jadanik), Lintzirin ibaiaren ertza berreskuratuz, Euskotrenen trenbide-langa iragazkortuz eta Geltokia berrituz, Zubiondo, Aristegi eta Benta eraikin sendartuen aurrealdeak berrantolatuaz eta Larzabalzar aldean etorkizunera begira natur parke bat sortzeko lehen urratsak bultzatuz.

### C. Hirigintza arautetgi orokorra.

– Azalera H.I.A. ARR-1: 88.007 m<sup>2</sup>.

Azalera de ARR-1A: 12.560 m<sup>2</sup>.

Azalera de ARR-1B: 66.632 m<sup>2</sup>.

– Saillkapena:

Finkaturiko hiri-lurzorua, ARR-1A y ARR-1B azpi-areak izan ezik.

Saillkapena ARR-1A: finkatu gabeko hiri-lurzorua.

Saillkapena ARR-1B: lurzoru urbanizagarria.

– Egitura orokorra: X-1.3 planoaren arabera.

– Zonakatzeko orokorra excepto ARR-1A y ARR-1B:

E-5 planoaren arabera.

– Egoitza intentsiboa 8.815 m<sup>2</sup>.

– zonakatzeko akustikoa:

«a» zonan bizitegi-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Etxebizitza kopurua:

Egungo 219 etxebizitza sendartuak, X-2.3 planoaren arabera, 110 etxebizitza berri ARR-1A eremuan eta 368 etxebizitza berri ARR-1B eremuan.

## A.I.U. ARR-1 H.I.A. ARRAGUA

### A. Delimitación y situación actual.

El A.I.U. ARR-1 corresponde al ámbito del barrio residencial de Arragua delimitado en el anterior planeamiento general, sobre el que el Ayuntamiento de Oiartzun impulsa una operación de reordenación urbanística integral y nuevo desarrollo residencial.

Tras introducirse, desde el año 2005, diversas modificaciones en el planeamiento vigente en su momento, la totalidad del ámbito dispone de ordenación pormenorizada, quedando pendiente la ejecución de la urbanización y edificación programadas en su momento.

Dentro de la A.I.U. ARR-1, se establecen dos subámbitos de ordenación que coinciden con los definidos en el anterior planeamiento general, uno que corresponde al suelo urbano no consolidado (ARR-1A) y otro ámbito de expansión en modelo de ensanche clasificado como suelo urbanizable (ARR-1B) constituyéndose en ambos casos como actuaciones integradas.

### B. Propuesta de ordenación urbanística.

Se propone la consolidación del conjunto de los desarrollos residenciales existentes según su actual ordenación urbanística y la ordenación pormenorizada aprobada por el Ayuntamiento de Oiartzun para las subáreas ARR-1A y ARR-1B.

La ordenación pormenorizada para la subárea ARR-1A es la establecida en el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado por el Ayuntamiento de Oiartzun en sesión plenaria el 24 de febrero de 2010 (BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa 10/03/2010).

La ordenación pormenorizada para el sector ARR-1B es la establecida en el Plan Parcial aprobado por el Ayuntamiento de Oiartzun en sesión plenaria el 24 de febrero de 2010 (BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa 11/03/2010).

En síntesis, la propuesta de ordenación consiste en la reordenación integral del barrio de Arragua Norte, reurbanizando la zona residencial ya existente, construyendo un total de 478 nuevas viviendas, 212 de VPO, 90 de precio tasado y 176 libres, posibilitando la recuperación del margen del río Lintzirin, la permeabilización de la barrera ferroviaria de Euskotren y la reordenación de la estación así como las antepuertas de la edificación consolidada (Zubiondo, Aristegi y Benta) y promoviendo el inicio de la creación de un futuro parque rural en la zona de Larzabalzar.

### C. Normativa urbanística general.

– Superficie A.I.U. ARR-1: 88.007 m<sup>2</sup>.

Superficie de ARR-1A: 12.560 m<sup>2</sup>.

Superficie de ARR-1B: 66.632 m<sup>2</sup>.

– Clasificación:

Suelo urbano consolidado, salvo las subáreas ARR-1A y ARR-1B.

Clasificación del suelo de ARR-1A: Suelo urbano no consolidado.

Clasificación del suelo de ARR-1B: Suelo urbanizable.

– Estructura general: Según plano n.º X-1.3.

– Zonificación global excepto ARR-1A y ARR-1B:

Según plano n.º E-5.

– Residencial intensivo 8.815 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «a» de predominio de uso residencial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– N.º de viviendas:

219 viviendas existentes consolidadas, según plano n.º X-2.3, 110 nuevas previstas en ARR-1A y 368 nuevas previstas en ARR-1B.

*D. Kudeaketa prozesua eta arautegi urbanistikoa.*

– Finkatutako eremuaren osotasunean (ARR-1A eta ARR-1B kanpo), hirigintzaren kudeaketarako unitate bezala eratutako eremu ezberdinak mugatu dira, hauentzako hala bategokio, eraikuntzak mantentzera edo ordezkatzera zuzendutako lanak planteatu beharko direlarik, beti ere gaur egun eraikuntzak duen antolaketa bolumentrikoa eutsi eta gaur egun dauden etxebizitzaren kopurua mantentzeko helburuarekin eta X-2.3 zenbakiko planoan azaltzen diren zehaztapenekin.

– Xehatutako ordenazioa duten azpi-eremuen kasuan, arautegi espezifikoan zehazten da bakoitzarentzat kudeaketa prozesua eta hirigintzako arautegi partikularra.

*E. Hirigintza arautegi xehatua.*

– Hiri egitura:

X-1.3 planoaren arabera.

– Zonakatze xehatua:

X-1.3 y X-2.3 planoen arabera, ken ARR-1A eta ARR-1B, bakoitzaren antolamendu xehatuaren planean jasotzen dena.

– Lursailak zatitzeko baldintzak:

X-2.3 planoan adierazitako eremu guztiek, berez, hirigintza-kudeaketako unitateak osatzen dituzte eta, hirigintza-kudeaketaren ondorioetarako, gutxienezko lursail zatiezintzat konfiguratzeko dira.

– Eraikigarritasuna eta eraikinaren ezaugarriak:

Egungo eraikinen antolaketa, bolumentria eta etxebizitza kopurura sendartzen da, X-2.3 planoaren arabera, ken ARR-1A eta ARR-1B eremuetan, non bere arautegi espezifikoan jasotakoaren arabera arautuko den.

– Urbanizazioa eta hornidurak:

ARR-1A eta ARR-1B azpi-areetako arautegi espezifikoan ezarritakoaren arabera egungo urbanizazioa hobetuko da.

*F. Ingurumen baldintzatzaileak:*

ARR-1 H.I.A. presio antropiko handia duen eremua da, urbanizazioak daudelako, eta baita orubeak ere landareri naturalen hondarrekin, hauek nahiko hondatuta badaude ere, jasaten duten presioarengatik. Hiri paisaia da, natur balio gutxikoa, inguratzen duten komunikabideek eragiten dien presioa jasaten duena. Dauden natura formazioei dagokionez, baso atlantiko mistoak eta harizti azidofiloak bereizten dira eta kontuan izanik autoktonoak direla lehentasuna eman behar zaio berauek kontserbatzeari. Kontuan izanik kontserbazio egoera txarrean daudela urbanizazio jarduketak berauek babestea aurreikusiko dute, eta bermatua dagoela dirudi, neurri handiena duen formazioa berde-gune bezala jasotzen baitu eremuak, hego-ekialdeko mugaldean kokatzen dena.

Geodibertsitateari dagokionez, eremua kokatzen da «Donostia-Irun Sakonunearen» Interes Geologikoko Eremu batean. Interesgune horrek korridore bat eratzen du, eta horren gainean kokatzen da Gipuzkoako kontzentrazio antropikorik handiena.

Eremuak dituen prozesu eta arriskuei dagokionez, bertan dauden ibai ibilguak uholde arrisku handia dakarte. HAPO honen berriazko araudian xedatutakoa kontuan hartu beharko da, uholde arriskua duten eremuei dagokionez eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatutako Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak, eta kontuan izan beharko da ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa onartzen duen ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuan xedatutakoa.

Eremua antolatutako eta garatzeko ezinbestekoa da Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri babesle

*D. Proceso de gestión y regulación urbanística.*

– En el conjunto del área consolidada (se excluye ARR-1A y ARR-1B) se delimitan los diferentes ámbitos que se configuran como unidades de gestión urbanística, para los que, en su caso, se deberán plantear intervenciones de mantenimiento o sustitución edificatoria sobre la base de la conservación de la actual ordenación volumétrica de la edificación y del mantenimiento del número de viviendas actualmente existentes, según las determinaciones del plano n.º X-2.3.

– En las subáreas con ordenación pormenorizada se define en la normativa específica el proceso de gestión y la regulación urbanística particular para cada una de estas.

*E. Normativa urbanística pormenorizada.*

– Estructura urbana:

Según plano n.º X-1.3.

– Zonificación pormenorizada:

Según planos n.º X-1.3 y X-2.3. Salvo en ARR-1A y ARR-1B, que es la establecida en sus respectivos planes de ordenación pormenorizada.

– Condiciones de parcelación:

Todos los ámbitos señalados en el plano n.º X-2.3 como tales, constituyen unidades de gestión urbanística y se configuran como parcelas mínimas indivisibles a efectos de gestión urbanística.

– Edificabilidad y características de la edificación:

Se consolida la disposición, la volumetría y el número de viviendas de la edificación existente, según plano n.º X-2.3, salvo en las subáreas ARR-1A y ARR-1B que se registrarán según lo establecido en su normativa específica.

– Urbanización y dotaciones:

Mejora de la urbanización existente y según lo establecido en su normativa específica en las subáreas ARR-1A y ARR-1B.

*F. Condicionantes ambientales.*

El AIU ARR-1 se corresponde con un ámbito con una gran presión antrópica por la presencia de urbanizaciones, así como la existencia de solares con retazos de vegetación natural, los cuales se encuentran muy alterados por la presión que soportan. Se trata de un paisaje urbano con escasos valores naturales, sometido a la presión que ejercen las vías de comunicación que le rodean. Atendiendo a las formaciones naturales presentes se distinguen la presencia de retazos de bosques atlánticos mixtos y robledal acidófilo que dado su carácter de autoctonía deben priorizar su conservación. Dado su mal estado de conservación las actuaciones de urbanización contemplarán su protección, que parece garantizada ya que el ámbito recoge como espacio verde la formación de mayor entidad localizada en el límite suroriental del mismo.

Atendiendo a la geodiversidad el ámbito se localiza sobre el Punto de Interés Geológico «Depresión Donostia-Irun» el cual configura un corredor sobre el que se asienta la mayor concentración antrópica de Gipuzkoa.

Atendiendo a los procesos y riesgos que presenta el ámbito y que deben de ser tenidos en cuenta para su ordenación, la presencia de los cauces fluviales determina su alto riesgo de inundabilidad. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere y las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV así como en el RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas

eta zuzentzaileak garatzea, lehendik aipatu diren eraginak gutxitu edo/eta saihesteko. Atentzio berezia jarriko da izaera orokorreko neurri zuzentzaileetan urbanizazio proiektuei dagokionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez, eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabilera ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeki dagokionez. Eremuan dauden ibai ibilguekin kontu berezia izango da, berauegan eragina saihestuz eta honen inguruko xedapenak errespetatuz. Lehendik aipatu diren baso mistoko formazioak behar bezala babestuko dira, berauen bizi-iraupena ziurtatuz.

#### ARAUTEGI ESPEZIFIKOAK ARR-1A AZPIAREARENTZAT

- Azalera ARR-1A H.I.A.: 12.560 m<sup>2</sup>.
- Saillkapena: Finkatu gabeko hiri-lurzorua.
- Egitura orokorra y zonakatze orokorra: E-5 planoaren arabera.

Hirigune berdeguneak (S.G.) Lintzirin erreka ondoko 2.157 m<sup>2</sup>.

Egoitza intentsiboa: 10.403 m<sup>2</sup>.

– Zonakatze akustikoa:

«A» zonan bizitegi-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Etxebizitza kopurua: 110 aurreikusitako berriak.

– Eraikigarritasuna:

Gehienez ere 10.780 m<sup>2</sup>ko eraikigarritasuna etxebizitza berrientzat.

2.000 m<sup>2</sup>ko eraikigarritasuna hirugarren sektoreko ekipamendu berrientzat.

Dotazioetarako lur sailean 300 m<sup>2</sup>.

– Aparkaleku kopurua:

2010eko otsailaren 24ko udalbatzan onarturiko H.A.P.B.ren arabera (10/03/2010ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA).

– Kudeaketa prozesua eta arautegi urbanistikoa.

ARR-1A H.I.A.ren eremu osoa erabat eta batera garatzea, Jarduketa Integratu gisa egitasmoaren barnean sartuz lehendik zeuden etxebizitzak birkalifikazio urbanistikoa, eta etxebizitza berriak egiteko esku-hartzea planteatuz, hitzarmen urbanistikorekin arabera, 2009/06/04ean onarturikoa (2009/07/03ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA).

Hirigintzako jarduketa 2010eko otsailaren 24ko (2010/03/10ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA) udalbatzan onarturiko H.A.P.B.ren arabera, 2010eko martxoaren 9an (2010/03/16ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA) onarturiko Urbanizatzeko Jarduketa Programa, 2010eko maiatzaren 4ean (2010/06/07ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA) onarturiko Urbanizazio Proiektua eta 2010eko martxoaren 9an (2010/03/16ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA) onarturiko Birpartzelatze Proiektuaren arabera.

Egoitzarako eraikigarritasun osoa etxebizitza libreetan aurreikusten da. Hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2013 Dekretuan ezarritakoaren arabera, babestutako eraikigarritasun defizitak, bai etxebizitza tasatuetan, bai babes ofizialekoetan, bakoitzean 2.156 m<sup>2</sup>(s)koa, ondoko H.I.A. den ARR-1Bra eta UGA-1Ara transferituak ulertuko dira.

–Hirigintza arautegi xehatua.

Hiri egitura eta antolamendu xehatua indarrean dagoen H.A.P.B.n ezarritakoa izango da, azken hau 2010eko otsailaren 24an onarturikoa (2010/03/10ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA).

en el I.S.A, cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad. Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños. Se tendrá especial precaución con los cauces fluviales presentes en el ámbito evitando en todo caso su afectación y respetando las determinaciones normativas al respecto. Se protegerán adecuadamente las formaciones de bosque mixto anteriormente mencionados presentes en el ámbito asegurando su supervivencia.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ARR-1A

– Superficie A.I.U. ARR-1A: 12.560 m<sup>2</sup>.

– Clasificación: Suelo urbano no consolidado.

– Estructura general y zonificación global: Según plano n.º E-5.

– Zonas verdes urbanas (S.G.) junto al río Lintzirin: 2.157 m<sup>2</sup>.

– Residencial intensivo: 10.403 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «a» de predominio de uso residencial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– N.º de viviendas: Nuevas previstas: 110.

– Edificabilidad:

10.780 m<sup>2</sup> de edificabilidad física para la nueva edificación residencial.

2.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad física para nuevo equipamiento terciario.

300 m<sup>2</sup> de edificabilidad física en parcela dotacional.

– N.º de aparcamientos:

Según P.E.O.U. aprobado en sesión plenaria el 24 de febrero de 2010 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 10/03/2010).

– Proceso de gestión y regulación urbanística.

Desarrollo integral y unitario del conjunto del A.I.U. ARR-1A, como actuación integrada incluyendo dentro de la operación la recualificación urbana de los edificios residenciales existentes, planteando una intervención de nuevo desarrollo residencial, según Convenio Urbanístico aprobado el 04/06/2009 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 03/07/2009)

Proceso urbanístico a acometer mediante el P.E.O.U. aprobado en sesión plenaria el 24 de febrero de 2010 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 10/03/2010), el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado el 9 de marzo de 2010 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 16/03/2010), el Proyecto de Urbanización aprobado el 4 de mayo de 2010 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 07/06/2010) y el proyecto de reparcelación aprobado el 9 de marzo de 2010 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 16/03/2010).

La totalidad de la edificabilidad residencial se prevé en la modalidad de vivienda libre. A tenor de lo establecido en el D123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, los déficits de edificabilidad protegida, tanto para vivienda tasada como para VPO, de 2.156 m<sup>2</sup>(t) cada uno, se entenderán transferidos al A.I.U. colindante de ARR-1B y al de UGA-1A.

– Normativa urbanística pormenorizada.

Se desarrollará y se encuentra vigente la estructura urbana y ordenación pormenorizada contenida en el P.E.O.U. aprobado en sesión plenaria el 24 de febrero de 2010 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 10/03/2010).

– Lursailak zatitzeko baldintzak:

Onarturiko Hiri Antolaketako Plan Berezia eta 2010ko martxoaren 9an onarturiko (2010/03/16ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA) Birpartzelatze Proiektuaren arabera.

– Eraikigarritasuna eta eraikinaren ezaugarriak:

H.A.P.B.ren arabera. Antolamenduko parámetro orokorrek honako hauek dira: 10.780 m<sup>2</sup> egoitzako gehienezko eraikigarria eta 2.000 m<sup>2</sup> hirugarren sektorerako gehienezko eraikigarria.

Eraikinen ezaugarriak onarturiko H.A.P.B.n jasotakoak izango dira.

– Urbanizazioa eta hornidurak:

Onartuta daude Hirigintzako Jarduketa Programaren eta birpartzelatze proiektuaren arabera. Hala ere aipatu urbanizazio proiektua Plan Hidrologikoaren 53 artikuluen 4 atalak ezarritakora egokitu beharko da.

#### ARAUTEGI ESPEZIFIKOA ARR-1B SEKTOREARENTZAT

– Azalera ARR-1B H.I.A.: 66.632 m<sup>2</sup>.

– Saillapena: Lur urbanizagarria.

– Egitura orokorra y zonakatzeko orokorra: E-5. planoaren arabera.

Hiri berdeguneak (S.G.): 8.358 m<sup>2</sup>.

Egoitza intentsiboa: 58.274 m<sup>2</sup>.

– Zonakatzeko akustikoa:

«a» zonan bizitegi-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Etxebizitza kopurua: Aurreikusitako berriak: 368 (Egun dauden sendartuak arautegi partikular honen C atalean konputatu dira).

– Eraikigarritasuna:

36.064 m<sup>2</sup> t.e. gehienezko eraikigarritasuna egoitzako eraikin berriarentzat.

3.869,20 m<sup>2</sup> t.e. gehienezko eraikigarritasuna egoitzako eraikin sendartuarentzat.

4.000 m<sup>2</sup> t.e. hirugarren sektoreko ekipamendua.

2.000 m<sup>2</sup> de zuzkidurazko erabilera.

– Aparkaleku kopurua:

Oiartzungo udalak 2010eko otsailaren 24ko udalbatzan onarturiko Plan Partzialean jasotakoaren arabera (2010/03/11ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA).

– Kudeaketa prozesua eta arautegi urbanistikoa.

ARR-1B eremua Jarduketa Integratu gisa bere osotasunean eta modu unitarioan, egoitzako garapen berria bertan kokatuz, zabalpenen antzera.

Hirigintza prozesua elementu hauen arabera egingo da: 2010eko otsailaren 24ean onarturiko Plan Partziala (2010/03/11ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA), 2010eko martxoaren 9an onarturiko Urbanizatzeko Jarduketa Programa (2010/03/16ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA), 2010eko maiatzaren 4ean onarturiko Urbanizazio proiektua (2010/06/07ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA) eta 2010eko martxoaren 9an onarturiko Birpartzelatze Proiektua (2010/03/16ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA).

Zubiondo, Aristegi eta Benta eraikinak sendartuak gelditzen dira, egun duten lerrokadura, profil, altuera, erabilera eta eraikigarritasunean (m<sup>2</sup>) baina ez dute ARR-1B eremuaren garapenerako eta kudeaketarako Jarduketa Unitatean parte hartuko.

– Egoitzarako eraikigarritasun berritik, 36.064 m<sup>2</sup>(s), aurreikusten dira 8.820 m<sup>2</sup>(s) etxebizitza tasatuetarako, horietatik 1.607 m<sup>2</sup>(s) ARR-1A H.I.A.ren defizita konpentsatzeko izango dira babestutako etxebizitza mota honetan. Era berean,

– Condiciones de parcelación:

Según el Plan Especial de Reforma Urbana aprobado y el proyecto de reparcelación aprobado el 9 de marzo de 2010 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 16/03/2010).

– Edificabilidad y características de la edificación:

Según el P.E.O.U. Los parámetros generales de ordenación son de 10.780 m<sup>2</sup> de techo edificatorio residencial y 2.000 m<sup>2</sup> de techo edificatorio terciario.

Las características de la edificación, responderán a lo establecido en el P.E.O.U. aprobado.

– Urbanización y dotaciones:

Según el P.A.U. y el proyecto de urbanización aprobados. No obstante dicho proyecto de urbanización deberá adaptarse a las determinaciones del apartado 4 del artículo 53 del Plan Hidrológico.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA EL SECTOR ARR-1B

– Superficie A.I.U. ARR-1B: 66.632 m<sup>2</sup>.

– Clasificación: Suelo urbanizable.

– Estructura general y zonificación global: Según plano n.º E-5.

Zonas verdes urbanas (S.G.): 8.358 m<sup>2</sup>.

Residencial intensivo: 58.274 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «a» de predominio de uso residencial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– N.º de viviendas: Nuevas previstas: 368 (Las actualmente existentes consolidadas se han contabilizado en el apartado C de esta normativa particular).

– Edificabilidad:

36.064 m<sup>2</sup> de edificabilidad física para la nueva edificación residencial.

3.869,20 m<sup>2</sup> de edificabilidad física para la edificación residencial consolidada.

4.000 m<sup>2</sup> de nuevo equipamiento terciario.

2.000 m<sup>2</sup> de uso dotacional.

– N.º de aparcamientos:

Según la establecida en el Plan Parcial aprobado por el Ayuntamiento de Oiartzun en sesión plenaria el 24 de febrero de 2010 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 11/03/2010).

– Proceso de gestión y regulación urbanística.

Desarrollo integral y unitario del conjunto del A.I.U. ARR-1B como actuación integrada, planteando una intervención de nuevo desarrollo residencial, en modelo de ensanche.

Proceso urbanístico a acometer mediante el Plan Parcial, aprobado en sesión plenaria el 24 de febrero de 2010 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 11/03/2010), el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado el 9 de marzo de 2010 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 16/03/2010), el Proyectos de Urbanización aprobado el 4 de mayo de 2010 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 07/06/2010) y el proyecto de reparcelación aprobado el 9 de marzo de 2010 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 16/03/2010).

Las edificaciones Zubiondo, Aristegi y Benta quedan consolidadas en sus actuales alineaciones, perfiles, alturas, usos y edificabilidad (m<sup>2</sup>) pero no forman parte de la Unidad de Ejecución de desarrollo y gestión de ARR-1B.

– De la nueva edificabilidad residencial de 36.064 m<sup>2</sup>(t) se prevén 8.820 m<sup>2</sup>(t) en la modalidad de vivienda tasada de los que 1.607 m<sup>2</sup>(t) se destinarán a compensar el déficit del A.I.U. ARR-1A en esta modalidad de vivienda protegida. Asimismo, se



20.776 m<sup>2</sup>(s) aurreikusten dira babes ofizialeko etxebizitza motan, horietatik 941 m<sup>2</sup>(s) ARR-1A H.I.A.ren defizita konpentsatzeko izango dira babestutako etxebizitza mota honetan.

– Hirigintza arautegi xehatua.

2010eko otsailaren 24ean onarturiko Plan Partziala (2010/03/11ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA) dokumentuan jasotako hiri egitura eta antolamendu xehatua daude indarrean eta horien arabera exekutatu da.

Ez dira xehatutako hirigintza antolamenduaren aldaketa kontsideratuko honakoa: Hornidurarako kalifikatutako lur-zatietan ekipamenduko erabilera aldaketak beste hornidurazko erabilerekin, bai plan orokor honetan, bai onartutako garapeneko plangintza tresnetan.

– Lursailak zatitzeko baldintzak:

Onarturiko Plan Partziala eta 2010eko martxoaren 9an onarturiko Birpartzelatze Proiektua (2010/03/16ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA) dokumentuen arabera.

– Eraikigarritasuna eta eraikinaren ezaugarriak:

Onarturiko Plan Partzialaren arabera. Antolamenduko parametro orokorrak 36.064 m<sup>2</sup> ko egoitzako gehieneko eraikigarritasuna eta 4.000 m<sup>2</sup> hirugarren sektoreko gehieneko erabilentzako.

Eraikinen ezaugarriak onarturiko Plan Partzialaren arabera.

– Urbanizazioa eta hornidurak:

P.A.U.ren arabera eta onarturiko Urbanizazio proiektua.

#### ARR-2 H.I.A. HIRIGINTZA FITXA. EUSKOTRENEKO GELTOKIA

##### A. Mugaketa eta egoera.

ARR-2 H.I.A., Euskotrenen tren geltokiarentzako den eremua da, lehendik ere geltokia dagoena, hau hobetu eta aldatzeko lanak egin direna.

##### B. Hirigintza antolamenduaren proposamena.

Euskotrenen geltokia sendartu eta lehen Arragua Iparraldea eta Arragua Hegoaldearen arteko banaketa suposatzen duen hirigintzako barrera zen trenbidearen trazatuan permeabilizazio edo bi aldeen arteko lotura egitea.

##### C. Hirigintza arautegi orokorra.

– Azalera H.I.A. ARR-2: 4.125 m<sup>2</sup>.

– Saillkapena: Finkatutako hiri lur-zorua.

– Egitura orokorra: E-5 planoaren arabera.

– Zonakatze orokorra: Honakoari atxikituriko sistema orokorra:

– Trenbide sarea: 4.125 m<sup>2</sup>.

– Zonakatze akustikoa:

Garraio azpiegiturarako «f» zonan bizitegi-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

##### D. Kudeaketa prozesua eta arautegi urbanistikoa.

– Zuzenean egikaritzeko eragiketak, eskumena duten tren-erakundeek ekin beharrekoak, Oiartzungo Udalarekin koordinatuta, horretarako sinatutako hirigintza-hitzarmenen bidez.

– Dagozkin proiektuak bideratuko dira.

– ARR-2 HIAren eremu osoa trenbide-sistema orokortzat deklaratu da.

– Jardun-sistema, hala badagokio, desjabetzekoa izango da.

prevén 20.776 m<sup>2</sup>(t) en la modalidad de vivienda de VPO de los que 941 m<sup>2</sup>(t) se destinarán a compensar el déficit del A.I.U. ARR-1A en esta modalidad de vivienda protegida.

– Normativa urbanística pormenorizada.

Se desarrollará y se encuentra vigente la estructura urbana y ordenación pormenorizada contenida en el Plan Parcial aprobado en sesión plenaria el 24 de febrero de 2010 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 11/03/2010).

Se entenderá que no constituye una modificación de la ordenación urbanística pormenorizada los cambios de uso de equipamiento por otros usos dotacionales en las parcelas calificadas para equipamiento, tanto en este plan general como en los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados.

– Condiciones de parcelación:

Según el Plan Parcial aprobado y el proyecto de reparcelación aprobado el 9 de marzo de 2010 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 16/03/2010).

– Edificabilidad y características de la edificación:

Según el Plan Parcial aprobado. Los parámetros generales de ordenación son de 36.064 m<sup>2</sup> de techo edificatorio residencial y 4.000 m<sup>2</sup> de techo edificatorio terciario.

Las características de la edificación, responderán lo establecido en el Plan Parcial aprobado.

– Urbanización y dotaciones:

Según el P.A.U. y el proyecto de urbanización aprobados.

#### FICHA URBANÍSTICA A.I.U. ARR-2 H.I.A. EUSKOTRENEKO GELTOKIA

##### A. Delimitación y situación actual.

El A.I.U. ARR-2 corresponde al ámbito sobre el que se dispone la estación ferroviaria de Euskotren, ya existente, donde se ha llevado a cabo su transformación y mejora.

##### B. Propuesta de ordenación urbanística.

Consolidación de la estación de Euskotren, y de la permeabilización del trazado ferroviario que anteriormente suponía una barrera urbanística de separación entre Arragua Norte y Arragua Sur.

##### C. Normativa urbanística general.

– Superficie A.I.U. ARR-2: 4.125 m<sup>2</sup>.

– Clasificación: Suelo urbano consolidado.

– Estructura general: Según plano n.º E-5.

– Zonificación global: Sistemas generales adscritos a:

– Red ferroviaria: 4.125 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «f» de infraestructuras de transporte, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

##### D. Proceso de gestión y regulación urbanística.

– Operaciones de ejecución directa, a acometer por los organismos ferroviarios competentes, en coordinación con el Ayuntamiento de Oiartzun, mediante convenios urbanísticos suscritos al efecto.

– Tramitación de los correspondientes proyectos.

– La totalidad del ámbito del A.I.U. ARR-2 se declara como sistema general ferroviario.

– El sistema de actuación será, en su caso, el de expropiación.

*E. Hirigintza arautegi xehatua.*

– Xehatutako antolamendua: X-1.3 y X-2.3 planoen arabera.

– Urbanizazioa eta hornidurak:

– Geltoki berriarekin batera, kale azpiko bidea sendartzea.

– Trenbide-trazaduraren 100 metroko tarte bat bidezubi batez iragazkortuko da, Arragua Iparraren eta Arragua Hegoaren arteko hiri-jarraitutasuna ahalbidetzeko.

– Geltokiaren inguruetan, lur gaineko 100 aparkalekuko hornidura ezarriko da.

*F. Ingurumen baldintzatzaileak.*

ARR-2 H.I.A. Euskotreneko trenbide geltokia kokatzen den eremua da, bide sistema orokorra osatuz. Beraz zeharo antropizatutako eremua da, natura-baliorik gabekoa eta ingurumen ikuspuntutik alderdi aipagarririk ez duena.

Aurrekoa bezala, eremu hau kokatzen da Donostia Irun Sakonunean, hots, Interes Geologikoko Eremu batean. Intereseko eremu horrek korridore bat eratzen du, eta horren gainean kokatzen da Gipuzkoako kontzentrazio antropikorik handiena.

Ez da jarduketa konkreturik planteatzen, eta eremuaren garapena xehatutako luketen ingurumen baldintzatzaileak ez antzematen.

ARR-3 H.I.A. HIRIGINTZA FITXA. ARRAGUA HEGOA LARREZABAleta

*A. Mugaketa eta egungo egoera.*

ARR-3 H.I.A., dagoeneko garatuak izan diren bizileku erabilerako hiri eremuak dagokion da, Arragua Hegoaldea, Larrezabaleta eta Errenteriako udalerriarekin eta autopistako peajearekin muga egiten duen eremu txiki bat, GI-2132 errepideaz, AP-8 autopistako sarreraz eta honen zubiaz inguratutako dagoena. Azken aipatutako eremu honetan ezik, aurreko planeamendu orokorrean ARR-3 eremuarekin bat dator.

Gehienbat etxebizitza-erakin bakanduek okupatutako eremuak dira, lorategi-hiriko edo dentsitate txikiko tipologiakoak, Arragua Zarrekoak izan ezik, industria-terziario izaerakoak. Arragua Hegoa eta Larrezabaletako hiriguneak, autobidearen bidesariaren ondoko eremuarekin batera, AP-8 autobidearen trazadurak banantzen ditu.

Azken eremu hau aurreko plangintza orokorrean ez urbanizagarri bezala sailkatutako lur bat da, hiri lur bezala sailkatutako lurrez inguratua, bai Oiartzungo udalerrian, bai Errenteriako udalerrian ere (Errenteriako 2004 urteko H.A.P.O.ean 55 Area -Villa Maria Luisa-).

Arragua Hegoa areak egun 135 etxebizitza ditu, eta Larrezabaleta areak 40. Arragua Zaharreko industria-terziario eraikinak, teilatuazpian bi etxebizitza gauzatzeko lizentzia du, eta aukera hori iraungi gabe dago. Bestalde, autopistaren peajearen ondoko eremuan 4 etxebizitza daude.

*B. Hirigintza antolamenduen proposamena.*

Dauden hirigintza-garapenen multzoa bere egungo antolamenduen arabera finkatzea proposatzen da eta autobidearen bidesariaren ondoko eremuan jarduera ekonomikoentzako garapen berria aurreikusten da, ARR-3A azpi-arearen mugaketa bitartez.

Azpi-are honek ARR-3ren azaleraren %13 okupatzen du, beraz egoki ikusten da hiri bilbean sartzeko nahiz eta urbanizazio eskasa eduki.

Jarduera Ekonomikoetarako Lurraldearen Arloko Planak, merkatal ekipamendu handiak ezartzei dagokionez, ezarritako

*E. Normativa urbanística pormenorizada.*

– Ordenación pormenorizada: Según planos n.º X-1.3 y X-2.3.

– Urbanización y dotaciones:

– Consolidación junto con la nueva estación del paso viario inferior de la calle.

– Permeabilización con viaducto de un tramo de 100 metros del trazado ferroviario para posibilitar la continuidad urbana entre Arragua Norte y Arragua Sur.

– Disposición de una dotación de aparcamiento de superficie de 100 plazas en las proximidades de la estación.

*F. Condicionantes ambientales.*

El AIU ARR-2 se corresponde con el ámbito donde se dispone la estación ferroviaria de Euskotren, conformando un sistema general viario. Es por tanto un ámbito totalmente antropizado, sin valores naturales ni presencia de aspectos relevantes desde el punto de vista ambiental.

Como el ámbito anterior éste se localiza sobre el Punto de Interés Geológico «Depresión Donostia-Irun» el cual configura un corredor sobre el que se asienta la mayor concentración antrópica de Gipuzkoa.

No se plantean actuaciones concretas ni se observan condicionantes ambientales que determinen el desarrollo del ámbito.

FICHA URBANÍSTICA A.I.U. ARR-3 H.I.A. ARRAGUA HEGOA LARREZABAleta

*A. Delimitación y situación actual.*

El A.I.U. ARR-3 corresponde a los ámbitos urbanos residenciales ya desarrollados en parte de Arragua Sur, Larrezabaleta y un pequeño ámbito limítrofe con el término municipal de Errentería y el peaje de la autopista, rodeado por la carretera GI-2132, el acceso a la autopista AP-8 y el viaducto de la misma. Coincide, salvo en lo que respecta a este último ámbito con el ARR-3 del anterior planeamiento general.

Se trata de ámbitos ocupados en su mayor parte por edificios aislados de vivienda con tipología de ciudad jardín o baja densidad, salvo los de Arragua Zar, de carácter industrial-terciario. Los núcleos de Arragua Sur y Larrezabaleta, junto con el ámbito delimitado junto al peaje de la autopista, se encuentran separados por el trazado de la Autopista AP-8.

Este último corresponde a un terreno clasificado como no urbanizable en el anterior planeamiento general, rodeado sin embargo de suelos clasificados como urbano tanto en el término municipal de Oiartzun como en el de Errentería (Área 55 - Villa Maria Luisa- del P.G.O.U. de Errentería del año 2004).

El área de Arragua Sur presenta en la actualidad 135 viviendas y el área de Larrezabaleta 40 viviendas. El edificio industrial-terciario de Arragua Zar dispone de una antigua licencia para la habilitación de 2 viviendas en bajocubierta cuya caducidad no se ha decretado. Por otra parte en el ámbito situado junto al peaje de la autopista existen 4 viviendas.

*B. Propuesta de ordenación urbanística.*

Se propone la consolidación del conjunto de los desarrollos urbanísticos residenciales según su actual ordenación, planteándose también un nuevo desarrollo para actividades económicas junto al peaje de la autopista, delimitando a tal efecto la subárea ARR-3A.

La subárea representa aproximadamente el 13% de la superficie del ARR-3 por lo que resulta procedente su inclusión en la trama urbana a pesar de su precaria urbanización.

A los efectos de las limitaciones del Plan Territorial Sectorial de Actividades Económicas con respecto a la implantación de

mugen ondorioetarako, ARR-3 H.I.A.k, UGA-6 eta UGA-7 H.I.A.ekin batera 7 zk.ko jarduera ekonomikoetako poligonoa osatzen du, Peajea deiturarekin.

*C. Hirigintza arautegi orokorra.*

– Azalera H.I.A. ARR-3: 68.966 m<sup>2</sup>.

Azalera ARR-3A Bidebitarte: 8.792 m<sup>2</sup>.

– Saillkapena:

Finkaturiko hiri-lurzorua, ARR-3A azpi-area izan ezik, azken hau finkatu gabeko hiri-lurzoru bezala sailkatzen delako.

– Egitura orokorra: E-5. planoaren arabera.

– Arragua Hegoan eta Larrezabaletan zehar, Elizalde eta Arragua elkartzeko aurreikusita dauden oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbide orokor berriei dagozkien tartekak egitea.

– Erreteriarako hiri-zonekin mugakide diren lotura elementuak Arragua Zarren.

– Zonakatzeko orokorra: E-5 zenbakiko planoaren arabera.

– Egoitza intentsiboa: 12.777 m<sup>2</sup>.

– Garapen txikiko egoitza: 42.865 m<sup>2</sup>.

– Egoitza-guneetan kokaturiko jarduera ekonomikoko areak: 12.867 m<sup>2</sup>.

– Hiriko berdeguneak (S.O.): 457 m<sup>2</sup>.

– Zonakatzeko akustikoa:

«a» zonan bizitegi-erabilera nagusia da, ARR-3An izan ezik eta GI-2132aren Mendebaldera kokaturik dagoen jarduera ekonomikoetako eremua «b» eremu bezala kalifikatzen dena. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Etxebizitza kopurua:

Dauden finkatuak: 179 etxebizitza, X-2.3 planoaren arabera (135 etxebizitza Arragua Hegoan, 40 Larrezabaletan eta 4 autobidearen bidesariaren ondoan) Arragua Zaharreko eraikinak teilatuzazpian bi etxebizitza gauzatzeko lizentzia du.

– Eraikigarritasuna:

Dagoen eraikuntzaren antolaketa, bolumentria eta etxebizitza-kopurua finkatzen dira, X-2.3. planoaren arabera.

ARR-3A azpi-eremuari buruz, bi aukera proposatzen dira. Lehenengoa, gaur egun dagoen eraikigarritasuna eta jarduera okupazioak sendartzea da. Bigarrena, gaur egungo eraikigarritasuna zabaldu eta aldatzearena da ondoko udalerriko H.A.P.O. an planteatuta dauden baldintza antzekoetan -eraikigarritasunari buruzko xehetasunaren bat izan ezik- Horretarako Bateragarritasun Plana idatzi beharko litzateke, lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 63 eta 92 artikuluen arabera, eta baita ere Hiri Antolaketa Plan Berezi bat eta Erreteriar eta Oiartzun udalerrietan bietan batera tramitatu.

*D. Kudeaketa prozesua eta arautegi urbanistikoa.*

– Finkatutako arearen multzoan, hirigintza-kudeaketako unitate gisa konfiguratutako eremuak mugatzen dira. Eremu horietarako, hala badagokio, eraikuntza mantendu edo ordezkatzeko interbentzioak planteatu beharko dira, eraikuntzaren egungo antolamendu bolumentrikoari eta etxebizitza-kopuruari eutsita, X-2.3 planoan jasotako zehaztapenen arabera.

– Xehatutako antolaketa duten azpi-eremuetan, arautegi espezifikoan eremu hauetako bakoitzarentzat kudeaketa prozesua eta hirigintzako erregulazio partikularra definitzen dira.

*E. Hirigintza arautegi xehatua.*

– Hiri egitura: X-1.3. planoaren arabera.

grandes equipamientos comerciales, el A.I.U. ARR-3 constituye junto con las A.I.U. UGA-6 y UGA-7, el polígono de actividad económica n.º 7, denominado Peaje.

*C. Normativa urbanística general.*

– Superficie A.I.U. ARR-3: 68.966 m<sup>2</sup>.

Superficie de ARR-3A Bidebitarte: 8.792 m<sup>2</sup>.

– Clasificación:

Suelo urbano consolidado salvo la subárea ARR-3A, que se clasifica como suelo urbano no consolidado.

– Estructura general: Según plano n.º E-5.

– Apertura, a través de Arragua Sur y Larrezabaleta de los tramos correspondientes de los nuevos itinerarios generales para peatones y bicicletas previstos para la conexión de Arragua con Elizalde.

– Elementos de conexión en Arragua Zar con las zonas urbanas colindantes de Erreteriar.

– Zonificación global: Según plano n.º E-5.

– Residencial intensivo: 12.777 m<sup>2</sup>.

– Residencial bajo desarrollo: 42.865 m<sup>2</sup>.

– Áreas de actividad económica enclavadas en núcleos residenciales: 12.867 m<sup>2</sup>.

– Zonas verdes urbanas. (S.G.): 457 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «a» de predominio de uso residencial, salvo ARR-3A y la zona de actividades económicas situada al Oeste de la GI-2132 que se califican como zona «b», cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– N.º de viviendas:

Existentes consolidadas: 179 viviendas, según plano n.º X-2.3 (135 en Arragua Sur, 40 en Larrezabaleta y 4 junto al peaje de la autopista). El edificio de Arragua Zar podrá habilitar 2 viviendas en el bajocubierta.

– Edificabilidad:

Se consolida la disposición, volumetría y el número de viviendas de la edificación existente, según plano n.º X-2.3.

Con respecto a la subárea ARR-3A, se proponen dos opciones. La primera consiste en la consolidación de la edificabilidad y ocupación de la actividad existente. La segunda es la ampliación o modificación de la edificabilidad existente en condiciones semejantes, -salvo alguna precisión en cuanto a la edificabilidad-, a la planteadas en el P.G.O.U. del municipio colindante, para lo que será necesario redactar un Plan de Compatibilización de acuerdo a los art. 63 y 92 de la Ley 2/2006 del suelo y Plan Especial de Ordenación Urbana a tramitar conjuntamente en los municipios de Erreteriar y Oiartzun.

*D. Proceso de gestión y regulación urbanística.*

– En el conjunto del área consolidada se delimitan los diferentes ámbitos que se configuran como unidades de gestión urbanística, para los que, en su caso, se deberán plantear intervenciones de mantenimiento o sustitución edificatoria sobre la base de la conservación de la actual ordenación volumétrica de la edificación y del mantenimiento del número de viviendas actualmente existente, según las determinaciones del plano n.º X-2.3.

– En las subáreas con ordenación pormenorizada se define en la normativa específica el proceso de gestión y la regulación urbanística particular para cada una de estas áreas.

*E. Normativa urbanística pormenorizada.*

– Estructura urbana: Según plano n.º X-1.3.

– Zonakatze xehatua: X-1.3 y X-2.3 planoen arabera.

– Lursailak zatitzeko baldintzak:

X-2.3 planoan adierazitako eremu guztiek, berez, hirigintza-kudeaketako unitateak osatzen dituzte eta, hirigintza-kudeaketaren ondorioetarako, gutxienezko lursail zatiezintza konfiguratzeko dira.

– Eraikigarritasuna eta eraikinaren ezaugarriak:

Dagoen eraikuntzaren antolaketa, bolumentria eta etxebizitza-kopurua finkatzen dira, X-2.3 planoaren arabera.

Eraikigarritasun parametroak ARR-3A azpi-arearentzat, bigarren aukera hori hautatuz gero, bere arautegi espezifikoa xedatzen dira.

– Urbanizazioa eta hornidurak:

– Elizalde eta Arragua artean aurreikusitako bidegorrien trazadurari dagokion ibilbideak eraikitzea.

– Egungo urbanizazioa eta hornidura-ekipamenduak finkatzea.

– Estalitako pilotaleku publikoa, Arragua Hegoko egoitza-blokearen behe-oinan kokatuta.

– Eskola-eraikina Larrezabaletan.

#### F. Ingurumen baldintzatzaileak.

ARR-3 H.I.A.k egoitzarako hiri eremuekin bat egiten du, sakabanatutako eraikinez okupatuak gehien bat, dentsitate txiki hiri paisaia konfiguratzeko. Lurraldearen okupazio bigunak eta zona eta espazio berdeak egoteak paisai aldetik maila ertaineko balioak ematen diote. Eremua zeharkatzen duten bide azpiegiturak eremuaren gain eragin nabarmena suposatzen dute.

Ikuspuntu geofisikoaren aldetik arriskuak ekar lezaketen ingurumen faktorerik ez dago eremuan.

Eremu osoan hirigintza garapen bakarra planteatzen da, autopista ondoan kokaturikoa. Berau garatzerakoan atentzio berezia jarriko da izaera orokorreko neurri zuzentzaileetan urbanizazio proiektuei dagokionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez, eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabileran ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeko dagokionez.

#### ARAUTEGI ESPEZIFIKOA ARR-3A AZPI-AREARENTZAT, BIDEBITARTE

– ARR-3A (Oiartzun) eremuaren azalera: 8.792 m<sup>2</sup>.

– A55 (Erreterria) eremuaren azalera: 1.546 m<sup>2</sup>.

– Superficie total: 10.338 m<sup>2</sup>.

– Eraikuntzen arautegia: Solairuak gehienez %40ko okupazioa izango du eta profila berriz, erdi-soto eta behe solairua, edo behe solairua eta lehenengoa, H.A.P.B.an zehaztuko da.

– Eraikigarritasun fisikoa sestra gaintetik: 0,60 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s) (Erreterriako H.A.P.O. 2/2006 Legea onartu aurrekoa da, beraz indarrean dagoen legerian dauden eraikigarritasun terminoei egokitu ez diren hirigintza aprobetxamendu terminoak erabiltzen ditu. Oiartzungo H.A.P.O.ren kasuan, ARR-3Arentzat, okupazioa arautzea lehenetsi da, sestra gaineko eraikigarritasunari dagokionez askatasuna emanez).

– Hiri Antolaketarako Plan Bereziak xedatuko du: Eraikin gehienezko altuera, eraikigarritasun fisikoa izatekotan solairu arteko araudia eta xehatutako antolamenduarekin zerikusia duten gai guztiak.

– Zonificación pormenorizada: Según planos n.º X-1.3 y X-2.3.

– Condiciones de parcelación:

Todos los ámbitos señalados en el plano n.º X-2.3 como tales, constituyen unidades de gestión urbanística y se configuran como parcelas mínimas indivisibles a efectos de gestión urbanística.

– Edificabilidad y características de la edificación:

Se consolida la disposición, la volumetría y el número de viviendas de la edificación existente, según plano n.º X-2.3.

Los parámetros de la edificabilidad para la subárea ARR-3A en el caso de optarse por la segunda de las opciones se establecen en la normativa específica.

– Urbanización y dotaciones:

– Construcción de los itinerarios correspondientes a los trazados de los nuevos bidegorris previstos entre Elizalde y Arragua.

– Consolidación de la urbanización y de los equipamientos dotacionales existentes.

– Frontón público cubierto dispuesto en planta baja de bloque residencial en Arragua Sur.

– Edificio escolar en Larrezabaleta.

#### F. Condicionantes ambientales:

El AIU ARR-3 se corresponde con ámbitos urbanos residenciales ocupados en su mayor parte por edificios aislados configurando un paisaje urbano de baja densidad con valores paisajísticos medios determinados por la ocupación blanda del territorio y la presencia de zonas y espacios verdes. Las infraestructuras viarias que lo atraviesan suponen un impacto notable sobre el ámbito.

No se presentan en el ámbito factores ambientales que determinen riesgos desde el punto de vista geofísico de consideración.

Se plantea únicamente un desarrollo urbanístico en todo el ámbito, el cual se localiza junto a la autopista. En el desarrollo del mismo se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ARR-3A BIDEBITARTE

– Superficie ámbito del ARR-3A (Oiartzun): 8.792 m<sup>2</sup>.

– Superficie ámbito A55 (Erreterria): 1.546 m<sup>2</sup>.

– Superficie total: 10.338 m<sup>2</sup>.

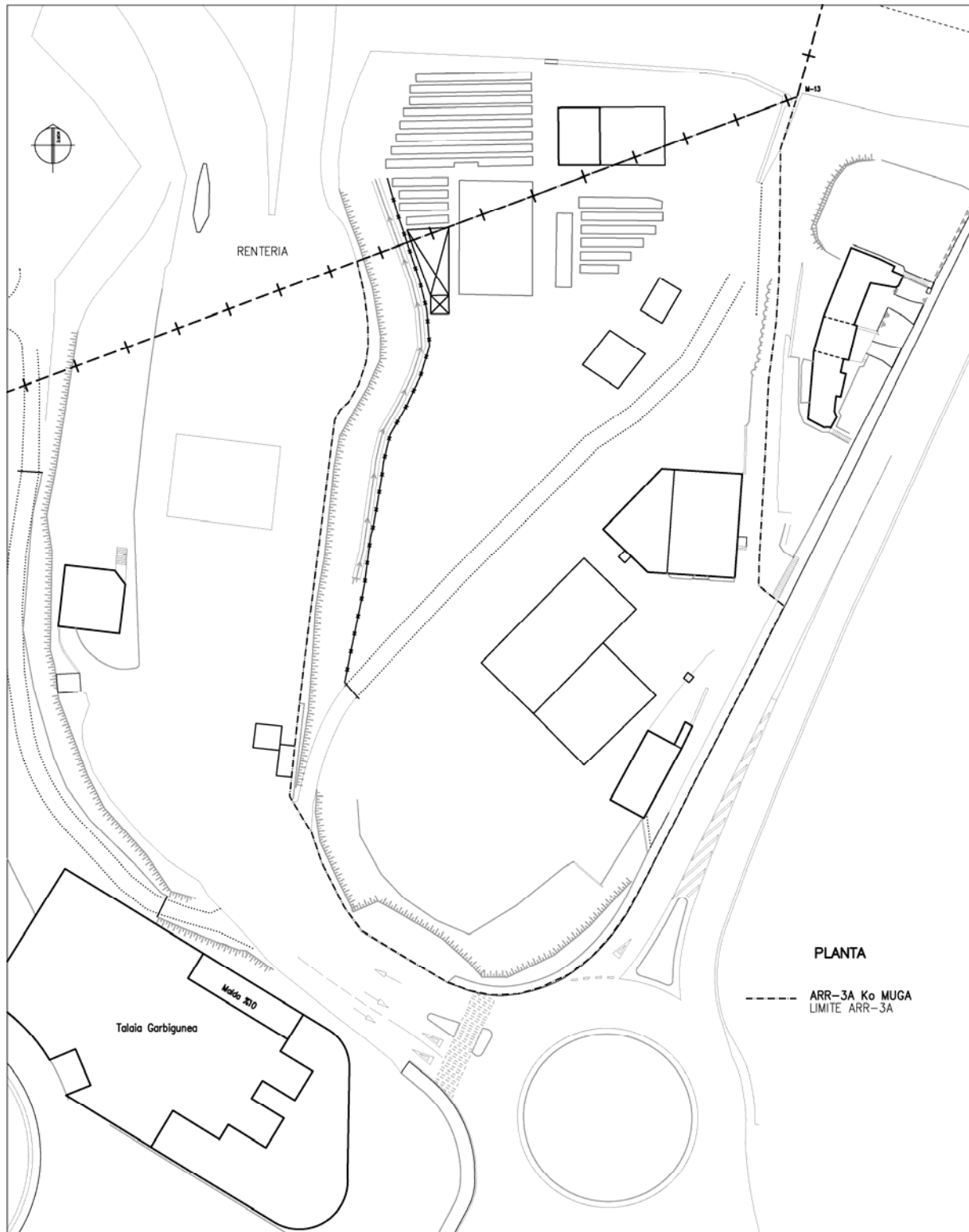
– Regulación edificatoria: 40% de ocupación edificatoria máxima en planta con perfil de semisótano y planta baja, o de planta baja y una planta a precisar en el P.E.O.U.

– Edificabilidad física sobre rasante: 0,60 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s), (El P.G.O.U. de Erreterria es anterior a la Ley 2/2006 que utiliza términos de aprovechamiento urbanístico no adaptados a los términos de edificabilidad de la Ley vigente. En el caso del P.G.O.U. Oiartzun, para ARR-3A, se ha preferido regular la ocupación dejando libertad en cuanto a la edificabilidad bajo rasante).

– El P.E.O.U. determinará la altura máxima de la edificación, la regulación de entreplantas en el caso de disponerse de edificabilidad física y todas las cuestiones relacionadas con la ordenación pormenorizada.

– Nahitaez egin beharreko hirigintza lanak: Eremua inguruzten duen bide publiko bat irekitzea eta GI-2132 errepidearen aurrean espaloia egitea.

– Intervenciones urbanísticas obligatorias: Apertura de un vial público que rodee el ámbito y la dotación de aceras en el frente de la carretera GI-2132.



ARR-4 H.I.A. HIRIGINTZA FITXA. ARIZMENDI-ERTZAINZA

A. Mugaketa eta egungo egoera.

ARR-4 HIA Ertzaintzaren zentrala instalazioei dagokien eremuarekin bat dator. Oiartzungo Arizmendi inguruan dago (aurreko planeamendu orokorreko 67. area).

FICHA URBANÍSTICA A.I.U. ARR-4 H.I.A. ARIZMENDI-ERTZAINZA

A. Delimitación y situación actual.

El A.I.U. ARR-4 se corresponde con el ámbito de las instalaciones de la Central de la Ertzaintza en la zona de Arizmendi de Oiartzun.

Instalazio horiek dagoeneko garatuta eta funtzionamenduan daude. AP-8 autobidearen eta GI-2132 errepidearen arteko loturako biribilgunearekin zuzeneko konexio-bidea dute.

Instalazioen inguruan espazio libre eta berdegune zabalak daude eta bertatik Errenteria-Arditurri bidegorriaren Arragua-ko luzapena igarotzen da.

*B. Hirigintza antolamenduen proposamena.*

Egungo eraikuntza eta hirigintza-antolamendua finkatzea eta etorkizunean instalazioen eraikuntza handitzeko ahalmena arautzea.

*C. Hirigintza arautetgi orokorra.*

– Azalera A.I.U. ARR-4: 110.300 m<sup>2</sup>.

– Saillapena: Finkaturiko hiri-lurzorua.

– Zonakatzeko akustikoa:

«a» zonan bizitegi-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Egitura orokorra y zonakatzeko orokorra: Según Plano n.º E-5.

Hiriko berdeguneak (S.O.): 66.361 m<sup>2</sup>.

Hornidura-ekipamendua (S.O. ekipamendu kolektiboa): 41.198 m<sup>2</sup>.

Bide-sarea (S.O.): 2.741 m<sup>2</sup>.

Trenbide sarea (S.O.): 5.262 m<sup>2</sup>.

(Trenbide Sarearen LZParen 16 eta 20 artikuluko bitartean xedaturikoaren arabera, trenbide sare berriari dagokionez, eremua zeharkatzen duen erreserbako korridorearen azalera handiagoa da. Hala ere, zonifikazioa zenbatzeko garaian, bere neurketarako, sistema orokorra eraikita balego bezala hartu da, plataformaren zabalaren irizpidea orduko 250 kilometroko abiaduraren arabera eta jabari publikoko zerrendak LZPak berak jasotakoaren arabera zehatu direlarik.)

– Eraikigarritasuna:

Gehienezko okupazioa: 15.000 m<sup>2</sup> eraikiak.

Gehienezko eraikigarritasuna: 25.000 m<sup>2</sup> t.e. sestra ganean.

*D. Kudeaketa prozesua eta arautegi urbanistikoa.*

Instalazioak zabalduz gero, zuzeneko egikaritzaren bidez jardungo da, eraikuntza-proiektuaren eta urbanizazio obretarako proiektu osagarriaren bidez.

*E. Hirigintza arautetgi xehatua.*

– Hiri egitura: X-1.2. planoaren arabera.

– Zonakatzeko xehatua: X-2.2. planoaren arabera.

– Lursailak zatitzeko baldintzak: Lursail bakarra.

– Eraikigarritasuna eta eraikuntzaren ezaugarriak:

Dagoen eraikuntzaren antolaketa eta bolumentria finkatzen dira, X-2.2 planoaren arabera.

Zabalkuntzarik eginez gero, X-2.2 planoan ezartzen dira dauden kanpoko mugalerrakadurak.

X-2.2. planoan ezarritako muga-lerrakaduren ondorioz, instalazioen itxitura perimetralen kanpoaldean 10 metroko segurtasun-eremu bat antolatu ahal izango da.

Oinplanoko eraikuntza okupazioa gehienez 15.000 m<sup>2</sup>-koa izango da, eta gehienezko eraikigarritasuna sestra ganean 25.000 m<sup>2</sup> koa.

Gehienezko eraikuntza-profila hau izango da: S+BO+II+Teilatupea.

– Urbanizazioa eta hornidurak:

Se trata de unas instalaciones ya desarrolladas y en funcionamiento, que cuentan con un vial de conexión directa con la rotonda de enlace entre la autopista AP-8 y la carretera GI- 2132.

Las instalaciones presentan un amplio perímetro de espacios libres y zonas verdes por donde se dirige la extensión hacia Arragua del bidegorri Errenteria-Arditurri.

*B. Propuesta de ordenación urbanística.*

Consolidación de la edificación y la ordenación urbanística actual y regulación de la capacidad de ampliación edificatoria de las instalaciones en el futuro.

*C. Normativa urbanística general.*

– Superficie A.I.U. ARR-4: 110.300 m<sup>2</sup>.

– Clasificación: Suelo urbano consolidado.

– Zonificación acústica:

Zona «a» de predominio de uso residencial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– Estructura general y zonificación global: Según Plano n.º E-5.

Zonas verdes urbanas. (S.G.): 66.361 m<sup>2</sup>

Equipamiento dotacional. (S.G. Equipamiento colectivo): 41.198 m<sup>2</sup>

Red viaria. (S.G.): 2.741 m<sup>2</sup>

Red ferroviaria (S.G.): 5.262 m<sup>2</sup>

(A tenor de lo establecido en los arts. 16 a 20 del PTS de la Red ferroviaria, referidos a la nueva red ferroviaria, la superficie del corredor de reserva que atraviesa el ámbito es mayor. Sin embargo para su medición, a efectos de cuantificar la zonificación, se ha considerado la superficie del S.G. como si estuviese ejecutado, con los criterios de anchura de plataforma para una velocidad de 250 km/hora y las bandas de dominio público establecidas en el propio PTS).

– Edificabilidad:

Ocupación máxima: 15.000 m<sup>2</sup> edificados.

Edificabilidad sobre rasante: 25.000 m<sup>2</sup>.

*D. Proceso de gestión y regulación urbanística.*

En el caso de ampliación de las instalaciones se actuará por Ejecución Directa, con Proyecto de Edificación y Proyecto Complementario de obras de urbanización.

*E. Normativa urbanística pormenorizada.*

– Estructura urbana: Según Plano n.º X-1.2.

– Zonificación pormenorizada: Según Plano n.º X-2.2.

– Condiciones de parcelación: Parcela única.

– Edificabilidad y características de la edificación:

Se consolida la disposición y la volumetría de la edificación existente, según Plano n.º X-2.2.

En caso de ampliación, en el Plano n.º X-2.2 se establecen las alineaciones límite exteriores.

La alineación límite del plano X-2.2 implicará la disposición de una zona exterior de seguridad de 10 metros de anchura en torno al perímetro del cierre exterior de las instalaciones.

La ocupación edificatoria máxima en planta será de 15.000 m<sup>2</sup> y la edificabilidad sobre rasante de 25.000 m<sup>2</sup>.

El perfil máximo edificatorio será de S+PB+II+Ático.

– Urbanización y dotaciones:

Lursail pribatuaren barnean, sotoan edo sestra gainean, 100 m<sup>2</sup> s.e.ko aparkaleku 1eko gutxieneko estandarra bete beharko da.

Sarbide osoan zehar oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbide bat sortzea.

ARR-4 HIAren barruan dauden sarbideetan, bidegorria eta pasaguneetan segurtasun-azpiegiturak kokatzea ahalbidetuko da.

– Lagapenak eta zortasunak.

Sarbidea, bidegorriaren ibilbidea eta horien inguruko berdeguneak erabilera publikorako lagako dira, udalerriko komunikabide-sarea osatzen duten elementu gisa.

ARR-4 eremuko lagapenak eta zortasunak indarrean dagoen legeriara egokituko dira.

#### F. Ingurumen baldintzatzaileak.

ARR-4 H.I.A. oso eremu antropizatua da, bertan Ertzaintzaren eraikina nabarmentzen da, lorategiaz inguratua dagoena eta horrek eremuari balio paisajistikoa handia ematen dio. Topografiarengatik, bistei dagokionez potentzial handia duen ingurua da, beraz bertan egiten den edozein jarduketak faktore hau kontuan hartu beharko du.

Baso misto atlantikoko formazio txikiak bereizten dira, bai eremuko iparraldeko mugan bai hegoaldeko mugan. Formazio hauek espazio berde bezala sartuta daude gaur egun. Gerora zabaltzekotan berauen mantenua bermatuko da.

Eremu honetan kutsatuta egon daiteken lur sail bat kokatzen da, sektorearen garapenean egindako betelan antropiko bati dagokiona. Lurzoru hauengan eragina eduki lezaketen etorkizuneko jarduketetan kontuan izan beharko da ingurumen faktore hau, betiere indarrean dagoen araudiak xedatutako prozedurak kontuan hartuta uneoro.

Etorkizuneko jarduketetan kasuan atentzio berezia jarriko da izaera orokorreko neurri zuzentzaileetan urbanizazio proiektuei dagokionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez, eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabileran ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeko dagokionez.

#### ARR-5 H.I.A. HIRIGINTZA FITXA. MENDIN

##### A. Mugaketa eta egungo egoera.

ARR-5 HIA aurreko planeamendu orokorreko eta izen bereko egoitza-eremu hiritarrei dagokien.

Familia bakarreko etxebizitza bakanduak dituen lorategi-hiriaren tipologiakoak dira eta guztira 90 etxebizitza dituzte. Bertako kaleen eta espazio publikoen sarea jabari publikokoa da.

H.I.A.ren zati bat GI-2134 errepidearen iparraldean dago, eta bestea haren hegoaldean daude. Aipatutako areek errepide horretatik dute sarbidea.

Mendebaldean, GI-2134 errepidearen alboan, Audele baserria dago. Baserri horren lursailean etxebizitza-erakin berria kokatzeko aukera aurreikusi da. Horretarako, ARR-5-A azpiarea mugatu da, hornidurarako jarduketa bezala.

##### B. Hirigintza antolamenduaren proposamena.

Dauden egoitza-garapenen multzoa finkatzea proposatzen da, ARR-5-A azpiareari dagokion Audele baserriko lursailean etxebizitza berri bat eraikitzeko aukerarekin batera.

##### C. Hirigintza arautegi orokorra.

– Azalera A.I.U. ARR-5: 86.671 m<sup>2</sup>.

Disposición de un estándar mínimo de aparcamiento en el interior de la parcela privada de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> t.e., en sótano o sobre rasante.

Creación de un itinerario de peatones y bicicletas a lo largo de todo el vial de acceso.

– Se posibilitará en la ARR-4 la colocación de infraestructuras de seguridad en los viales de acceso, bidegorri y zonas de tránsito.

– Cesiones y servidumbres:

Cesión pública del vial de acceso, del itinerario del bidegorri y de las zonas verdes perimetrales exteriores a los mismos, como elementos constitutivos de la red local de comunicaciones del municipio.

Las cesiones y servidumbres de la ARR-4 se adecuarán a la legislación vigente.

#### F. Condicionantes ambientales.

El AIU ARR-4 se corresponde un ámbito fuertemente antropizado, en el que destaca la presencia del edificio de la Ertzaina, rodeado de un espacio ajardinado que confiere cierto valor paisajístico al ámbito. Por su topografía se trata de un enclave con un alto potencial de vistas por lo que cualquier actuación que se lleve a cabo en el mismo deberá tener en cuenta este factor.

Se distinguen, tanto por el límite septentrional como por el meridional del ámbito, pequeñas formaciones forestales de bosque mixto atlántico. Estas formaciones actualmente se encuentran incluidas como espacios verdes. En el caso de ampliación futura se garantizará en mantenimiento de las mismas.

Se localiza en el ámbito un suelo potencialmente contaminado correspondiente a un relleno antrópico realizado en el desarrollo del sector. Este factor ambiental deberá ser tenido en cuenta en futuras actuaciones que supongan una afección a estos suelos, atendiendo en todo momento a los procedimientos determinados por la normativa vigente.

En el caso de futuras actuaciones se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños.

#### FICHA URBANÍSTICA A.I.U. ARR-5 H.I.A. MENDIN

##### A. Delimitación y situación actual.

El A.I.U. ARR-5 corresponde a los ámbitos urbanos residenciales del mismo nombre que se delimitaban en el anterior planeamiento general.

Presentan una tipología de ciudad jardín con viviendas unifamiliares aisladas, contando con un total de 90 viviendas. Su red de calles y de espacios públicos es de dominio público.

Una parte del A.I.U. se sitúa al Norte de la carretera GI-2134 y otra parte al Sur de la misma, desde la que se accede a ambos lados.

En la parte Oeste y junto a la carretera GI-2134 se emplaza el Caserío Audele en cuya parcela se prevé la posibilidad de disponer un nuevo edificio de vivienda. Se define al efecto la subárea ARR-5A como una actuación de dotación.

##### B. Propuesta de ordenación urbanística.

Se propone la consolidación del conjunto de los desarrollos residenciales ya existentes, junto a la posibilidad de construcción de una nueva vivienda en la parcela del Caserío Audele correspondiente a la subárea ARR-5A.

##### C. Normativa urbanística general.

– Superficie A.I.U. ARR-5: 86.671 m<sup>2</sup>

Azalera ARR-5-A Audele: 2.107 m<sup>2</sup>.

– Saillkapena: Finkaturiko hiri-lurzorua, ARR-5A salbu, azken hau finkatu gabeko hiri lurzoru bezala sailkatzen baita.

– egitura orokorra eta zonakatze orokorra: E-5 planoaren arabera.

– Bide-sarea nagusia (S.O.): 1.457 m<sup>2</sup>.

– Garapen txikiko egoitza: 85.214 m<sup>2</sup>.

– Zonakatze akustikoa:

«a» zonan bizitegi-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

Etxebizitza kopurua: Lehendik dauden finkatutako 90 etxebizitza, X-2.2 planoaren arabera, eta ARR-5-A azpiarean etxebizitza bat egiteko aukera.

– Eraikigarritasuna:

– Arearen eraikuntza osoan, egungo bolumetria eta etxebizitza-kopurua finkatzen dira.

– ARR-5-A azpiarean eraikuntza bat egiteko aukera, bera-riazko araudiaren arabera.

#### D. Kudeaketa prozesua eta arautegi urbanistikoa.

– Finkatutako arearen multzoan, hirigintza-kudeaketako unitate gisa konfiguraturako eremuak mugatzen dira. Eremu horietarako, hala badagokio, eraikuntza mantendu edo ordezkatzeko interbentzioak planteatu beharko dira, eraikuntzaren egungo antolamendu bolumetrikoari eta etxebizitza-kopuruari eutsita, X-2.2 planoan jasotako zehaztapenen arabera.

– Zuzeneko egikaritze-sistemaren bidez, eraikuntza-proiektuarekin eta urbanizazio-obra osagarrietarako proiektuarekin, familia bakarreko egoitza-eraikina egiteko aukera ARR-5A azpi-arean.

#### E. Hirigintza arautegi xehatua.

– Hiri egitura: X-1.2. planoaren arabera.

– Zonakatze xehatua: X-1.2 y X-2.2 planoen arabera.

– Lursailak zatitzeko baldintzak:

X-2.2 planoan adierazitako eremu guztiek, berez, hirigintza-kudeaketako unitateak osatzen dituzte eta, hirigintza-kudeaketaren ondorioetarako, gutxienezko lursail zatiezintzat konfiguratzeko dira.

– Eraikigarritasuna eta eraikinaren ezaugarriak:

Dagoen eraikuntzaren antolaketa, bolumetria eta etxebizitza-kopurua finkatzen dira, X-2.2 planoaren arabera.

– Urbanizazioa eta hornidurak:

– Egungo urbanizazioa eta hornidura-ekipamenduak finkatzen dira:

– Bi berdegune publiko 14. area zaharrear.

– Berdegune eta pilotaleku publikoa 24. area zaharrear.

#### F. Ingurumen baldintzatzaileak.

Egoitzako hiri eremua da ARR-5 H.I.A., sakabanatutako eraikinez okupatua neurri handi batean eta dentsitate txikiko hiri paisaia konfiguraturik. Maila ertaineko balio paisajistikoak ditu lurraldearen okupazio bigunarengatik eta bertan zona eta espazio berdeak daudelako. Ez dira antzematen kontserbatzea merezi duen natura-baliorik eremuan.

Arrisku eta prozesu geofisikoei dagokionez, sostengu-ahalmenean eta asentuetan arazoak eduki lezake eremuak. Faktore hori proposaturiko garapen berrian kontuan edukiko da eta ondorio horretarako egokiak diren babes eta zuzenketa neurriak aplikatuko dira. Atentzio berezia jarriko da izaera oroko

Superficie de ARR-5A Audele: 2.107 m<sup>2</sup>.

– Clasificación: Suelo urbano consolidado, salvo la subárea ARR-5A que se clasifica como suelo urbano no consolidado.

– Estructura general y zonificación global: Según Plano n.º E-5.

– Red principal de carreteras. (S.G.): 1.457 m<sup>2</sup>.

– Residencial bajo desarrollo: 85.214 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «a» de predominio de uso residencial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– N.º de viviendas: 90 viviendas existentes consolidadas, según plano n.º X-2.2, y posibilidad de disponer una nueva vivienda más en la subárea ARR-5A.

– Edificabilidad:

– Consolidación de la volumetría actual y el número de viviendas existente en el conjunto de la edificación del área.

– Posibilidad de construcción de una nueva vivienda en ARR-5A, según normativa específica.

#### D. Proceso de gestión y regulación urbanística.

– En el conjunto del área consolidada se delimitan los diferentes ámbitos que se configuran como unidades de gestión urbanística, para los que, en su caso, se deberán plantear intervenciones de mantenimiento o sustitución edificatoria sobre la base de la conservación de la actual ordenación volumétrica de la edificación y del mantenimiento del número de viviendas actualmente existente, según las determinaciones del Plano n.º X-2.2.

– Posibilidad de construcción de un nuevo edificio residencial unifamiliar, en la subárea ARR-5A, mediante el sistema de ejecución directa, con proyecto de edificación y de obras de urbanización complementarias.

#### E. Normativa urbanística pormenorizada.

– Estructura urbana: Según plano n.º x-1.2.

– Zonificación pormenorizada: Según planos n.º X-1.2 y X-2.2.

– Condiciones de parcelación:

Todos los ámbitos señalados en el plano n.º X-2.2 como tales, constituyen unidades de gestión urbanística y se configuran como parcelas mínimas indivisibles a efectos de gestión urbanística.

– Edificabilidad y características de la edificación:

Se consolida la disposición, la volumetría y el número de viviendas de la edificación existente, según plano n.º X-2.2.

– Urbanización y dotaciones:

– Consolidación de la urbanización y los equipamientos dotacionales existentes:

– Dos zonas verdes públicas al Norte de la GI-2134.

– Zona verde y frontón público al Sur de la GI-2134.

#### F. Condicionantes ambientales

El AIU ARR-5 se corresponde con un ámbito urbano residencial ocupado en su mayor parte por edificios aislados, configurando un paisaje urbano de baja densidad con valores paisajísticos medios determinados por la ocupación blanda del territorio y la presencia de zonas y espacios verdes. No se localizan en el ámbito valores naturalísticos de interés para su conservación.

Atendiendo a los riesgos geofísicos posibles el ámbito puede presentar problemas de capacidad portante y asentamientos, factor que deberá ser tenido en cuenta en el nuevo desarrollo propuesto y se deberán aplicar las medidas protectoras y correctoras adecuadas a tal efecto. Se prestará especial aten-



rreko neurri zuzentzaileetan urbanizazio proiektuei dagokionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez, eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabilera ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeari dagokionez.

#### ARAUTEGI ESPEZIFIKOA ARR-5-A AUDELE AZPI-AREA

– Audele baserriaren lursailean, haren atzealdean, etxebizitza bat eraikitzea baimenduko da, ondoko arauak betez gero.

– Aldi berean, egungo Audele baserria birgaitzea.

– Atzealdean dauden eraikuntzak eraberritu edo ordezkatzeko, etxebizitzaren eraikuntzak duen antolaketarekin. Eraikigarritasun fisikoa 300 m<sup>2</sup> koa izango da, eta profila BO+1 oinekoa.

– Lursail osoa urbanizatzea.

– X-2.2 planoan, azalpeneko antolamendua adierazten da, zehaztu ahal izango dena.

#### HIRIGINTZAKO FITXA A.I.U. LIN-1 H.I.A. LINTZIRIN

##### A. Kokapena eta egungo egoera.

LIN-1 HIA gisa, aurreko planeamendu orokorreko LIN-1 area berean ezarrita dauden hotel-instalazioak eta hirugarren sektorekoak, eta garraioaren sektoreari zerbitzu egiteko elementuak, hurrenez hurren, mugatzen dira.

Dagoeneko erabat garatutako eta urbanizatutako eremuak dira. Hiri birgaitze beharrezkoa duten inguru eta espazioak daude.

##### B. Hirigintza antolamendurako proposamena.

Gaur egun dauden eraikinak eta instalazioak finkatzea aintzat hartzen da. Halaber, egoera horren ondorio den hirigintza-antolamendua ere finkatuztat jotzen da.

Jarduera Ekonomikoetako Lurraldearen Arloko Planak, Merkataritzako ekipamendu handiak ezartzeari buruz, jartzen dituen mugei dagokionez, LIN-1 HIA, LIN-2 HIArekin batera jarduera ekonomikoetako 2 zk.ko plataforma da, Lintzirin M.Z. deiturikoa.

##### C. Hirigintza arautegi orokorra.

– Azalera A.I.U. LIN-1: 38.107 m<sup>2</sup>.

– Saiklapena: Hiri-lurzoru finkatua.

– Egitura orokorra eta zonakatzeko orokorra: E-5 planoaren arabera.

Jarduera ekonomikoak eta hirugarren sektoreko eremua: 38.107 m<sup>2</sup>.

– Zonakatzeko akustikoa:

«b» zonan industria-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Eraikigarritasuna:

Egungo eraikuntzaren okupazioa, bolumetria eta oin-kopurua finkatzen dira, X-2.3 planoaren arabera.

6.200 m<sup>2</sup>-ko oinplanoko eraintza-okupazioa gehienez.

##### D. Hirigintzako kudeaketa eta arautze prozesua.

Hirigintza-kudeaketako unitate gisa konfiguraturik dauden eremu bereziak mugatzen dira. Eremu horietarako, hala bada, gokiak, eraikuntza mantendu edo ordezkatzeko interbentzioak planteatu beharko dira, eraikuntzaren egungo antolamendua bolumetrikoki eta oin-kopuruari eutsita, X-2.3 planoan jasotako zehaztapenen arabera.

ción a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ARR-5A AUDELE

– En la parcela del Caserío Audele se permitirá la disposición en su parte trasera de una nueva vivienda con la siguiente regulación.

– Rehabilitación en paralelo del actual Caserío Audele.

– Reforma o sustitución de las construcciones existentes en la parte trasera, con la disposición de la edificación de la vivienda, con 300 m<sup>2</sup> de edificabilidad física y perfil de PB+1.

– Urbanización del conjunto de la parcela.

– En el Plano n.º X-2.2 se señala una ordenación indicativa que podrá ser precisada.

#### FICHA URBANÍSTICA A.I.U. LIN-1 H.I.A. LINTZIRIN

##### A. Delimitación y situación actual.

Se define como LIN-1 el ámbito de las instalaciones hoteleras y terciarias y los elementos de servicio al sector del transporte asentados sobre el mismo LIN-1 del anterior planeamiento.

Se trata de ámbitos ya plenamente desarrollados y urbanizados., presentando entornos y espacios que han de ser objeto de recalificación urbana.

##### B. Propuesta de ordenación urbanística.

Se contempla la consolidación del conjunto de los edificios y las instalaciones actualmente existentes, dando por consolidada, asimismo, la ordenación urbanística derivada de dicha situación.

A los efectos de las limitaciones del Plan Territorial Sectorial de Actividades Económicas con respecto a la implantación de grandes equipamientos comerciales, el A.I.U. LIN-1 constituye junto con el A.I.U. LIN-2, el polígono de actividad económica n.º 2, denominado Lintzirin M.Z.

##### C. Normativa urbanística general.

– Superficie A.I.U. LIN-1: 38.107 m<sup>2</sup>.

– Clasificación: Suelo urbano consolidado.

– Estructura general y zonificación global: Según Plano n.º E-5.

Centro de actividades económicas y terciarias: 38.107 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «b» de predominio de uso industrial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– Edificabilidad:

Consolidación de la ocupación, la volumetría y el número de plantas de la edificación actual, según el Plano n.º X-2.3.

6.200 m<sup>2</sup> de ocupación edificatoria máxima en planta.

##### D. Proceso de gestión y regulación urbanística.

Se delimitan los ámbitos diferenciados que se configuran como unidades de gestión urbanística para posibles intervenciones de mantenimiento o sustitución edificatoria sobre la base de la conservación de la actual ordenación volumétrica y la disposición de número de plantas de la edificación actual, según las determinaciones del Plano n.º X-2.3.

*E. Hirigintza arautegi xehatua.*

- Hiri egitura: X-1.3. planoaren arabera.
- Zonakatze xehatua: X-2.3. planoaren arabera.
- Lursailak zatitzeko baldintzak: X-2.3. planoaren arabera.
- Eraikigarritasuna eta eraikinen ezaugarriak:

Egungo eraikinaren antolamendu bolumetrikoa eta oin-kopurua finkatzen dira, X-2.3. planoaren arabera, eta arearen guztizko eraikuntza-eremuak agortutzat hartzen da.

- Urbanizazio eta hornidurak:

Arearen barrualdeko lurzoru librean, ibilgailu arinentzako 120 aparkalekuko gutxienezko hornidurari eutsiko zaio, kamioien aparkalekura berariaz zuzendutako 14.000 m<sup>2</sup>-ko azalera finkatzen da.

*F. Ingurumen baldintzatzaileak.*

LIN-1 HIA industria inguruan hotel eta hirugarren sektoreko eremu antropizatu bat da. Beraz, natura aldetik balio handirik gabeko area da eta hiri-industria izaera du. Adierazi behar da eremuaren mendebaldeko mugan Inglesan erreka igarotzen dela, gaur egun ubideratua.

Balio naturalei dagokionez, eremua mendebaldetik inguratuz, baso atlantiko mistoen eta harizti azidofiloen zatiak daude, kontserbatu beharko lirakeenak. Begi bistakoa da lurraldeak eremu honetan jasan dituen aldaketak desagerrarazi dituela baso hauetako lehendik zeuden formazioak, beraz, garrantzitsua da egun daudenak babestea. Geodibertsitateari dagokionez, eremua kokatzen da Donostia Irun Sakonunean, hots, Interes Geologikoko Eremu batean. Intereseko eremu horrek korridore bat eratzen du, eta horren gainean kokatzen da Gipuzkoako kontzentrazio antropikorik handiena.

Industria poligonoan kutsatuak egon daitezkeen lurzoruen partzelak daude, poligonoak jasaten dituen jarduerengatik. Ingurumen faktore hau kontuan hartu beharko da jarduketaren bat egiteko garaian, partzela hauetan eragiten badu, indarrean dagoen araudiak horretarako ezarritako prozedurak bete beharko direlarik.

Prozesu eta arriskuei dagokionez, hegoaldeko erdian uholde arrisku handia dago. HAPO honen berariazko araudian xedatutakoa kontuan hartu beharko da, uholde arriskua duten eremuei dagokionez eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak, eta kontuan izan beharko da ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa onartzen duen ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuan xedatutakoa.

Eremuaren osaera aldatuko duen –eta arindu beharko lirakeen inpaktuak sortzen dituen– hirigintza garapen berririk ez da planteatzen. Eraikitze aldetik mantentze edo aldatze jarduketak eremuaren osaera errespetatu beharko dute eta Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri zuzentzaileak aplikatu beharko dira.

*E. Normativa urbanística pormenorizada.*

- Estructura urbana: Según plano n.º X-1.3.
- Zonificación pormenorizada: Según plano n.º X-2.3.
- Condiciones de parcelación: Según plano n.º X-2.3.
- Edificabilidad y características de la edificación:

Se consolida la ordenación volumétrica y el número de plantas de la edificación existente, según plano n.º X-2.3, considerándose colmatada la capacidad edificatoria total del área.

- Urbanización y dotaciones:

En el suelo libre del interior del área se mantendrá una dotación mínima de 120 plazas de aparcamiento para vehículos ligeros y se consolida la superficie de 14.000 m<sup>2</sup> destinada específicamente al aparcamiento de camiones.

*F. Condicionantes ambientales*

El AIU LIN-1 corresponde con un ámbito antropizado de carácter terciario y hotelero en un entorno industrial. Es por tanto un área sin valores naturales apreciables y eminentemente de carácter urbano-industrial. Cabe mencionar que por el límite occidental del ámbito discurre el arroyo Inglesan que en la actualidad se encuentra canalizado.

Atendiendo a los valores naturales, rodeando al ámbito por su margen occidental, se distingue la presencia de retazos de bosques atlánticos mixtos y robleal acidófilo los cuales manifiestan su vocacionalidad para la conservación. Resulta evidente que la modificación que ha sufrido el territorio en este ámbito, ha hecho desaparecer formaciones preexistentes de estos bosques por lo que resulta importante la protección de los existentes. Atendiendo a la geodiversidad el ámbito se localiza sobre el Punto de Interés Geológico Depresión Donostia-Irun que se configura como un corredor sobre el que se asienta la mayor concentración antrópica de Gipuzkoa.

El pabellón industrial presenta parcelas de suelos potencialmente contaminados, por las actividades que han soportado. Este factor ambiental deberá ser tenido en cuenta a la hora de encarar alguna actuación que suponga la afección de estas parcelas, debiéndose cumplir los procedimientos establecidos a tal efecto por la normativa vigente.

En lo que a los procesos y riesgos se refiere, existe presenta un alto grado de inundabilidad en su mitad sur. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere y las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV, así como en el RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

No se plantean nuevos desarrollos urbanísticos que alteren la conformación del ámbito y generen impactos que deban de ser mitigados. Las actuaciones de mantenimiento o sustitución edificatoria deberán respetar la conformación del ámbito y deberán aplicar las medidas correctoras de carácter general determinadas en el ISA a tal efecto.

HIRIGINTZAKO FITXA A.I.U. LIN-2 H.I.A. C.C. LINTZIRIN M.Z.

A. *Kokapena eta egungo egoera.*

LIN-2 HIA aurreko planeamendu orokorreko izen bereko arean dagoen merkataritza-zentroaren eremuari dagokio.

Merkataritza-zentroak saltoki handi bat, lurpeko aparkaleku bat, erdi-sotoan kokatutako jarduera ekonomikoetarako lokalak eta lur gaineko aparkalekurako zelaigune handi bat biltzen ditu.

B. *Hirigintza antolamendurako proposamena.*

Gaur egun dagoen hirigintza-antolamendua finkatu egiten da.

Jarduera Ekonomikoetako Lurraldearen Arloko Planak, Merkataritzako ekipamendu handiak ezartzeari buruz, jartzen dituen mugei dagokionez, LIN-1 HIA, LIN-2 HIArekin batera jarduera ekonomikoetako 2 zk.ko plataforma da, Lintzirin M.Z. deiturikoa.

C. *Hirigintza arautegi orokorra.*

– Azalera A.I.U. LIN-2: 53.450 m<sup>2</sup>.

– Saillkapena: Hiri-lurzoru finkatua.

– Egitura eta zonakatzeko orokorra: E-5. planoaren arabera.

Jarduera ekonomikoak eta hirugarren sektoreko gunea 53.450 m<sup>2</sup>.

– Zonakatzeko akustikoa:

«d» zonan bizitegi-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoki dagokionez E-7 planoan jasotzen.

– Eraikigarritasuna:

Egungo eraikuntzaren okupazioa, bolumetria eta oin-kopurua finkatzen dira, X-2.3 planoaren arabera.

19.700 m<sup>2</sup>-ko oinplanoko eraikuntza okupazioa gehienez, merkataritza-lokaletara zuzendutako erdi-sotoaren 2.100 m<sup>2</sup>-ak barne direla.

D. *Hirigintzako kudeaketa eta arautze prozesua.*

Edozein motatako hirigintza-berrantolamendurik egingo balitz ere, LIN-2 HIAren osotasuna kudeaketa-unitate bakartzat konfiguratzeko da eta, era berean, LIN-1 HIA berrantolamenduko prozesuan barne hartzea gomendatzen da.

E. *Hirigintza arautegi xehatua.*

– Hiri egitura: X-1.3. planoaren arabera.

– Zonakatzeko xehatua: X-2.3. planoaren arabera.

– Eraikigarritasuna eta eraikinen ezaugarriak:

Egungo eraikinaren antolamenduko bolumetrikoa eta oin-kopurua finkatzen dira, X-2.3. planoaren arabera, eta arearen guztizko eraikuntza-eremuak agortutzat hartzen da.

– Urbanizazio eta hornidurak:

Arearen barrualdeko lurzoru librean, aparkalekura soilik zuzendutako lurzoru libre urbanizatuaren 22.000 m<sup>2</sup>-ko egungo zuzkidurari eusten zaio.

F. *Ingurumen baldintzatzaileak.*

LIN-2 HIA industria inguruan hirugarren sektoreko eremu antropizatu bat da. Beraz, natura aldetik balio handirik gabeko area da eta hiri-industria izaera du. Adierazi behar da eremuaren mendebaldeko mugan Lintzirin erreka igarotzen dela, gaur egun ubideratua.

Balio naturalei dagokionez, eremua inguratuz, baso atlantiko mistoen eta harizti azidofiloen zatiak daude, kontserbatu beharko lirakeenak. Begi bistakoa da lurraldeak eremu hone-tan jasan dituen aldaketak desagerrarazi dituela baso hauetako lehendik zeuden formazioak, beraz, garrantzitsua da egun daudenak babestea. Geodibertsitateari dagokionez, eremua koka-

FICHA URBANÍSTICA A.I.U. LIN-2 H.I.A. C.C. LINTZIRIN M.Z.

A. *Delimitación y situación actual.*

El A.I.U. LIN-2 corresponde al ámbito del Centro Comercial existente en la misma área del anterior planeamiento general.

El centro comercial consta de una gran superficie comercial, un aparcamiento subterráneo, unos locales de actividad económica dispuestos en semisótano y una gran explanada de aparcamiento en superficie.

B. *Propuesta de ordenación urbanística.*

Se consolida la ordenación urbanística existente.

A los efectos de las limitaciones del Plan Territorial Sectorial de Actividades Económicas con respecto a la implantación de grandes equipamientos comerciales, el A.I.U. LIN-2 constituye junto con el A.I.U. LIN-1, el polígono de actividad económica n.º 2, denominado Lintzirin M.Z.

C. *Normativa urbanística general.*

– Superficie A.I.U. LIN-2: 53.450 m<sup>2</sup>.

– Clasificación: Suelo urbano consolidado.

– Estructura y zonificación global: Según plano n.º E-5.

Centro de actividades económicas y terciarias: 53.450 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «d» de predominio de uso terciario, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– Edificabilidad:

Consolidación de la ocupación, la volumetría y el número de plantas de la edificación actual, según el plano n.º X-2.3.

19.700 m<sup>2</sup> de ocupación edificatoria máxima en planta, incluidos los 2.100 m<sup>2</sup> de semisótanos destinados a locales comerciales.

D. *Proceso de gestión y regulación urbanística.*

En el hipotético caso de reordenación urbanística de cualquier tipo, el conjunto completo de la A.I.U. LIN-2 se configura como una única unidad de gestión, aconsejándose, así mismo, la incorporación del A.I.U. LIN-1 al proceso de reordenación.

E. *Normativa urbanística pormenorizada.*

– Estructura urbana: Según plano n.º X-1.3.

– Zonificación pormenorizada: Según plano n.º X-2.3.

– Edificabilidad y características de la edificación:

Se consolida la ordenación volumétrica y el número de plantas de la edificación existente, según plano n.º X-2.3, considerando colmatada la capacidad edificatoria total del área.

– Urbanización y dotaciones:

En el suelo libre del interior del área se mantendrá la dotación actual de 22.000 m<sup>2</sup> de suelo libre urbanizado destinado exclusivamente a aparcamiento.

F. *Condicionantes ambientales.*

El A.I.U. LIN-2 corresponde con un ámbito antropizado de carácter terciario en un entorno industrial. Es por tanto un área sin valores naturales apreciables y eminentemente de carácter urbano-industrial. Cabe mencionar que el ámbito se encuentra atravesado por el arroyo Lintzirin, que actualmente se encuentra canalizado.

Atendiendo a sus valores naturales, se observa que rodeando al ámbito existen retazos de bosques atlánticos mixtos y robledal acidófilo, que por su carácter autóctono tienen vocación hacia la conservación. Resulta evidente que la modificación que ha sufrido el territorio en este ámbito, ha hecho desaparecer formaciones preexistentes de estos bosques por lo

tzen da Donostia Irun Sakonunean, hots, Interes Geologikoko Eremu batean. Intereseko eremu horrek korridore bat eratzen du, eta horren gainean kokatzen da Gipuzkoako kontzentrazio antropikorik handiena.

Industria poligonoan kutsatuak egon daitezken lurzoruen partzelak daude, poligonoak jasaten dituen jarduerengatik. Ingurumen faktore hau kontuan hartu beharko da jarduketaren bat egiteko garaian, partzela hauetan eragiten badu, indarrean dagoen araudiak horretarako ezarritako prozedurak bete beharko direlarik.

Prozesu eta arriskuei dagokionez, hegoaldeko erdian uholde arrisku handia dago. HAPO honen berriazko araudian xedatutakoa kontuan hartu beharko da, uholde arriskua duten eremuei dagokionez eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak, eta kontuan izan beharko da ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa onartzen duen ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuan xedatutakoa.

Eremuaren osaera aldatuko duen –eta arindu beharko lirakeen inpaktuak sortzen dituen– hirigintza garapen berririk ez da planteatzen. Eraikitze aldetik mantentze edo aldatze jarduketak eremuaren osaera errespetatu beharko dute eta Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri zuzentzaileak aplikatu beharko dira.

#### HIRIGINTZAKO FITXA A.I.U. LIN-3 H.I.A. ERROTALEGORZARRA POLIGONOA

##### A. *Kokapena eta egungo egoera.*

LIN-3 HIA gisa, aurreko planeamendu orokorreko 33. Errotalegorzarra industri areari dagozkion eta N-636 errepidearen hegoaldean, haren eta Adif-en artean, kokatuta dauden lurzorua mugatzen dira. Lurzoru horiek zenbait jarduera ekonomikotara daude zuzenduta.

Lintzirin erreka areatik igarotzen da, ekialdetik mendebaldera, eta haren ibilgua ibilbidearen zenbait tartetan estalita dago.

LIN-3 HIAren barruko eremuek, hirigintzaren aldetik, oso egoera eta arazo desberdinak dituzte. Hori dela eta, mugatutako azpi-aretarako (LIN-3-A eta LIN-3-B) hirigintza antolamendu xehatua ezartzen da.

##### B. *Hirigintza antolamendurako proposamena.*

Eremuaren hego-mendebaldeko eta ipar-ekialdeko muturretan kokatutako bi lursailen egungo antolamendua finkatzea proposatzen da eta erdiko espazioak berrantolatzeo aukera planteatzen da, zaharkitutako eraikuntza arian-arian birmoldatzeo, GI-636 errepidean zehar LIN-3 HIA osorako sarbideak antolatzea ahalbidetuko duen zerbitzu-bide jarraitu bat konfiguratzeko eta Lintzirin errekaaren ibilgua pixkanaka lehengoratzeko ahalbidetzeko.

Helburu komun orokor horiez gainera, erdiko hiru azpiareetako bakoitzean kasuistika espezifiko desberdinei erantzuten dieten hirigintza-estrategiak planteatzen dira:

– LIN-3-A azpi-arean eremu osoa birmoldatzeko jarduketa integratu bati Xehetasun Azterketa bateratu bat idatziz aurre egiteko premia antzematen da. Plan horretan, kontserbatu beharreko eraikinak eta elementuak eta kendu beharreko eraikuntzak aintzat hartuko dira, eta gero, antolamendu orokor berri bat sustatzeari ekingo zaio, gorakako eraikuntzako tipologia eta espazio-okupazio txikiagoa erabiliz, eta hirugarren sektoreko jardueretarantz zuzendua batik bat.

– LIN-3-B azpi-arean, eraikuntza-garapen berria Olartzungo Udalak onartu duen programaren arabera gauzatzea aintzat

que resulta importante la protección de los existentes. Atendiendo a la geodiversidad el ámbito se localiza sobre el Punto de Interés Geológico «Depresión Donostia-Irun» que se configura como un corredor sobre el que se asienta la mayor concentración antrópica de Gipuzkoa.

El polígono industrial presenta parcelas de suelos potencialmente contaminados, por las actividades que soporta. Este factor ambiental deberá ser tenido en cuenta a la hora de acometer alguna actuación que suponga la afección de estas parcelas, debiéndose cumplir los procedimientos establecidos a tal efecto por la normativa vigente.

En lo que a los procesos y riesgos se refiere, existe un alto grado de inundabilidad en su mitad sur. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad y las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV, así como en el RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

No se plantean nuevos desarrollos urbanísticos que alteren la conformación del ámbito y generen impactos que deban de ser mitigados. Las actuaciones de mantenimiento o sustitución edificatoria deberán respetar la conformación del ámbito y deberán aplicar las medidas correctoras de carácter general determinadas en el ISA a tal efecto.

#### FICHA URBANÍSTICA A.I.U. LIN-3 H.I.A. ERROTALEGORZARRA POLIGONOA

##### A. *Delimitación y situación actual.*

Se define como A.I.U. LIN-3 al conjunto de los suelos destinados a diversas actividades económicas emplazados al Sur de la carretera GI-636, entre ésta y Adif, correspondientes al mismo ámbito Errotalegorzarra del anterior planeamiento general.

Discurre por el área, de Este a Oeste, el curso de la regata Lintzirin, cuyo cauce se encuentra cubierto en varios tramos de su recorrido.

El conjunto del A.I.U. LIN-3 presenta ámbitos con muy diferentes situaciones y problemáticas urbanísticas, por lo que se definen una serie de subáreas para las que se establece una ordenación urbanística pormenorizada (LIN-3A y LIN-3B).

##### B. *Propuesta de ordenación urbanística.*

Se propone la consolidación de la ordenación actual de las dos parcelas situadas en los extremos SO y NE del ámbito y se plantea la posibilidad de reordenar los diferentes espacios centrales con los objetivos de ir reconviertiendo la edificación obsoleta, de configurar una vía continua de servicio a lo largo de la GI-636 que permita ordenar los accesos al conjunto del A.I.U. LIN-3, y de posibilitar la progresiva recuperación del cauce de la regata Lintzirin.

Además de estos objetivos comunes de carácter general, en cada una de las subáreas centrales se plantean estrategias urbanísticas que obedecen a diferentes casuísticas específicas:

– En la subárea LIN-3A se detecta la necesidad de afrontar una actuación integrada de reconversión del conjunto del ámbito delimitado, mediante la redacción de un Estudio de Detalle unitario, en el que se contemplen los edificios y elementos a conservar y las construcciones a eliminar para proceder luego, a la promoción de una nueva ordenación general, con tipología de edificación en altura y menor ocupación espacial, dirigida sobre todo hacia actividades terciarias.

– En la subárea LIN-3B se contempla su nuevo desarrollo edificatorio con arreglo al programa ya aprobado por el Ayunta-

hartzen da, beti ere zerbitzuko bidetik GI-636 errepidera egin beharreko loturari konponbidea ematearekin batera. Kasu honetan ordezko programa bat ere planteatu liteke, gorakako eraikuntzako tipologia erabiliz, eta lehenetsunez hirugarren sektoreko jardueretarantz zuzendua.

Jarduera Ekonomikoetako Lurraldearen Arloko Planak, Merkataritzako ekipamendu handiak ezartzeari buruz, jartzen dituen mugei dagokionez, LIN-3 HIA jarduera ekonomikoetako 4 zk.ko plataforma da, Errotalegorzarra deiturikoa.

#### C. Hirigintza arautegi orokorra.

– Azalera A.I.U. LIN-3: 79.671 m<sup>2</sup> LIN-3-A: Easo-Motor 21.413 m<sup>2</sup>.

LIN-3-B: Ramón Vizcaino 23.025 m<sup>2</sup>.

– Saiklapena: Hiri-lurzoru finkatua, LIN 3A eta LIN 3B azpi-areak izan ezik, hauek hiri-lurzoru finkatu gabe bezala sailkatzen direlarik.

– Egitura orokorra eta zonakatzeko orokorra: E.5 planoaren arabera.

Ibai-ibilguak (S.O.): 3.327 m<sup>2</sup>.

Hirigune berdeak (S.O.): 4.650 m<sup>2</sup>.

Jarduera ekonomikoak eta hirugarren sektoreko gunea 71.694 m<sup>2</sup>.

– Zonakatzeko akustikoa:

«b» zonan industria-erabilera nagusia da, LIN-3A eta LIN-3B azpi-areen artean kokatutako zona izan ezik hirugarren sektoreko erabilerrako «d» zona bezala sailkatzen dena. Hauen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen dira.

– Eraikigarritasuna:

Hego-mendebaldearen eta ipar-ekialdearen muturretan kokatutako lursailak: egungo eraikuntzaren okupazioa, bolumena eta oin-kopurua finkatzen dira, X-2.3. planoaren arabera.

\* 12.300 m<sup>2</sup>ko gehienezko okupazioa solairuan, finkatutako hiri lurzoruan.

\* LIN-3A azpi-areak: Gehienezko eraikuntza-okupazioa oin-planoan: 10.000 m<sup>2</sup>.

Eraikigarritasun fisikoa: 18.000 m<sup>2</sup>.

\* LIN-3B azpi-areak: Gehienezko eraikuntza-okupazioa oin-planoan: 12.000 m<sup>2</sup>.

Eraikigarritasun fisikoa: 18.700 m<sup>2</sup>.

\* Erdi-soto eta behe-oineko profilarekin.

#### D. Hirigintzako kudeaketa eta arautze prozesua.

– LIN-3-A azpi-areak erabat birmoldatzea, dagokion Xehetasun Azterketa bideratuta.

– LIN-3-B azpi-arearen eraikuntza-garapen berria, Xehetasun-Azterlanaren bidez.

#### E. Hirigintza arautegi xehatua.

– Hiri egitura: X-1.3. planoaren arabera.

– Zonakatzeko xehatua: X-2.3. planoaren arabera.

– Lursailak zatitzeko baldintzak:

– Hego-mendebaldearen eta ipar-ekialdearen muturretan kokatutako lursailak, eta LIN-3-A azpi-areak, eraldatzen ez badira, lursail bakartzat konfiguratzeko dira.

– LIN-3-A eta LIN-3-B, lursailak zatitzeko baldintzak garapen-planeamenduan ezarriko dira.

#### F. Ingurumen baldintzatzaileak.

LIN-3 HIA industria inguruan hirugarren sektoreko eremu antropizatu bat da. Beraz, natura aldetik balio handirik gabeko area da eta hiri-industria izaera du. Adierazi behar da eremua-

miento de Oartzun, pero vinculándolo a la solución de la salida del vial de servicio previsto a la GI-636. En este caso también podría plantearse un programa alternativo con tipología de edificación en altura dirigido preferentemente hacia actividades terciarias.

A los efectos de las limitaciones del Plan Territorial Sectorial de Actividades Económicas con respecto a la implantación de grandes equipamientos comerciales, el A.I.U. LIN-3 constituye el polígono de actividad económica n.º 4, denominado Errotalegorzarra.

#### C. Normativa urbanística general.

– Superficie A.I.U. LIN-3: 79.671 m<sup>2</sup>; LIN-3A: Easo-Motor 21.413 m<sup>2</sup>

LIN-3B: Ramón Vizcaino: 23.025 m<sup>2</sup>

– Clasificación: Suelo urbano consolidado salvo las subáreas LIN-3A y LIN-3B que se clasifican como suelo urbano no consolidado.

– Estructura general y zonificación global: Según plano n.º E-5.

Cauces fluviales (S.G.): 3.327 m<sup>2</sup>.

Zonas verdes urbanas. (S.G.): 4.650 m<sup>2</sup>.

Centro de actividades económicas y terciarias: 71.694 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «b» de predominio de uso industrial, salvo la zona comprendida entre las subáreas LIN-3A y LIN-3B que se califica como zona «d» de uso terciario, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– Edificabilidad:

\* Parcelas enclavadas en el centro y en los extremos SO y NE: Consolidación de la ocupación, la volumetría y el número de plantas de la edificación actual, según el plano n.º X-2.3.

\* 12.300 m<sup>2</sup> de ocupación máxima en planta en la zona del suelo urbano consolidado.

\* Subárea LIN-3A: Ocupación edificatoria máxima en planta: 10.000 m<sup>2</sup>

Edificabilidad física: 18.000 m<sup>2</sup>.

\* Subárea LIN-3B: Ocupación edificatoria máxima en planta: 12.000 m<sup>2</sup>

Edificabilidad física: 18.700 m<sup>2</sup>.

\* Con perfil de semisótano y planta baja.

#### D. Proceso de gestión y regulación urbanística.

– Reconversión integral de la subárea LIN-3A, mediante la tramitación del correspondiente estudio de detalle

– Nuevo desarrollo edificatorio, mediante estudio de detalle, de la subárea LIN-3B.

#### E. Normativa urbanística pormenorizada

– Estructura urbana: Según plano n.º X-1.3.

– Zonificación pormenorizada: Según planos n.º X-2.3.

– Condiciones de parcelación:

– Las parcelas de los extremos SO y NE, y la subárea LIN-3A en caso de no acometerse su transformación, se configuran como parcelas únicas.

– En las subáreas LIN-3A, LIN-3B, las condiciones de parcelación se establecerán en el planeamiento de desarrollo.

#### F. Condicionantes ambientales.

El AIU LIN-3 corresponde con un ámbito antropizado de carácter terciario en un entorno industrial. Es por tanto un área sin valores naturales apreciables y eminentemente de carácter

ren mendebaldeko mugan Makarrastegi erreka igarotzen dela, gaur egun zati batzuetan estalita dagoena. Faktore honek eremuaren ingurumen baldintzatzaileak erabakitzen ditu neurri handi batean.

Balio naturalei dagokionez, eremuan baso atlantiko mistoen eta harizti azidofiloen zatiak daude, kontserbatu beharko liratekeenak. Begi bistakoa da lurraldeak eremu honetan jasan dituen aldaketak desagerrarazi dituela baso hauetako lehendik zeuden formazioak, beraz, garrantzitsua da egun daudenak babestea. Geodibertsitateari dagokionez, eremua kokatzen da Donostia Irun Sakonunean, hots, Interes Geologikoko Eremu batean. Intereseko eremu horrek korridore bat eratzen du, eta horren gainean kokatzen da Gipuzkoako kontzentrazio antropikorik handiena.

Industria poligonoan kutsatuak egon daitezken lurzoruen partzelak daude, poligonoak jasaten dituen jarduerengatik. Ingurumen faktore hau kontuan hartu beharko da jarduketaren bat egiteko garaian, partzela hauetan eragiten badu, indarrean dagoen araudiak horretarako ezarritako prozedurak bete beharko direlarik.

Prozesu eta arriskuei dagokionez, hegoaldeko erdian uholde arrisku handia dago. HAPO honen berriarazko araudian xedatutakoa kontuan hartu beharko da, uholde arriskua duten eremuei dagokionez eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak, eta kontuan izan beharko da ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa onartzen duen ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuan xedatutakoa. Kontu berezia edukiko da eremua eragin dezaketen uholde arriskuekin.

Eremua antolatze eta garatzeko Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak garatzea derrigorrezkoa da, lehendik aipatu diren eraginak gutxitu edo/eta saihesteko. Atentzio berezia jarriko da izaera orokorreko neurri zuzentzaileetan urbanizazio proiektuei dagokionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez, eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabilera ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeari dagokionez. Kontu berezia edukiko da eremua eragin dezaketen uholde arriskuekin. Lehen aipatu diren baso mistoko formazioak behar bezala babestuko dira eta bere biziraupena bermatuko da.

#### ARAUTEGI ESPEZIFIKOA. LIN-3A AZPI-AREA

- Gehienezko eraikuntza-okupazioa oinplanoan: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Birmoldaketa prozesuan, 5.800 m<sup>2</sup>-ko azalera bat (haue-tatik 1.150 m<sup>2</sup> ibai ibilguarenak eta 4.650 m<sup>2</sup> ibaiertzeko berde gunearenak, -trenbide plataformak mugatzen duen harri-lubeta ez da sartzen-) sistema orokor publikoei atxikitzen zaie lagapenez, ondorioz eraikuntza-okupazio tasa L2/2006-n arabera igo egiten da,  $10.000 \text{ m}^2 / 15.613 \text{ m}^2 = 0,64$ .
- Eraikigarritasun fisikoa: 18.000 m<sup>2</sup>.
- Plangintzarekin bat ez datozen eraikinak: IE-6. planoan adierazitakoak.
- Nahitaezko hirigintza-interbentzioak: GI-636 errepidean zehar zerbitzu-bide publikoa irekitzea, egun dagoen zerbitzua errespetatuz, hala badagokio, eta Lintzirin erreken ibilgua osorik lehengoratzea eta berdegunearen lagapena.
- Kudeaketa tresnak: area osorako Xehetasun Azterketa, Urbanizatzeko Jarduketa Programa, urbanizazio proiektua eta Birpartzelatze Proiektua.
- Gainerako zehaztapenak: Xehetasun Azterketan jasoko dira.

urbano-industrial. Cabe mencionar que el ámbito se encuentra atravesado por el arroyo Makarrastegi que en la actualidad se encuentra cubierto en algunos tramos. Este factor determina en gran medida los condicionantes ambientales del ámbito.

Atendiendo a los valores naturales, el ámbito presenta de retazos de bosques atlánticos mixtos y robledal acidófilo que por su autoctonía manifiestan su vocación hacia la conservación. Resulta evidente que la modificación que ha sufrido el territorio en este ámbito, ha hecho desaparecer formaciones preexistentes de estos bosques por lo que resulta importante la protección de los existentes. Atendiendo a la geodiversidad el ámbito se localiza sobre el Punto de Interés Geológico «Depresión Donostia-Irun» que se configura como un corredor sobre el que se asienta la mayor concentración antrópica de Gipuzkoa.

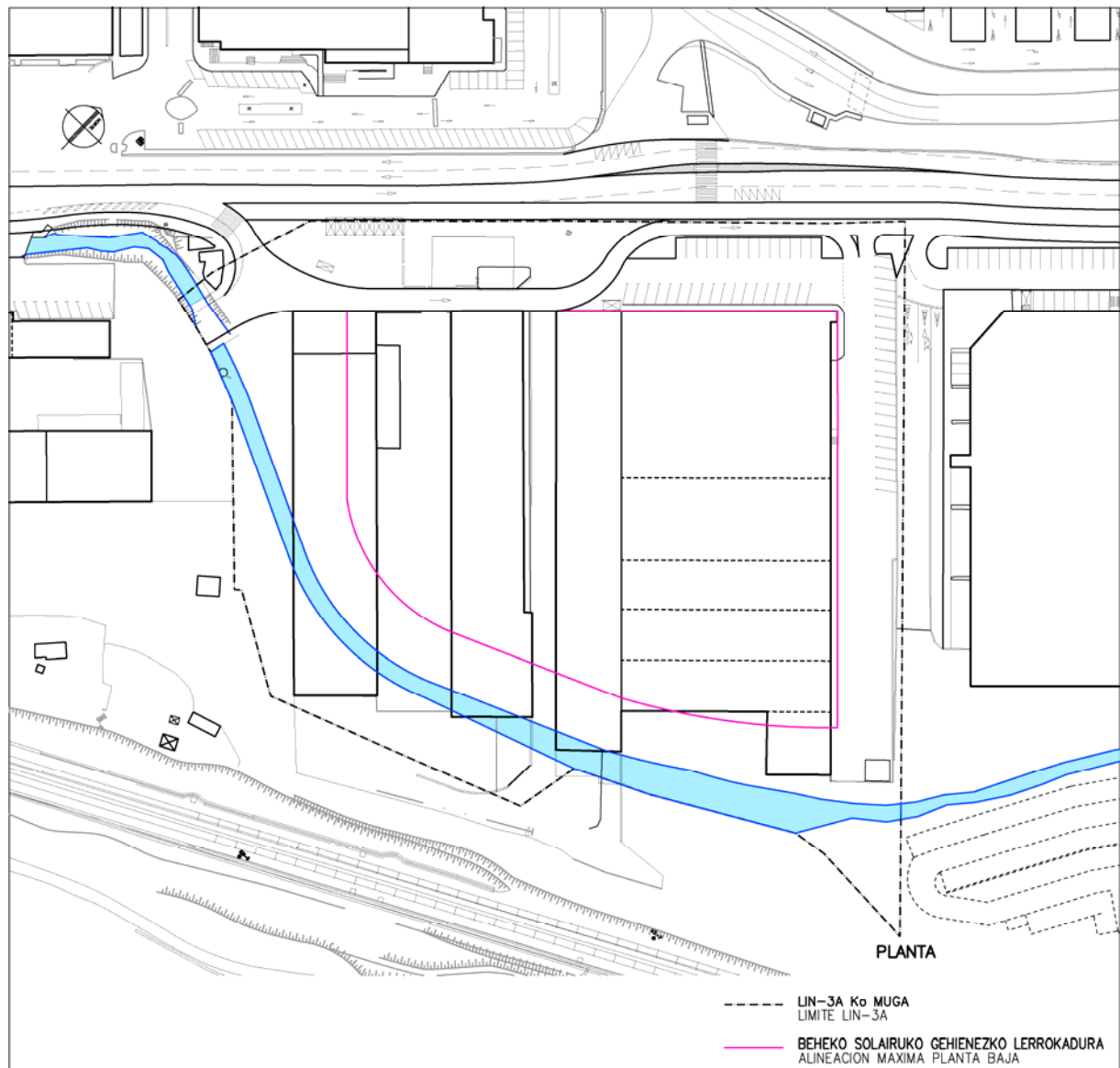
El polígono industrial presenta parcelas de suelos potencialmente contaminados, por las actividades que soporta. Este factor ambiental deberá ser tenido en cuenta a la hora de implementar alguna actuación que suponga la afección de estas parcelas, debiéndose cumplir los procedimientos establecidos a tal efecto por la normativa vigente.

En lo que a los procesos y riesgos se refiere, existe en la zona un alto grado de inundabilidad. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere, a las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV, así como en el RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el I.S.A, cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad. Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños. Se tendrá especial precaución los problemas de inundabilidad que pueden afectar al ámbito. Se protegerán adecuadamente las formaciones de bosque mixto anteriormente mencionadas asegurando su supervivencia.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA LIN-3A

- Ocupación edificatoria máxima en planta: 10.000 m<sup>2</sup>.
- En el proceso de reconversión una superficie de 5.800 m<sup>2</sup>, que aproximadamente corresponde 1.150 m<sup>2</sup> al cauce fluvial y 4.650 m<sup>2</sup> a la zona verde de sus márgenes –se excluye la escollera que limita la plataforma ferroviaria-, se adscribirá, por cesión, a sistemas generales públicos, por lo que el índice de ocupación edificatoria, según la L2/2006, ascenderá a  $10.000 \text{ m}^2 / 15.613 \text{ m}^2 = 0,64$ .
- Edificabilidad física: 18.000 m<sup>2</sup>.
- Edificios considerados disconformes con el planeamiento: Los señalados en el plano n.º E-6.
- Intervenciones urbanísticas obligatorias: Apertura de un vial público de servicio a lo largo de la GI-636, respetando en su caso la estación de servicio existente, y recuperación integral del cauce de la regata Lintzirin y cesión de la zona verde.
- Instrumentos de gestión: Estudio de detalle, programa de actuación urbanizadora y proyectos de urbanización y de reparación unitarios para el conjunto del área.
- Resto de determinaciones: A disponer en el estudio de detalle.



**ARAUTEGI ESPEZIFIKOA. LIN-3B AZPI-AREA:**

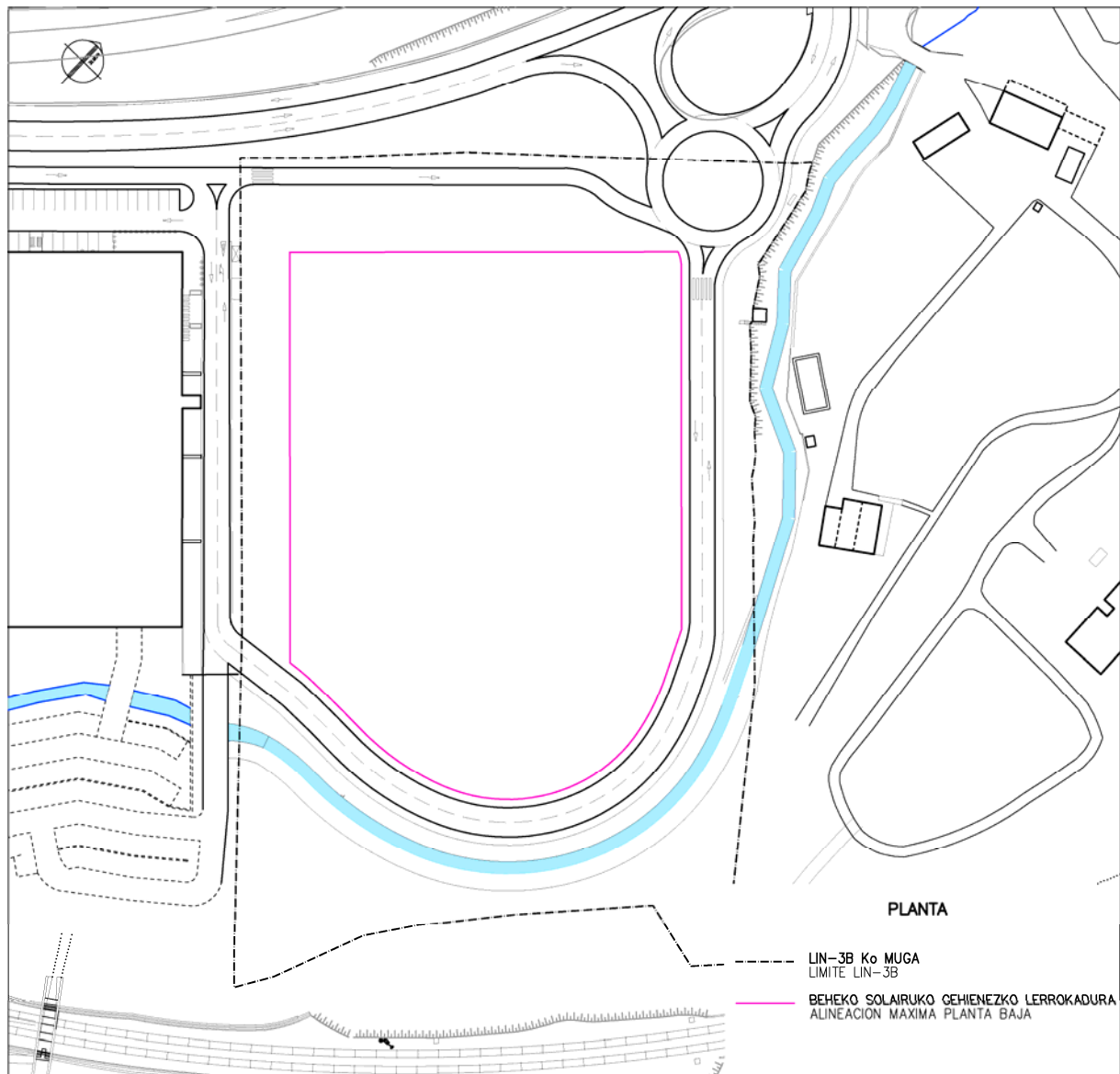
– Eraikuntzaren arautzea: gehienez 12.000 m<sup>2</sup> eraikuntza-  
okupazioa oinplanoan eta 18.700 m<sup>2</sup> t.e. eraikigarritasuna erdi-  
soto eta behe-oineko profilarekin.

– Nahitaezko hirigintza-interbentzioak: GI-636 errepidean  
zehar zerbitzu-bide publikoa irekitzea, Lintzirin erreka-  
ren ibilgua osorik lehengoratzeta, eta zonaren, eta Adif-en  
hegoaldetik igarotzen den ibilbide publikoaren artean  
oinezkoentzako loturako ibilbide publikoa irekitzea.

**NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA LIN-3B:**

– Regulación edificatoria: 12.000 m<sup>2</sup> de ocupación edifica-  
toria máxima en planta y 18.700 m<sup>2</sup> de edificabilidad con perfil  
de semisótano y planta baja.

– Intervenciones urbanísticas obligatorias: Apertura de un  
vial público de servicio a lo largo de la GI-636 y su conexión  
con la misma, recuperación integral del cauce de la regata  
Lintzirin y apertura de un itinerario peatonal público de  
conexión entre la zona y el itinerario público que discurre  
al Sur de Adif.



**HIRIGINTZAKO FITXA A.I.U. LIN-4 H.I.A. OLIDENEN KANPINA**

**A. Kokapena eta egungo egoera.**

LIN-4 HIA Oliden kanpinaren eremuari dagokio. Aurreko planeamendu orokorreko izen, sailkapen eta kalifikazio bereko eremuari dagokio.

**B. Hirigintza antolamendurako proposamena.**

Egungo antolamendu urbanistikoa finkatzen da.

**C. Hirigintza arautegi orokorra.**

– Azalera A.I.U. LIN-4: 18.791 m<sup>2</sup>.

– Sailkapena: Hiri-lurzoru finkatua.

– Egitura orokorra eta zonakatze orokorra: E-5. planoaren arabera.

– Kanpinaren eremua: 18.791 m<sup>2</sup>.

– Zonakatze akustikoa:

«d» zonan hirugarren sektoreko erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Etxebizitza kopurua: etxebizitza bat, instalazioaren zerbitzurako.

– Eraikigarritasuna: Kanpinaren hornidura-eraikuntza.

**FICHA URBANÍSTICA A.I.U. LIN-4 H.I.A. OLIDENEN KANPINA**

**A. Delimitación y situación actual.**

El A.I.U. LIN-4 corresponde al ámbito del Camping de Oliden, incluido en el planeamiento general anterior con la misma identificación, clasificación y calificación.

**B. Propuesta de ordenación urbanística.**

Se consolida la ordenación urbanística existente.

**C. Normativa urbanística general.**

– Superficie A.I.U. LIN-4: 18.791 m<sup>2</sup>.

– Clasificación: Suelo urbano consolidado.

– Estructura general y zonificación global: Según plano n.º E-5.

– Área de camping: 18.791 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «d» de predominio de uso terciario, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– N.º viviendas: 1 vivienda al servicio de la instalación.

– Edificabilidad: Edificación dotacional del camping.



– Gehienezko okupazioa: azalera osoaren % 5.

*D. Hirigintzako kudeaketa eta arautze prozesua.*

– Kanpina antolatzeke Plan Berezi bat egitea, haren antolamendu espaziala, hornidura ekipamendua eta kanpalekuen konfigurazioa ezartzeko.

– Aipatu Plan Bereziak, Plan Hidrologikoaren 53 artikuluen 4 ataleko xedapenak kontuan hartu beharko ditu.

– Hirigintzaren aldetik, Arau hauetan debekatu egiten da kanpalekuen gainean edozein motatako elementu finkoak ezartzea, turismoaren antolamenduari buruzko 6/1994 Legean, eta ondoreneko xedapenetan, kanpinen inguruan ezarritako xedapenen kaltetan izan gabe.

*E. Hirigintza arautegi xehatua.*

– Hiri egitura y zonakatzexehatua:

X-1.3 y X-2.3 planoen arabera.

– Hornidura-erakuntzen gehienezko okupazioa:

Azalera osoaren % 5a.

– Urbanizazioaren baldintzak:

Areatik igarotzen den ibilbide publikorako sarbidea arautzea.

*F. Ingurumen baldintzatzaileak.*

LIN-4 HIA okupazio antropiko argia duen area da, kanpinaren erabilerarekin, industria ingurunean. Lurralde okupazioa, lursail honetan, ez da intentsiboa eta ez dauka eraikin finkorik. Ezaugarri guzti hauek paisai antropikoa zehazten dute paisaiaren aldetik balio ertainak dituen, natur komunitateen presentziarengatik industri ingurune batetan eta presio antropiko handiak dituen. Eremuaren mendealdeko mugan Makarrastegi erreka igarotzen dela. Faktore honek eremuaren ingurumen baldintzatzaileak erabakitzen ditu neurri handi batean.

Balio naturalei dagokionez, eremuan baso atlantiko mistoen eta harizti azidofiloen zatiak daude, kontserbatu beharko liratekeenak.

Geodibertsitateari dagokionez, eremua kokatzen da Donostia Irun Sakonunean, hots, Interes Geologikoko Eremu batean. Intereseko eremu horrek korridore bat eratzen du, eta horren gainean kokatzen da Gipuzkoako kontzentrazio antropikorik handiena.

Prozesu eta arriskuei dagokionez, hegoaldeko erdian uholde arrisku handia dago. HAPO honen berriazko araudian xedatutakoa kontuan hartu beharko da, uholde arriskua duten eremuei dagokionez eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatzeke Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak, eta kontuan izan beharko da ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa onartzen duen ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuan xedatutakoa. Era berean eremuak istiltze arazoak eduki ditzake.

Ez da planteatzen eremuaren osaera aldatuko duen –eta arindu beharko liratekeen inaktuak sortzen dituen– hirigintza garapen berririk. Egin litezken jarduketak eremuaren osaera errespetatu beharko dute eta Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri zuzentzaileak aplikatu beharko dituzte. Kontu berezia izango da eremuan eragina izan lezaketen uholde arriskuekin. Lehen aipatu diren baso mistoko formazioak behar bezala babestuko dira eta bere biziraupena bermatuko da.

– Ocupación máxima: 5% de la superficie total.

*D. Proceso de gestión y regulación urbanística.*

– Elaboración de un Plan Especial de Ordenación del Camping en el que se establezca su ordenación espacial, equipamiento dotacional y configuración de las zonas de acampadas.

– Dicho Plan Especial, deberá tener en cuenta las determinaciones del apartado 4 del artículo 53 del Plan Hidrológico.

– Queda urbanísticamente prohibido por las presentes Normas la disposición de elementos fijos de cualquier tipo sobre las zonas de acampada, ello al margen de las disposiciones sobre campings de la Ley 6/1994, de Ordenación del Turismo y posteriores disposiciones legales al respecto.

*E. Normativa urbanística pormenorizada.*

– Estructura urbana y zonificación pormenorizada:

Según planos n.º X-1.3 y X-2.3.

– Ocupación edificatoria máxima con elementos dotacionales:

El 5% de la superficie total.

– Condiciones de urbanización:

Regularización del acceso al itinerario público que discurre por el área.

*F. Condicionantes ambientales.*

El AIU LIN-4 corresponde con un área de clara ocupación antrópica con uso de camping en un entorno eminentemente industrial. La ocupación del territorio en esta parcela no es intensiva y carece prácticamente de edificaciones fijas. Todas estas características determinan un paisaje antrópico con valores paisajísticos medios determinados por la presencia de comunidades naturales en un entorno industrializado y con grandes presiones antrópicas. Por el límite occidental del mismo discurre el arroyo Makarrastegi, el cual determina en gran medida los condicionantes ambientales del ámbito.

Atendiendo a los valores naturales, el ámbito presenta de retazos de bosques atlánticos mixtos y robleal acidófilo los cuales por su carácter de autoctonía manifiestan vocación para la conservación.

Atendiendo a la geodiversidad el ámbito se localiza sobre el Punto de Interés Geológico «Depresión Donostia-Irun» que configura un corredor sobre el que se asienta la mayor concentración antrópica de Gipuzkoa.

En lo que a los procesos y riesgos se refiere, existe un alto grado de inundabilidad. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere, las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV, así como en el RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. De la misma manera el ámbito puede presentar problemas de encharcamiento.

No se plantean nuevos desarrollos urbanísticos que alteren la conformación del ámbito y generen impactos que deban de ser mitigados. Las actuaciones que puedan llevarse a cabo deberán respetar la conformación del ámbito y deberán aplicar las medidas correctoras de carácter general determinadas en el ISA a tal efecto. Se tendrá especial precaución los problemas de inundabilidad que pueden afectar al ámbito. Se protegerán adecuadamente las formaciones de bosque mixto anteriormente mencionadas asegurando su supervivencia.

#### HIRIGINTZAKO FITXA A.I.U. LIN-5 H.I.A. ANTZINAKO N-1

##### A. Kokapena eta egungo egoera.

LIN-5 HIA Lintzirinen zehar doan GI-636, lehen N-1, errepideko zeharbidearen erdialdeko eremuari dagokio. Errepidearen ardatz nagusia eta hura osatzen duten bide-elementu guztiak biltzen ditu.

Bide-korridorea da, luzetara 700 metro inguruko garapena eta zabalera aldagarria duena. Egun bi zeregin betetzen ditu, hots: komunikabide-sare orokorraren elementu eta alboko areetako tokiko bide-trafikorako euskarri.

##### B. Hirigintza antolamendurako proposamena.

Erreterria eta Gaintxurizketa arteko zeharkaldiko trafikorako GI-636 errepidearen ordezko bide baten eraikuntzaren egoera eman ahal ez, etorkizunari begira elementu nagusi horren konfigurazioan konponbide praktikoa, erraza eta ekonomikoa berraztertzeke komenigarritasuna planteatzen da Plangintza honetan.

Korridorearen erdian Lintzirin eta Errotalegorzar arteko oinezkoentzako konexio-sistema bat antolatu beharra planteatzen da; oinezkoentzako pasagune semaforodun soil bat aski izan liteke.

Planteamendu horrek aukera emango luke, halaber, GI-636 errepidearen alde bietako sarbideak eta alboko zerbitzu-bideak osoan berrantolatzeke, X-1.3. planoan xehetasunez ikus daitekeen bezala.

##### C. Hirigintza arautegi orokorra.

– Azalera A.I.U. LIN-5: 38.300 m<sup>2</sup>.

– Saillkapena: Hiri-lurzoru finkatua.

– egitura orokorra: E. 5. planoaren arabera.

Lintzirinetik doan GI-636 errepidearen zeharbidea erabat berrantolatzea, eta LIN-1, LIN-2, LIN-3 eta LIN-4, HIAetarako sarbide-sistemak eraberritzea.

– zonakatze orokorra: E. 5. planoaren arabera.

– Ibai-ibilguak (S.O.): 794 m<sup>2</sup>.

– Errepide-sare nagusia (S.O.): 37.506 m<sup>2</sup>.

– Zonakatze akustikoa:

«f» zonan garraio azpiegitura erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

##### D. Hirigintzako kudeaketa eta arautze prozesua.

– Zuzenean egikaritzeko eragiketa, eskumena duten administrazioek sustatu beharrekoa eta, zati batean, hirigintza-hitzarmenen bidez finantzatzeko aukera duena, alboko HIAetan aurrera eramaten diren hirigintza-birmoldaketako eragiketen bidez.

– Area osoa sistema orokortzat deklaratzeko da. Jardun-sistema, hala badagokio, desjabetzekoa izango da.

##### E. Hirigintza arautegi xehatua.

– Antolamendu xehatua: X.1.3. planoaren arabera.

– Urbanizazio eta hornidurak:

– Lehengo N-1eko loturak berrantolatzea eta ondoko Jarduketako eremu urbanistikoetako barneko bidea hobetzea.

– Lintzirin eta Errotalegorzar elkarrekin lotzeko oinezkoentzako igarobideak egitea.

– Lintzirin errekarren ibilguaren baldintza naturalistikoak eta hidraulikoak hobetzea.

#### FICHA URBANÍSTICA A.I.U. LIN-5 H.I.A. ANTZINAKO N-1

##### A. Delimitación y situación actual.

El A.I.U. LIN-5 corresponde al ámbito central de la travesía de la carretera GI-636, antigua N-1 por Lintzirin, constituido por el tronco principal de la carretera y los diferentes elementos viarios que lo complementan.

Se trata de un corredor viario, de unos 700 metros de desarrollo longitudinal y ancho variable, que en la actualidad desempeña la doble función de elemento de la red general de comunicaciones y de soporte del tráfico viario local de las áreas colindantes.

##### B. Propuesta de ordenación urbanística.

Con independencia del escenario de la construcción de un viario alternativo a la GI-636 para el tráfico de travesía entre Erreterria y Gaintxurizketa, se plantea en el Plan General la conveniencia de buscar una solución práctica, sencilla y económica al funcionamiento de la configuración viaria actual de este elemento central.

Se plantea, la necesidad de disponer en el centro del corredor un sistema de conexión peatonal entre Lintzirin y Errotalegorzar, que, consista en un simple paso de peatones semaforizado.

Con este planteamiento cabría, así mismo, una reordenación integral de los accesos y los viales laterales de servicio a ambos lados de la GI-636, como se puede apreciar con detalle en el plano n.º X-1.3.

##### C. Normativa urbanística general.

– Superficie A.I.U. LIN-5: 38.300 m<sup>2</sup>.

– Clasificación: Suelo urbano consolidado.

– Estructura general: Según plano n.º E-5.

Reordenación integral de la travesía de la carretera GI-636 por Lintzirin y reforma de los sistemas de acceso a las A.I.U. LIN-1, LIN-2, LIN-3 y LIN-4.

– Zonificación global: Según plano n.º E-5.

– Cauces fluviales. (S.G.): 794 m<sup>2</sup>.

– Red principal de carreteras. (S.G.): 37.506 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «f» de infraestructuras de transporte, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

##### D. Proceso de gestión y regulación urbanística.

– Operación de ejecución directa a promover por las administraciones competentes con la posibilidad de ser financiada en parte, mediante convenios urbanísticos, por las operaciones de reconversión urbanística que se acometan en las A.I.U. colindantes.

– El conjunto del área se declara sistema general. El sistema de actuación será, en su caso, el de expropiación.

##### E. Normativa urbanística pormenorizada.

– Ordenación pormenorizada: Según plano n.º X-1.3.

– Urbanización y dotaciones:

– Reordenación de conexiones con la antigua N-1 y mejora de red viaria interna de las Áreas de Intervención Urbanística Colindantes.

– Disposición de pasos peatonales de conexión entre Lintzirin y Errotalegorzar.

– Mejora de las condiciones naturalísticas e hidráulicas del cauce de la regata Lintzirin.

#### F. Ingurumen baldintzatzaileak.

LIN-5 H.I.A. zeharo antropizatua dagoen area da. Bide korridore batek okupatzen du eremua eta bertan dagoen presentzia biotiko bakarra errepidearen medianan dauden zuhaitzak dira eta bertan dagoen soropila. Eremuaren mugan Makarrastegi erreka pasatzen da eta Inglesan eta Litzirin erreka, horiek aipatu azpiegituren bidez estalita daude. Ibilgu hauek erabakitzeko dute eremuaren ingurumen faktore nabarmenenak.

Geodibertsitateari dagokionez, eremua kokatzen da Donostia Irun Sakonunean, hots, Interes Geologikoko Eremu batean. Intereseko eremu horrek korridore bat eratzen du, eta horren gainean kokatzen da Gipuzkoako kontzentrazio antropikorik handiena.

Prozesu eta arriskuei dagokionez, uholde arrisku handia dago. HAPO honen berariazko araudian xedatutakoa kontuan hartu beharko da, uholde arriskua duten eremuei dagokionez eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak, eta kontuan izan beharko da ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa onartzen duen ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuan xedatutakoa.

Egin litezken jarduketak eremuaren osaera errespetatu beharko dute eta Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri zuzentzaileak aplikatu beharko dituzte. Kontu berezia izango da eremuan eragina izan lezaketen uholde arriskuekin.

#### HIRIGINTZAKO FITXA A.I.U. LIN-6 H.I.A. LINTZIRINGAINA POLIGONOA

##### A. Kokapena eta egungo egoera.

LIN-6 HIA Lintziringaina poligonoaren eremuari dagokio, aurretik onartu eta garaturiko plangintzak jasotako antolamenduaren arabera.

Egun, Lintziringaina poligonoa erabat urbanizatuta dago, eta bertako lursailen eraikuntza okupaziorako prozesua dagoeneko hasia da.

Aurreko plangintzan, GI-636 errepidea zabaltzeko bide berriaren etorkizuneko trazadurak poligonoaren iparraldean izan zezakeen eragina aurreikusten zen, baina Plan Orokor honetan aukera hori baztertuta izan da.

##### B. Hirigintza antolamendurako proposamena.

Dagoen hirigintza-antolamendua onartutako garapen-planeamenduaren arabera finkatzea. Azken garaian antolamendua xehatuaren aldaketarako zenbait plangintza tresna tramitatu eta onartu dira, Plan Orokor honek bereak egiten dituenak.

Horretarako LIN-6A azpi-area mugatzen da, indarrean dagoen Plan Partzialaren C, D eta E lursailak dagokiena.

Jarduera Ekonomikoetako Lurraldearen Arloko Planak, Merkataritzako ekipamendu handiak ezartzei buruz, jartzen dituen mugei dagokionez, LIN-6 HIA jarduera ekonomikoetako 5 zk.ko plataforma da, Lintziringaina deiturikoa.

##### C. Hirigintza arautegi orokorra.

— Azalera A.I.U. LIN-6: 176.702 m<sup>2</sup>.

Azalera LIN-6A: 39.298 m<sup>2</sup>.

— Saillkapena: Hiri-lurzoru finkatua.

— Egitura orokorra eta zonakatzeko orokorra: E.5. planoaren arabera.

Ibai-ibilguak (S.O.): 1.725 m<sup>2</sup>.

Jarduera ekonomiko eta hirugarren sektoreko gunea: 174.977 m<sup>2</sup>.

#### F. Condicionantes ambientales.

El AIU LIN-5 corresponde con un área totalmente antropizada ocupada por un corredor viario en el cual la única presencia biótica son pequeños pies arbóreos en la mediana de la carretera y el césped de la misma. Limitando el ámbito discurren la regata Makarrastegi y los arroyos Inglesan y Lintzirin los cuales se encuentran cubiertos por dicha infraestructura. Estos cauces determinan los factores ambientales más reseñables del ámbito.

Atendiendo a la geodiversidad el ámbito se localiza sobre el Punto de Interés Geológico «Depresión Donostia-Irun» que configura un corredor sobre el que se asienta la mayor concentración antrópica de Gipuzkoa.

En lo que a los procesos y riesgos se refiere, existe un alto grado de inundabilidad. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere, a las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV, así como en el RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

Las actuaciones que puedan llevarse a cabo deberán respetar la conformación del ámbito y deberán aplicar las medidas correctoras de carácter general determinadas en el ISA a tal efecto. Se tendrá especial precaución los problemas de inundabilidad que pueden afectar al ámbito.

#### FICHA URBANÍSTICA A.I.U. LIN-6 H.I.A. LINTZIRINGAINA POLIGONOA

##### A. Delimitación y situación actual.

El A.I.U. LIN-6 corresponde al ámbito del Polígono de Lintziringaina según la ordenación aprobada y desarrollada del planeamiento anterior.

En la actualidad el polígono de Lintziringaina se encuentra totalmente urbanizado y ya ha comenzado el proceso de ocupación edificatoria de sus parcelas.

En el planeamiento anterior se contemplaba la posible incidencia en la parte Norte del polígono del futuro trazado del nuevo vial de desdoblamiento de la GI-636, opción descartada en las propuestas de este Plan General.

##### B. Propuesta de ordenación urbanística.

Consolidación de la ordenación urbanística existente según el planeamiento de desarrollo aprobado. Recientemente se han tramitado y aprobado definitivamente diferentes instrumentos de planeamiento y de modificación de la ordenación pormenorizada cuyo contenido se asume en este Plan General.

En tal sentido se ha delimitado la subárea LIN-6A, que afecta a las parcelas C, D y E del plan parcial vigente.

A los efectos de las limitaciones del Plan Territorial Sectorial de Actividades Económicas con respecto a la implantación de grandes equipamientos comerciales, el A.I.U. LIN-6 constituye el polígono de actividad económica n.º 5, denominado Lintziringaina.

##### C. Normativa urbanística general.

— Superficie A.I.U. LIN-6: 176.702 m<sup>2</sup>.

Superficie de LIN-6A: 39.298 m<sup>2</sup>

— Clasificación: Suelo urbano consolidado.

— Estructura general y zonificación global: Según plano n.º E-5.

Cauces fluviales. (S.G.): 1.725 m<sup>2</sup>.

Centro de actividades económicas y terciarias: 174.977 m<sup>2</sup>.

–Zonakatze akustikoa:

«b» zonan industria-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Eraikigarritasuna:

Onartutako plangintza orokorrean eta garapenean eza-rrita dauden aprobetxamenduen arautzea finkatzen da.

#### D. Hirigintzako kudeaketa eta arautze prozesua.

Lintziringaina poligonoaren antolamendua, eraikuntza-arau-zea eta lursail-zatiketa finkatzen dira, onartutako Plan Par-zialaren arabera (X-1.3 eta X-27.3 planoak).

LIN-6A azpi-arearen antolamendu xehatua PLAN par-zialaren aldaketarako dokumentu jasotzen duena izango da, azken hau Oiartzungo udalbatzak 2008/12/23an onarturikoa (2009/02/10eko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA), eta Xehetasun Azterketan, 2009/04/01an onarturikoa (2009/05/12ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA).

#### E. Hirigintza arautegi xehatua.

– Hiri egitura: X-1.3. planoaren arabera.

– Zonakatze xehatua: X-2.3. planoaren arabera.

– Lursailak zatitzeko baldintzak: garapen plangintzaren arabera. LIN-6A azpi-arearentzat Birpartzelatze proiektua dago indarrean, berau Oiartzungo udalak 2009/04/01 onarturikoa.

– Eraikigarritasuna eta eraikinen ezaugarriak:

Lintziringainako Plan Partzialean jasotako antolamendua sendatzen da.

– Urbanizazio eta hornidurak: Lintziringainako Plan Partzia- laren arabera.

– Lagapen eta zortasunak: Lintziringainako Plan Par- zialaren arabera.

#### F. Ingurumen baldintzatzaileak.

LIN-6 H.I.A. eremu antropizatua da, industria poligonoarekin identifikatua. Eremua guztiz urbanizatuta dago, azaleraren zati handi bat pabiloiak okupatzen dutelarik. Beraz, industria pai- saiaren ezaugarriak dituen area da jabari antropogenikoan. Esan behar da Lintziringainako eremua, gaur egun zati batzuetan estalita dagoena. Faktore honek erabaki- tzen du neurri handi batean eremuko ingurumen baldintza- tzaileak.

Balio naturalei dagokionez, eremuan baso atlantiko mistoen eta harizti azidofiloen zatiak daude, bertakoak izateagatik kontserbatu beharko liratekeenak. Begi bistakoa da lurraldeak eremu honetan jasan dituen aldaketak desagerrarazi dituela baso hauetako lehendik zeuden formazioak, beraz, garrantzi- tsua da egun daudenak babestea.

Geodibertsitateari dagokionez, eremua kokatzen da Donostia Irun Sakonunean, hots, Interes Geologikoko Eremu batean. Inte- reseko eremu horrek korridore bat eratzen du, eta horren gainean kokatzen da Gipuzkoako kontzentrazio antropikorik handiena.

Industria poligonoan kutsatuak egon daitezken lurzoruen partzelak daude, poligonoak jasaten dituen jarduerengatik. Ingurumen faktore hau kontuan hartu beharko da jarduketaren bat egiteko garaian, partzela hauetan eragiten badu, indarrean dagoen araudiak horretarako ezarritako prozedurak bete beharko direlarik.

Eremua antolatze eta garatzeko Ingurumen Iraunkortasu- neko Txostenean ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak garatzea derrigorrezkoa da, lehendik aipatu diren eraginak gutxitu edo/eta saihesteko. Atentzio berezia jarriko da izaera

– Zonificación acústica:

Zona «b» de predominio de uso industrial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– Edificabilidad:

Consolidación de la regulación de la edificabilidad estable- cida en el planeamiento general y de desarrollo aprobados.

#### D. Proceso de gestión y regulación urbanística.

Consolidación de la ordenación, la regulación edificatoria y la subdivisión parcelaria del polígono de Lintziringaina según el Plan Parcial aprobado (planos no X-1.3. y X-2.3.)

Para la subárea LIN-6A se establece la ordenación porme- norizada incluida en la modificación del plan parcial aprobada por el pleno del Ayuntamiento de Oiartzun en la sesión del 23/12/2008 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 10/02/2009) y del estudio de detalle aprobado el 01/04/2009 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 12/05/2009).

#### E. Normativa urbanística pormenorizada.

– Estructura urbana: Según plano n.º X-1.3.

– Zonificación pormenorizada: Según plano n.º X-2.3.

– Condiciones de parcelación: Según planeamiento de des- arrollo. Para la subárea LIN-6A se encuentra vigente el proyecto de reparcelación aprobado por el Ayuntamiento de Oiartzun el 01/04/2009.

– Edificabilidad y características de la edificación:

Se consolida la ordenación prevista en el Plan Parcial de Lin- tziringaina.

– Urbanización y dotaciones: Según el Plan Parcial de Lintzi- ringaina.

– Cesiones y servidumbres: Según el Plan Parcial de Lintzi- ringaina.

#### F. Condicionantes ambientales.

El AIU LIN-6 corresponde con un ámbito antropizado identi- ficado como polígono industrial. El ámbito se encuentra total- mente urbanizado y presenta algunos pabellones que ocupan parte de la superficie del mismo. Se trata por tanto de un área caracterizada por un paisaje industrial en dominio antropogé- nico. Cabe mencionar que el ámbito se encuentra atravesado por el arroyo Lintziringainako que en la actualidad se encuentra cubierto en algunos tramos. Este factor determina en gran medida los condicionantes ambientales del ámbito.

Atendiendo a los valores naturales, el ámbito presenta de retazos de bosques atlánticos mixtos y robledal acidófilo que por su carácter de autoctonía presentan vocación para la con- servación. Resulta evidente que la modificación que ha sufrido el territorio en este ámbito, ha hecho desaparecer formaciones preexistentes de estos bosques por lo que resulta importante la protección de los restantes.

Atendiendo a la geodiversidad el ámbito se localiza sobre el Punto de Interés Geológico «Depresión Donostia-Irun» que con- figura un corredor sobre el que se asienta la mayor concentra- ción antrópica de Gipuzkoa.

El polígono industrial presenta parcelas de suelos potencial- mente contaminados, por las actividades que soporta. Este fac- tor ambiental deberá ser tenido en cuenta a la hora de acometer alguna actuación que suponga la afección de estas parcelas, siendo obligatorio el cumplimiento de los procedimientos esta- blecidos a tal efecto por la normativa vigente.

Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el I.S.A, cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad. Se prestará especial aten-

orokorreko neurri zuzentzaileetan urbanizazio proiektuei dagokionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez, eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabileran ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeari dagokionez. Kontu berezia edukiko da eremua eragin dezaketen uholde arriskuekin. Lehen aipatu diren baso mistoko formazioak behar bezala babestuko dira eta bere biziraupena bermatuko da.

#### ARAUTEGI ESPEZIFIKOA. LIN-6A AZPI-AREA

Eremu hau erabat urbanizatua eta eraiki zaina urkitzen da.

Bere eraikuntza lanetan, eremu osoa jarduketa isolatu bezala hartuko delarik, onarturiko Plan Partzialaren aldaketarako dokumentuan jasotako antolamendu eta eraikigarritasuna errespetatuz, eta Xehetasun Azterketa eta onarturiko Birpartzelatze proiektuaren arabera egingo da.

Bere garapenean ondoko grafikoan jasotzen diren lerroka-duretatik kanpo gelditzen diren bide eta espaloietan zorbide iraunkorra mantenduko da.

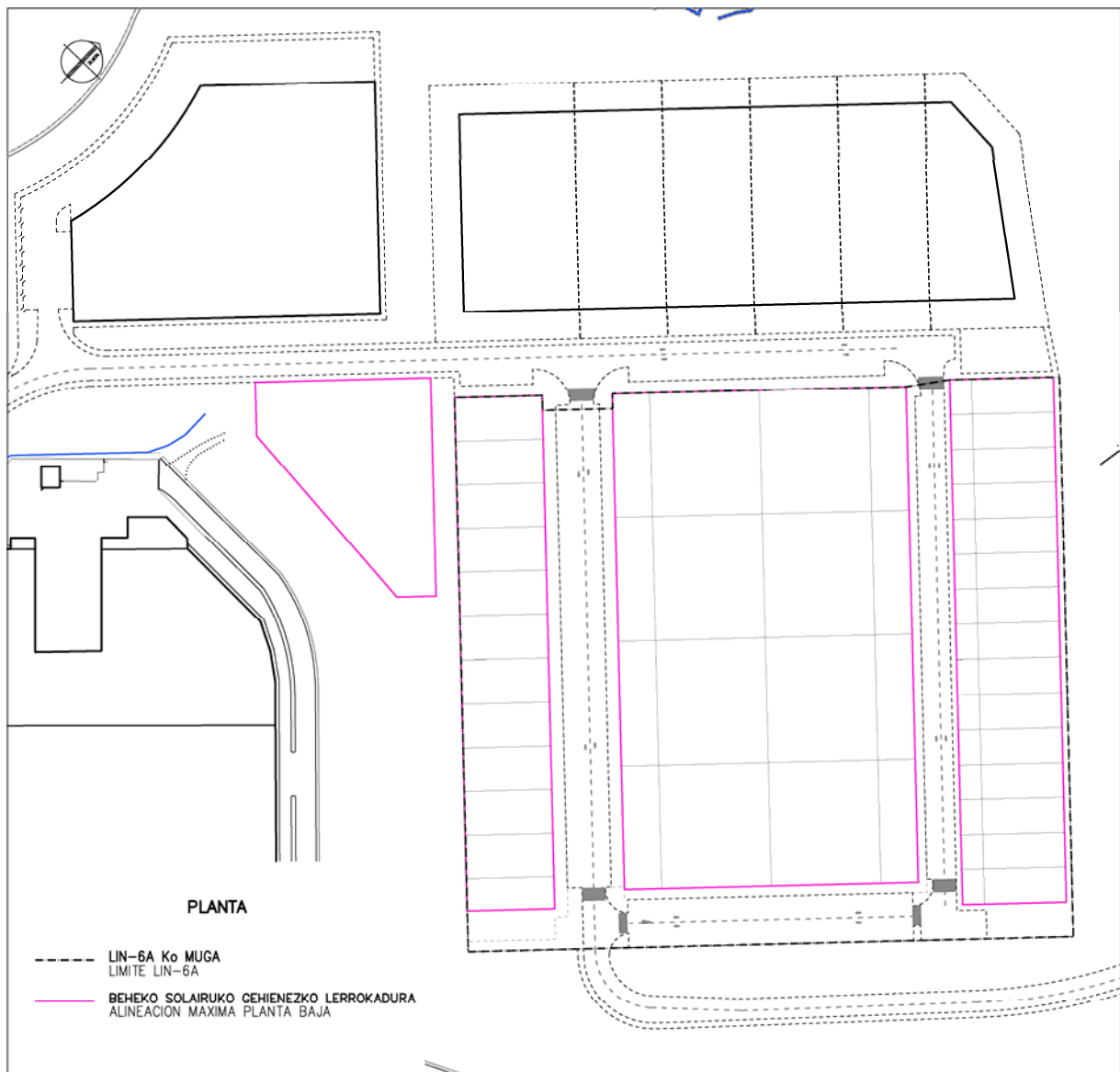
ción a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños. Se tendrá especial precaución los problemas de inundabilidad que pueden afectar al ámbito. Se protegerán adecuadamente las formaciones de bosque mixto anteriormente mencionados asegurando su supervivencia.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA LIN-6A

Esta subárea se encuentra completamente urbanizada y pendiente de edificación.

Su edificación deberá llevarse a cabo según la ordenación y la edificabilidad establecida en la modificación del plan parcial, en el estudio de detalle y de acuerdo a la reparcelación aprobadas, considerando la totalidad del ámbito como una actuación aislada.

En su desarrollo se mantendrá una servidumbre de paso permanente en las aceras y viales que quedan fuera de las alineaciones establecidas en el grafico adjunto.



HIRIGINTZAKO FITXA A.I.U. LIN-7 H.I.A. MAKARRASTEGI  
POLIGONOA

A. *Kokapena eta egungo egoera.*

LIN-7 HIA gisa, Makarrastegiko industri jarduerarako eta hirugarren sektoreko jarduerarako poligonoak osatzen duen eremua mugatzen da. Aurreko planeamendu orokorreko area berari dagokio.

Jarduera ekonomikoetarako eta hirugarren sektorekoetarako zona da, erabat garatutakoa eta urbanizatutakoa.

B. *Hirigintza antolamendurako proposamena.*

Dagoen industri eraikuntza eta hirugarren sektorekoa bere egungo hirigintza antolamenduaren arabera finkatzea aintzat hartzen da Plan Orokorrean.

C. *Hirigintza arautegi orokorra.*

– Azalera A.I.U. LIN-7: 45.772 m<sup>2</sup>.

– Saillkapena: Hiri-lurzoru finkatua.

– Hiri egitura eta zonakatze orokorra: «E-5» planoaren arabera.

– Jarduera ekonomiko eta hirugarren sektoreko gunea: 45.772 m<sup>2</sup>.

– Zonakatze akustikoa:

«b» zonan industria-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Eraikigarritasuna:

– Egungo eraikuntzaren okupazioa, bolumetria eta oin-kopurua finkatzen dira, X-2.3 planoaren arabera.

– 13.800 m<sup>2</sup>-ko oinplano-okupazioa gehienez.

D. *Hirigintzako kudeaketa eta arautze prozesua.*

Hirigintza-kudeaketako unitate gisa konfiguratuta dauden eremu bereziak mugatzen dira. Eremu horietarako, hala bada-gokio, eraikuntza mantendu edo ordezkatzeko interbentzioak planteatu beharko dira, eraikuntzaren egungo antolamendu bolumetrikoki eta oin-kopuruari eutsita, X-2.3 planoan jasotako zehaztapenen arabera.

E. *Hirigintza arautegi xehatua.*

– Hiri egitura: X-1.3. planoaren arabera.

– Zonakatze xehatua: X-2.3. planoaren arabera.

– Lursailak zatitzeko baldintzak: X-2.3. planoaren arabera.

– Eraikigarritasuna eta eraikinen ezaugarriak:

Egungo eraikinaren antolamendu bolumetrikoa eta oin-kopurua finkatzen dira, X-2.3. planoaren arabera, eta arearen gutzitiko eraikuntza-edukiera agortutzat hartzen da.

– Urbanizazio eta hornidurak:

Arearen barrualdeko lurzoru librean, 200 aparkalekuko gutxieneko hornidurari eutsiko zaio.

F. *Ingurumen baldintzatzaileak.*

LIN-7 H.I.A. eremu antropizatua da, industria poligonoarekin identifikatua. Areako gainontzeko eremuak bezala industria paisaia du batez ere jabari antropogenikoan, natura aldetik presentzia eskasarekin. Horrek paisaiaren aldetik balio gutxi ematen dio. Esan behar da Makarrastegi erreka zeharkatzen duela eremua, gaur egun estalita dagoena. Faktore honek erabakitzen du neurri handi batean eremuko ingurumen baldintzatzaileak.

Balio naturalei dagokionez, eremuan baso atlantiko mistoen eta harizti azidofiloen zatiak daude, bertakoak izateagatik konterbatu beharko lirakeenak.

FICHA URBANÍSTICA A.I.U. LIN-7 H.I.A. MAKARRASTEGI  
POLIGONOA

A. *Delimitación y situación actual.*

Se define como A.I.U. LIN-7 el ámbito configurado por el polígono de actividades industriales y terciarias de Makarrastegi correspondiente al mismo ámbito del anterior planeamiento general.

Se trata de una zona de actividades económicas y terciarias, ya desarrollada y urbanizada.

B. *Propuesta de ordenación urbanística.*

Se contempla en el Plan General la consolidación de la edificación industrial y terciaria existente según su actual ordenación urbanística.

C. *Normativa urbanística general.*

– Superficie A.I.U. LIN-7: 45.772 m<sup>2</sup>.

– Clasificación: Suelo urbano consolidado.

– Estructura urbana y zonificación global: Según Plano n.º E-5.

– Centro de actividades económicas y terciarias: 45.772 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «b» de predominio de uso industrial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– Edificabilidad:

– Consolidación de la ocupación, la volumetría y el número de plantas de la edificación actual, según el plano n.º X-2.3.

– 13.800 m<sup>2</sup> de ocupación máxima en planta.

D. *Proceso de gestión y regulación urbanística.*

Se delimitan los ámbitos diferenciados que se configuran como unidades de gestión urbanística para posibles intervenciones de mantenimiento o sustitución edificatoria sobre la base de la conservación de la actual ordenación volumétrica y la disposición de número de planta de la edificación actual, según las determinaciones del Plano n.º X-2.3.

E. *Normativa urbanística pormenorizada.*

– Estructura urbana: Según plano n.º X-1.3.

– Zonificación pormenorizada: Según plano n.º X-2.3.

– Condiciones de parcelación: Según plano n.º X-2.3.

– Edificabilidad y características de la edificación:

Se consolida la ordenación volumétrica y el número de plantas de la edificación existente, según plano n.º X-2.3, considerando colmatada la capacidad edificatoria total del área.

– Urbanización y dotaciones:

En el suelo libre del interior del área se mantendrá una dotación mínima de 200 plazas de aparcamiento.

F. *Condicionantes ambientales.*

El AIU LIN-7 corresponde con un ámbito antropizado identificado como un polígono industrial. Se trata, como en el resto de ámbitos del área, de un paisaje eminentemente industrial en un dominio antropogénico con escasa presencia natural lo que configura su escaso valor paisajístico. Cabe mencionar que el ámbito se encuentra atravesado por el arroyo Makarrastegi que en la actualidad se encuentra cubierto. Este factor determina en gran medida los condicionantes ambientales del ámbito.

Atendiendo a los valores naturales, el ámbito presenta de retazos de bosques atlánticos mixtos y robledal acidófilo los cuales por su carácter de autoctonía manifiestan vocacionalidad hacia la conservación.

Geodibertsitateari dagokionez, eremua kokatzen da Donostia Irun Sakonunean, hots, Interes Geologikoko Eremu batean. Intereseko eremu horrek korridore bat eratzen du, eta horren gainean kokatzen da Gipuzkoako kontzentrazio antropikorik handiena.

Industria poligonoan kutsatuak egon daitezken lurzoruen partzelak daude, poligonoak jasaten dituen jarduerengatik. Ingurumen faktore hau kontuan hartu beharko da jarduketaren bat egiteko garaian, partzela hauetan eragiten badu, indarrean dagoen araudiak horretarako ezarritako prozedurak bete beharko direlarik.

Prozesu eta arriskuei dagokionez, eremuan uholde arrisku handia dago. HAPO honen berariazko araudian xedatutakoa kontuan hartu beharko da, uholde arriskua duten eremuei dagokionez eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak, eta kontuan izan beharko da ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa onartzen duen ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuan xedatutakoa.

Ez da planteatzen eremuaren osaera aldatuko duen –eta arindu beharko lirakeen inpaktuak sortzen dituen– hirigintza garapen berririk. Egin litezken jarduketak eremuaren osaera errespetatu beharko dute eta Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri zuzentzaileak aplikatu beharko dituzte. Kontu berezia izango da eremuan eragina izan lezakeen uholde arriskuekin. Lehen aipatu diren baso mistoko formazioak behar bezala babestuko dira eta bere biziraupena bermatuko da.

#### HIRIGINTZAKO FITXA A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ

##### A. Kokapena eta egungo egoera.

LIN-8 HIA aurreko planeamendu orokorreko eta bere aldaketarako plangintzako izen bereko areari emandako konfigurazio berriarekin bat dator. Planeamendu horretan, zuzenean egikaritzeko hiri-lurzorua gisa sailkatuta eta hirugarren sektoreko erabileretarako zona gisa kalifikatuta dago.

Zonak badu aukera sarbidea egiteko, bai GI-636 errepidetik, bai Alzola (Lanbarren) ingurutik, trenbidearen azpian egun libre dagoen GI-636 errepidearen igarobide zaharraren bitartez.

##### B. Hirigintza antolamendurako proposamena.

Plan Orokorrean industri eta hirugarren sektoreko eraikuntza sendartzen da, beti ere Oartzungo udalbatzak 2012/04/25ean onarturiko (2012/06/14ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA) Xehetasun Azterketan jasotako antolamenduaren arabera.

##### C. Hirigintza arautegi orokorra.

- Azalera A.I.U. LIN-8: 19.548 m<sup>2</sup>.
- Saiklapena: Hiri-lurzorua finkatu gabea.
- Egitura orokorra eta zonakatzeko orokorra:
- Ibai-ibilguak (S.O.). Erreka zainketa: 798 m<sup>2</sup>.
- Hirigune berdeak (S.O.): 5.050 m<sup>2</sup>.

Jarduera ekonomiko eta hirugarren sektoreko gunea: 13.700 m<sup>2</sup>.

##### – Zonakatzeko akustikoa:

«b» zonan industria-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

##### – Eraikigarritasuna:

- Lursail pribatuaren gehieneko azalera: 11.000 m<sup>2</sup>.
- Gehieneko eraikuntza-okupazioa oinplanoan: 4.500 m<sup>2</sup>.
- Eraikigarritasun fisikoa: 7.000 m<sup>2</sup> te.

Atendiendo a la geodiversidad el ámbito se localiza sobre el Punto de Interés Geológico «Depresión Donostia-Irun» que configura un corredor sobre el que se asienta la mayor concentración antrópica de Gipuzkoa.

El polígono industrial presenta parcelas de suelos potencialmente contaminados, por las actividades que soporta. Este factor ambiental deberá ser tenido en cuenta a la hora de acometer alguna actuación que suponga la afección de estas parcelas, debiéndose cumplir los procedimientos establecidos a tal efecto por la normativa vigente.

En lo que a los procesos y riesgos que presenta el ámbito existe riesgo de inundabilidad. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere, a las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV, así como en el RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

No se plantean nuevos desarrollos urbanísticos que alteren la conformación del ámbito y generen impactos que deban de ser mitigados. Las actuaciones que puedan llevarse a cabo deberán respetar la conformación del ámbito y deberán aplicar las medidas correctoras de carácter general determinadas en el ISA a tal efecto. Se tendrá especial precaución los problemas de inundabilidad que pueden afectar al ámbito. Se protegerán adecuadamente las formaciones de bosque mixto anteriormente mencionadas asegurando su supervivencia.

#### FICHA URBANÍSTICA A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ

##### A. Delimitación y situación actual.

El A.I.U. LIN-8 corresponde a la nueva configuración que se ha conferido al mismo área del anterior planeamiento general, y posterior Modificación del Planeamiento clasificada en los mismos como un suelo urbano de ejecución directa y calificada como zona de usos terciarios.

La zona cuenta con posibilidad de disponer de acceso vial, tanto desde la GI-636, como desde la zona de Alzola (Lanbarren) a través del antiguo paso de la GI-636 bajo el ferrocarril, actualmente liberado.

##### B. Propuesta de ordenación urbanística.

Se contempla en el Plan General la consolidación de la edificación industrial y terciaria según la ordenación establecida en el estudio de detalle aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Oartzun en la sesión del 25/04/2012 (BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa 14/06/2012).

##### C. Normativa urbanística general.

- Superficie A.I.U. LIN-8: 19.548 m<sup>2</sup>.
- Clasificación: Suelo urbano no consolidado.
- Estructura general y zonificación global:
- Cauces fluviales (S.G.). Preservación de regata: 798 m<sup>2</sup>.
- Zonas verdes urbanas. (S.G.): 5.050 m<sup>2</sup>.
- Centro de actividades económicas y terciarias: 13.700 m<sup>2</sup>.
- Zonificación acústica:
- Zona «b» de predominio de uso industrial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.
- Edificabilidad:
- Superficie máxima de parcela privada: 11.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación edificatoria máxima en planta: 4.500 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad física: 7.000 m<sup>2</sup> te.

*D. Hirigintzako kudeaketa eta arautze prozesua.*

– Hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoetarako eraikuntza ezartzeko zona berria garatzea, onaturiko Xehetasun Azterketaren arabera.

– GI-636 errepidearekiko paralelo joango den bidea elementu publikotzat konfiguratu da.

*E. Hirigintza arautegi xehatua.*

– Hiri egitura: X-1.3. planoaren arabera.

GI-636-ri paralelo diren bidearen eta bidegorriaren elementuak, ibai-ibilgua eta alboko ertz berdeak, sistema orokor publikoen sarera atxikitzen dira, 5.848 m<sup>2</sup>-ko azalera totalarekin. Horiek 798 m<sup>2</sup>tako ibai ibilgua eta ertzetan 5.050 m<sup>2</sup>tako berdeguneak suposatzen dituzte gutxi gora behera.

– Zonakatzeko xehatua: X-2.3. planoaren arabera.

– Lursailak zatitzeko baldintzak: Lursail bakarra.

– Eraikigarritasuna eta eraikinen ezaugarriak:

Honako eraikigarritasun-parametro orokorrak ezartzen dira:

Lursail pribatuaren gehienezko azalera: 11.000 m<sup>2</sup>.

Gehienezko eraikuntza-okupazioa oinplanoan: 4.500 m<sup>2</sup>.

Eraikuntza-okupazio tasa, L2/2006-n arabera igo egiten da,  $4.500 \text{ m}^2 / 13.700 \text{ m}^2 = 0,32$ .

Eraikigarritasun fisikoa: 7.000 m<sup>2</sup>.

– Urbanizazio eta hornidurak:

GI-636 errepedetik Alzola ingurura sartzeko bide publikoa eraikitzea, oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbide bat, eta 30 aparkalekuko gutxienezko hornidura publikoa barne direla.

Ibai-ibilguaren berreskurapen naturalistikoa eta alboka berdegunean lagapena.

Lursail pribatuaren barrualdean, 40 aparkalekuko gutxienezko hornidura aurreikustea.

*F. Ingurumen baldintzatzaileak.*

LIN-8 H.I.A. gaur egun antropizazio maila handiko eremua da, Makarrastegi poligonoaren gertutasunagatik eta GI-636 errepideak egiten duen prezioagatik. Gaur egun eremua gartzan ari da, beraz ia ez dago natur balioen presentziarik. Erreka batek zeharkatzen du eremua eta honek erabakitzen du neurri handi batean eremuko ingurumen baldintzatzaileak.

Geodibertsitateari dagokionez, eremua kokatzen da Donostia Irun Sakonunean, hots, Interes Geologikoko Eremu batean. Intereseko eremu horrek korridore bat eratzen du, eta horren gainean kokatzen da Gipuzkoako kontzentrazio antropikorik handiena.

Prozesu eta arriskuei dagokionez, eremuan uholde arrisku handia dago. HAPO honen berriarazko araudian xedatutakoa kontuan hartu beharko da, uholde arriskua duten eremuei dagokionez eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak, eta kontuan izan beharko da ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa onartzen duen ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuan xedatutakoa.

Eremua antolatze eta garatzeko Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak garatzea derrigorrezkoa da, lehendik aipatu diren eraginak gutxitu edo/eta saihesteko. Atentzio berezia jarriko da izaera orokorreko neurri zuzentzaileetan urbanizazio proiektuei dagokionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez, eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabilera ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeari dagokionez. Kontu berezia edukiko da eremua eragin dezaketen uholde arriskuei

*D. Proceso de gestión y regulación urbanística.*

– Desarrollo de una nueva zona de implantación de edificación para actividades económicas terciarias, según el estudio de detalle aprobado.

– El vial de servicio paralelo a la GI-636 se configurará como un elemento público.

*E. Normativa urbanística pormenorizada.*

– Estructura urbana: Según plano n.º X-1.3.

Los elementos colindantes del vial y bidegorri paralelos a la GI-636, el cauce fluvial y las márgenes verdes, se adscribirán a la red de sistemas generales públicos, con una superficie total de 5.848 m<sup>2</sup>, que aproximadamente suponen 798 m<sup>2</sup> de cauce fluvial y 5.050 m<sup>2</sup> de zona verde en los márgenes.

– Zonificación pormenorizada: Según plano n.º X-2.3.

– Condiciones de parcelación: Parcela única.

– Edificabilidad y características de la edificación:

Se establecen los siguientes parámetros generales de edificabilidad:

Superficie máxima de parcela privada: 11.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación edificatoria máxima en planta: 4.500 m<sup>2</sup>.

El índice de ocupación edificatoria, según la L2/2006, asciende a  $4.500 \text{ m}^2 / 13.700 \text{ m}^2 = 0,32$ .

Edificabilidad física: 7.000 m<sup>2</sup>.

Urbanización y dotaciones:

Construcción del vial público de acceso desde la GI-636 hasta la zona de Alzola, incluido un itinerario peatonal y para bicicletas y una dotación mínima de 30 plazas de aparcamiento público.

Recuperación naturalística del cauce fluvial y cesión de las zonas verdes colindantes.

Previsión en el interior de la parcela privada de una dotación mínima de aparcamiento de 40 plazas.

*F. Condicionantes ambientales.*

El AIU LIN-8 corresponde con un ámbito que actualmente presenta un alto grado de antropización por su proximidad al polígono Makarrastegi y la presión ejercida por la GI-636. El ámbito está siendo desarrollado actualmente por lo que la presencia de valores naturales es prácticamente inexistente. Por el ámbito transcurre una regata la cual determina en gran medida los factores ambientales del ámbito.

Atendiendo a la geodiversidad el ámbito se localiza sobre el Punto de Interés Geológico «Depresión Donostia-Irun» que configura un corredor sobre el que se asienta la mayor concentración antrópica de Gipuzkoa.

En lo que a los procesos y riesgos se refiere, existe riesgo de inundabilidad. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere, a las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV, así como en el RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el I.S.A. cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad. Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños. Se tendrá especial precaución los problemas



kin. Lehen aipatu diren baso mistoko formazioak behar bezala babestuko dira eta bere biziraupena bermatuko da.

de inundabilidad que pueden afectar al ámbito. Se protegerán adecuadamente las formaciones de bosque mixto anteriormente mencionadas asegurando su supervivencia.

## HIRIGINTZAKO FITXA LAN-1 H.I.A. LANBARREN POLIGONOA

### A. Mugaketa eta egungo egoera.

LAN-1 HIA Lanbarren poligonoaren eremuari dagokio, aurreko plangintzako izena eta mugaketa mantenduz.

Lanbarren poligonoa erabat urbanizatuta eta eraikuntzako okupazio-egoera aurreratuan dago.

Udalerriko komunikabide-sistema orokorra osatzen duen GI-3632 errepideak zeharkatzen du LAN-1 HIA.

### B. Hirigintza antolamendu proposamena.

Dagoen hirigintza-antolamendu finkatzea, mugaturiko azpi-aretan salbu.

Eremuaren barruan antolamendu espezifiko xehatuko zona bat definitzen da, LAN-1-A azpi-areta, Plan Partzialaren hirugarren sektoreko erabileretako LA c.000/2 lursailari dagokiona. Azpi-areta horretan onartutako planeamenduaren aldaketa txiki bat egitea proposatzen da: GI-3632 errepidearekiko lotunea aldatzea, erdiko errotondatik gertuago ateratzeko moduan, Arragua - Lanbarren bidegorriaren azken tartea poligonoko berdegunean zehar eraikitzeari dagokion hirigintza-karga esleitzea, eta konpentsazio moduan, hirugarren sektoreko eraikuntza bolumen handiagoa eta altuera handiagoko eraikuntza-profila esleitzea.

LAN-1B azpi-areta ere definitzen da, jarduera ekonomikoko partela bat eta ekipamendu kolektiboko beste bat hartzen dituen, biribilgune zentralaren eta Arrosadi kanpinetako sarbidearen ondoan kokaturikoak. Plan Partzialeko antolamendu xehatua aldatzen da, partzelen mugaketari dagokionez, eta jarduera ekonomikoetarako den partzelan hotel bat eraikitzea ahalbidetzeko.

Jarduera Ekonomikoetako Lurraldearen Arloko Planak, Merkataritzako ekipamendu handiak ezartzeari buruz, jartzen dituen mugei dagokionez, LAN-1 HIA jarduera ekonomikoetako 3 zk.ko plataforma da, Lanbarren deiturikoa.

### C. Hirigintza arautegi orokorra.

– Azalera A.I.U. LAN-1: 565.822 m<sup>2</sup>.

LAN-1-A: 8.102 m<sup>2</sup>.

LAN-1-B: 15.098 m<sup>2</sup>.

– Saillkapena: Finkaturiko hiri-lurzorua, LAN-1A eta LAN-1B azpi-areak izan ezik, hauek finkatu gabeko hiri-lurzoru bezala sailkatzen direlarik.

– Egitura orokorra: E-5. planoaren arabera.

Udalerriko komunikabide-sistema orokorra osatzen duen GI-3632 errepideak zeharkatzen du LAN-1 HIA.

– Zonakatze orokorra: E-5. planoaren arabera.

Ibai-ibilguak (S.O.): 11.911 m<sup>2</sup>.

Errepide-sare nagusia(S.O.): 11.583 m<sup>2</sup>.

Parkeak eta berdeguneak (S.O.): 21.405 m<sup>2</sup>.

Hirugarren sektoreko eta jarduera ekonomikoetarako poligonoa: 520.923 m<sup>2</sup>.

– Zonakatze akustikoa:

«b» zonan industria-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Eraikigarritasuna:

Egungo eraikuntzaren okupazioaren, bolumetriaren eta oin-kopuruaren arabera finkatzea (X-2.4. planoan).

## FICHA URBANÍSTICA A.I.U. LAN-1 H.I.A. LANBARREN POLIGONOA

### A. Delimitación y situación actual.

El A.I.U. LAN-1 corresponde al ámbito del Polígono de Lanbarren, con la misma denominación y delimitación que en el planeamiento general anterior.

El polígono de Lanbarren ya se encuentra totalmente urbanizado y en avanzado estado de ocupación edificatoria.

El A.I.U. LAN-1 queda atravesado por la carretera GI-3632, como elemento que forma parte del sistema general de comunicaciones del municipio.

### B. Propuesta de ordenación urbanística.

Consolidación de la ordenación urbanística existente, salvo en las subáreas delimitadas.

Se define dentro del ámbito una zona de ordenación específica pormenorizada, la subárea LAN-1A, que corresponde a la parcela LA c.000/2, de usos terciarios, del Plan Parcial. En esta subárea se propone una pequeña modificación de planeamiento aprobado, consistente en la asignación de la carga urbanística correspondiente a la modificación del enlace con la carretera GI-3632 al objeto de salir en un punto más próximo a la rotonda central, a la construcción del último tramo del bidegorri Arragua-Lanbarren a través de la zona verde del polígono y en la asignación, como compensación, de un mayor volumen edificatorio terciario y un perfil edificatorio de mayor altura.

Se define también la subárea LAN-1B, que comprende una parcela de actividades económicas y otra de equipamiento colectivo situadas junto a la rotonda central y el acceso a Arrosadiako kanpina. Se trata de modificar la ordenación pormenorizada del Plan Parcial, respecto a la delimitación de las parcelas y posibilitar la construcción de un hotel en la destinada a actividades económicas.

A los efectos de las limitaciones del Plan Territorial Sectorial de Actividades Económicas con respecto a la implantación de grandes equipamientos comerciales, el A.I.U. LAN-1 constituye el polígono de actividad económica n.º 3, denominado Lanbarren.

### C. Normativa urbanística general.

– Superficie A.I.U. LAN-1: 565.822 m<sup>2</sup>

LAN-1-A: 8.102 m<sup>2</sup>

LAN-1-B: 15.098 m<sup>2</sup>

– Clasificación: Suelo urbano consolidado salvo las subáreas LAN-1A y LAN-1B que se clasifican como suelo urbano no consolidado.

– Estructura general: Según plano n.º E-5.

El A.I.U. LAN-1 queda atravesada por la carretera GI-3632, que forma parte del sistema general de comunicaciones.

– Zonificación global: Según plano n.º E-5.

Cauces Fluviales. (S.G.): 11.911 m<sup>2</sup>.

Red principal de carreteras. (S.G.): 11.583 m<sup>2</sup>.

Parques y espacios verdes. (S.G.): 21.405 m<sup>2</sup>.

Centro de actividades económicas y terciarias: 520.923 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «b» de predominio de uso industrial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– Edificabilidad:

Consolidación de la edificación existente según la ocupación, la volumetría y el número de plantas de la edificación actual (plano n.º X-2.4).

– Lanbarren poligonorako onartutako Plan Partzialean eta Xehetasun-Azterlanetan ezarritako eraikigarritasunaren araudia finkatzea, LAN-1-A eta LA-1B azpiareei esleitutako eraikigarritasuna berraztertzearen salbuespen bakarrarekin.

– Hirugarren sektoreko eraikuntza hartzera zuzendutako c.000/2 lursailaren (LAN-1- A) eraikigarritasuna, sestra gainetik, 5.000 m<sup>2</sup> arte handitzea.

– LAN-1B azpiarearen antolamendu xehatuaren aldaketaren ondorioz hotela eraikitze jarduketa ekonomikoen partzelaren eraikigarritasuna —sestra gainetik— 4.250 m<sup>2</sup>ra handitzea (sestra gainean).

#### D. hirigintza kudeaketa eta arautze prozesua.

– Eremuko antolamendua eta lursailen azpizatiketa egungo egoeraren arabera finkatzea (X-2.4 plano), ken LAN-1B areari dagokiona, non zatiketa eremu horretan tramitatu beharreko Hiri Antolaketako Plan Berezia jasotakoaren arabera egingo den.

– Lanbarren poligonoaren antolamendua, eraikuntza-arautzea eta lursailen azpizatiketa onartutako plan partzialaren eta dagozkion Xehetasun-Azterlanen arabera finkatzea.

– LAN-1-A azpi-arearen berariaz arautzeko Xehetasun-Azterlana egitea, jarduketa integratu bat bezala kontsideratuz Arraguako auzoa lotuko duen bidegorriaren trazatua agindu eta gauzatzeko eta GI-3632 errepidea eta barneko bidearen arteko lotura aldatzeko.

– Hiri Antolamendurako Plan Berezia egitea, LAN-1B azpi-arearen araudi espezifikorako, jarduketa integratu bat bezala kontsideratuta, eremuaren antolamendu xehatua antolatuzko eta hirigintza eraikigarritasun haztatuaren igoeraren baitan bere gain hartu beharreko zama berriak ezartzeko.

#### E. Hirigintza arautegi xehatua.

– Hiri egitura: X-1.4. planoaren arabera. Mugaturiko azpi-areetan salbu, bertan ezartzen den arautegi espezifikorekin araberaren antolatuko direlarik.

– Zonakatze xehatua: X-2.4. planoaren arabera Mugaturiko azpi-areetan salbu, bertan ezartzen den arautegi espezifikorekin araberaren antolatuko direlarik.

– Lursailak zatitzeko baldintzak: onarturiko planeamendua araberaren arabera.

– LAN-1-A azpi-arearen lursail bakar zatiezina izango da.

– Eraikigarritasuna eta eraikinaren ezaugarriak:

– Dagoen eraikuntzaren antolaketak, bolumetria eta oin-kopurua finkatzen dira, X-2.4. planoaren arabera, eta onarturiko garapen plangintzan aurreikusitako antolamendua finkatzen da, ken mugatzen diren azpi-areetan, non ezartzen den arautegi espezifikorekin araberaren antolatuko den.

– LAN-1-A azpi-arearako Xehetasun-Azterlan bat izapidetuko da honekin batera jasotzen den berariazko araudiaren arabera.

– LAN-1-B azpi-arearako Hiri Antolaketako Plan Berezia izapidetuko da honekin batera jasotzen den berariazko araudiaren arabera.

– Urbanizazio eta hornidurak: Lanbarrengo Plan Partzialaren arabera.

– Lagapen eta zortasunak: Lanbarrengo Plan Partzialaren arabera.

#### F. Ingurumen baldintzatzaileak.

LAN-1 H.I.A. antropizatutako eremua da, industria poligonoko ezaugarriak baititu. Areako gainontzeko eremuak bezala industria paisaia da, bereziki eremu antropogenikoaren gain, natura aldetik presentzia eskasarekin, eta beraz, paisaia aldetik

Consolidación de la regulación de la edificabilidad establecida en el Plan Parcial y los Estudios de Detalle aprobados para el Polígono de Lanbarren, con la única salvedad de la reconsideración de la edificabilidad asignada a las subáreas LAN-1A y LAN-1B.

– Incremento a 5.000 m<sup>2</sup> la edificabilidad sobre rasante de la parcela c.000/2 (LAN-1-A), destinada a la acogida de edificación terciaria.

– Incremento a 4.250 m<sup>2</sup> la edificabilidad sobre rasante de la parcela de actividades económicas resultante de la modificación de la ordenación pormenorizada de la subárea LAN-1B destinada a la acogida de un edificio de hotel.

#### D. Proceso de gestión y regulación urbanística.

– Consolidación de la ordenación y la subdivisión parcelaria actual (plano n.º X-2.4), salvo en lo que respecta a LAN-1B, cuya parcelación será la resultante de la aprobación de un Plan Especial de Ordenación Urbana a tramitar en dicho ámbito.

– Consolidación de la ordenación, la regulación edificatoria y la subdivisión parcelaria del polígono de Lanbarren según el Plan Parcial y los correspondientes Estudios de Detalle aprobados.

– Elaboración de un Estudio de Detalle para la regulación específica de la subárea LAN-1A, considerada como una actuación integrada que ordene y ejecute el trazado del bidegorri de conexión con el barrio de Arragua y la modificación del enlace del viario interior con la carretera GI-3632.

– Elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana para la regulación específica de la subárea LAN-1B, considerada como una actuación integrada, que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito y las nuevas cargas a asumir en base al incremento de la edificabilidad urbanística ponderada.

#### E. Normativa urbanística pormenorizada.

– Estructura urbana: Según plano n.º X-1.4. Salvo en las subáreas definidas que se ordenarán según la normativa específica que se establece.

– Zonificación pormenorizada: Según plano n.º X-2.4. Salvo en las subáreas definidas que se ordenarán según la normativa específica que se establece.

– Condiciones de parcelación: Según el planeamiento aprobado.

– La subárea LAN-1A constituirá una parcela única indivisible.

– Edificabilidad y características de la edificación:

– Se consolida la disposición, la volumetría y el número de plantas de la edificación existente según plano n.º X-2.4, y se consolida en general la ordenación prevista en el planeamiento de desarrollo aprobado, salvo en las subáreas definidas que se ordenarán según la normativa específica que se establece.

– Para la subárea LAN-1A se tramitará un Estudio de Detalle con arreglo a la normativa específica adjunta.

– Para la subárea LAN-1B se tramitará un Plan Especial de Ordenación Urbana con arreglo a la normativa específica adjunta.

– Urbanización y dotaciones: Según el Plan Parcial de Lanbarren.

– Cesiones y servidumbres: Según el Plan Parcial de Lanbarren.

#### F. Condicionantes ambientales.

El AIU LAN-1 corresponde con un ámbito antropizado determinado por su característica de polígono industrial. Se trata, como en el resto de ámbitos del área, de un paisaje eminentemente industrial sobre dominio antropogénico, con escasa pre-

balio gutxiakoa. Azur errekek, gaur egun estalia, zeharkatzen du eremua. Faktore honek baldintzatzen du neurri handi batean eremuaren ingurumen baldintzatzaileak.

Natura balioei dagokionez, eremuan baso atlantiko mistoen eta harizti azidofiloen zati txikiak azaltzen dira, bere izaera autoktonoarengatik, errespetatu eta babestu behar direnak. Landaretza natural hondar hauek, hegoaldeko mugetatik eremua zeharkatzen dute, GI-3632rekin hesi berdea osatuz. Aldi berean zaraten kontrako pantaila eta bistak kentzeko balio dute. Geodibertsitateari dagokionez, eremua kokatzen da Donostia Irun Sakonunean, hots, Interes Geologikoko Eremu batean. Intereseko eremu horrek korridore bat eratzen du, eta horren gainean kokatzen da Gipuzkoako kontzentrazio antropikorik handiena. Beste aldetik, beste Interes Geologikoko Eremu bat kokatzen da, «Hard-Ground, Trapadan».

Poligono industrialean kutsatuta egon daitezken lurzorua azaltzen dira, eta ingurumen faktore hau kontuan hartu beharko da lur-sail hauen gain eragina eduki lezakeen jarduketaren bat planteatzen bada, kasu horretarako indarrean dagoen legerian ezarritako prozedurak bete beharko direlarik.

Prozesu eta arriskuei dagokionez, uholde arriskua aipagarria da. HAPO honen berariazko araudian xedatutakoa kontuan hartu beharko da, uholde arriskua duten eremuei dagokionez eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak, eta kontuan izan beharko da ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa onartzen duen ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuan xedatutakoa. Era berean istiltze arazoak eta sostengu-ahalmenean eta asentuetan ere arazoak sor daitezke. Faktore Geofisikoa hauek kontuan hartu beharko dira arean esku-hartze berriak diseinatzerakoan, egokiak diren neurri babesle eta zuzentzaileak ezarri beharko direlarik.

Eremua antolatze eta garatzeko Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak garatzea derrigorrezkoa da, lehendik aipatu diren eraginak gutxitu edo/eta saihesteko. Atentzio berezia jarriko da izaera orokorreko neurri zuzentzaileetan urbanizazio proiektuei dagokionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez, eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabilera ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeko dagokionez. Kontu berezia edukiko da eremua eragin dezaketen uholde arriskuekin, eta baita lehenik aipatu diren baldintzatzaile geofisikoetatik eratorritako arrisku posibleak. Lehen aipatu diren baso mistoko formazioak behar bezala babestuko dira eta bere biziraupena bermatuko da espazio berdeen izaera mantenduz. Modu berezian kontrolatuko dira urak kutsatzeko arriskuak, eta baita jarduketak paisaiaren gain duten eragina.

#### ARAUTEGI ESPEZIFIKOA LAN-1A AZPI-AREA:

– Erabilera: Sestratik gora: jarduera tertziarioak.

Sestratik behera: aparkalekua eta langileen etengabeko agerpenik gabeko zerbitzu instalakuntzak.

– Planeamendu-tresna: Xehetasun-Azterlana.

– Eraikigarritasun, sestra gainetik: 5.000 m<sup>2</sup> s.e. sestra gainean.

– Sestra gaineko oinplanoko gehieneko eraikuntza-okupazioa: 2.000 m<sup>2</sup>.

– Gehieneko eraikuntza-okupazioa sotoan: 4.000 m<sup>2</sup>.

– Lursail barruko gutxienezko aparkaleku-hornidura (lur gainean edo sotoko oinetan): 4 aparkaleku / 100 m<sup>2</sup> s.e.

– Urbanizazio-kargak: GI-3632 erreperiderako sarbidea erreformatzea, barneko bidea uztartzea Lanbarrengo errotondara

sencia natural, y por tanto, de escaso valor paisajístico. El ámbito se encuentra atravesado por el arroyo Azur, en la actualidad cubierto. Este factor determina en gran medida los condicionantes ambientales del ámbito.

Atendiendo a los valores naturales, en el ámbito aparecen pequeños retazos de bosques atlánticos mixtos y robleal acidófilo que, por su carácter autóctono, deben de ser respetados y protegidos. Estos restos de vegetación natural rodean al ámbito por su límite meridional ejerciendo de barrera verde con la GI-3632, además de servir como pantalla acústica y de ocultación de vistas. Atendiendo a la geodiversidad el ámbito se localiza sobre el Punto de Interés Geológico «Depresión Donostia-Irun» el cual configura un corredor sobre el que se asienta la mayor concentración antrópica de Gipuzkoa. Por otra parte está presente otro PIG denominado «Hard-Ground en Trapada».

En el polígono industrial aparecen parcelas de suelos potencialmente contaminados, factor ambiental deberá ser tenido en cuenta si se plantea alguna actuación que suponga la afectación de estas parcelas, debiéndose cumplir los procedimientos establecidos a tal efecto por la normativa vigente.

En lo que a los procesos y riesgos se refiere, es destacable el potencial riesgo de inundabilidad. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere y las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV así como en el RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. De la misma manera se pueden presentar problemas de encharcamiento, capacidad portante y asentamientos. Estos factores geofísicos deberán de ser tenidos en cuenta a la hora de diseñar nuevas intervenciones en el área, debiéndose implementar las medidas protectoras y correctoras adecuadas.

El planeamiento de desarrollo del ámbito deberá aplicar las medidas correctoras de carácter general determinadas en el ISA a tal efecto. Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños. Se tendrá especial precaución los problemas de inundabilidad que pueden afectar al ámbito así como a los posibles riesgos derivados de los condicionantes geofísicos anteriormente descritos. Se protegerán adecuadamente las formaciones de bosque mixto, anteriormente mencionadas, asegurando su supervivencia a través del mantenimiento de su carácter como espacios verdes. Se controlará de manera muy específica los riesgos de contaminación de las aguas, así como el impacto paisajístico de las actuaciones.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA LAN-1A:

– Uso: Sobre rasante: Actividades terciarias.

Bajo rasante: Aparcamiento e instalaciones de servicio sin presencia continua de personal.

– Instrumento de planeamiento: Estudio de Detalle.

– Edificabilidad sobre rasante: 5.000 m<sup>2</sup>.

– Ocupación edificatoria máxima en planta sobre rasante: 2.000 m<sup>2</sup>

– Ocupación edificatoria máxima en sótano: 4.000 m<sup>2</sup>.

– Dotación mínima de aparcamiento en el interior de la parcela (en superficie o en plantas de sótano): 4 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> t.e.

– Cargas de urbanización: Reforma del acceso a la carretera GI-3632 acercando la acometida del viario local a la

gerturatzeko helburuarekin, eta LA f.120/1 berdegunean zehar Plan Orokorrean aurreikusitako Arragua eta Lanbarren konektatzeko oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbidea eraikitzea.

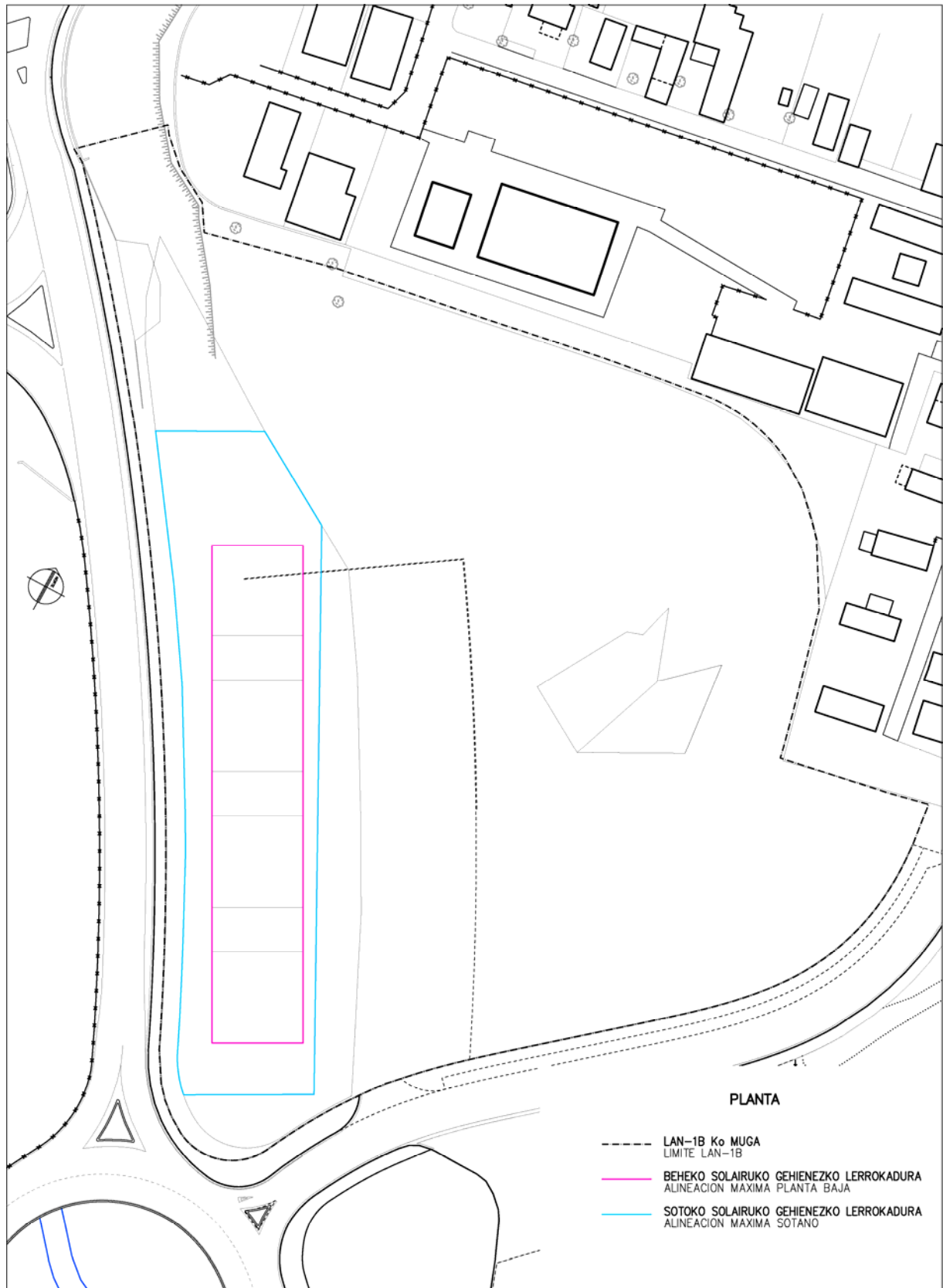
**ARAUTEGI ESPEZIFIKOA LAN-1B AZPI-AREA:**

- Erabilera: Sestratik gora: jarduera tertziarioak.
- Sestratik behera: aparkalekua eta langileen etengabeko agerpenik gabeko zerbitzu instalakuntzak.
- Planeamendu-tresna: H.A.P.B.
- Eraikigarritasun, sestra gainetik: 4.250 m<sup>2</sup>.
- Sestra gaineko oinplanoko gehienezko eraikuntza-okupazioa: 1.400 m<sup>2</sup>.
- Gehienezko eraikuntza-okupazioa sotoan: 2.600 m<sup>2</sup>.
- Lursail barruko gutxieneko aparkaleku-hornidura (lur gainean edo sotoko oinetan): 4 aparkaleku / 100 m<sup>2</sup> s.e.
  
- Urbanizazio-kargak: Espazio libre publikoak urbanizatzea, espaloiak, berdeguneak, oinezkoentzako ibilbideak eta LAN-1Btik LAN-1A eta Iturrin (Lezo) eremurako sarbidea bitarteko bidegorria.

rotonda central de Lanbarren y construcción a través de la zona verde LA f.120/1 del itinerario peatonal y para bicicletas de conexión entre Arragua y Lanbarren previsto en el Plan General.

**NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA LAN-1B:**

- Uso: Sobre rasante: Actividades terciarias.
- Bajo rasante: Aparcamiento e instalaciones de servicio sin presencia continua de personal.
- Instrumento de planeamiento: P.E.O.U.
- Edificabilidad sobre rasante: 4.250 m<sup>2</sup>.
- Ocupación edificatoria máxima en planta sobre rasante: 1.400 m<sup>2</sup>.
- Ocupación edificatoria máxima en sótano: 2.600 m<sup>2</sup>.
- Dotación mínima de aparcamiento en el interior de la parcela (en superficie o en plantas de sótano): 4 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> t.e.
  
- Cargas de urbanización: Urbanización de los espacios públicos libres, aceras, zonas verdes, itinerarios peatonales y bidegorri desde LAN-1B hasta LAN-1A y hasta el acceso a Iturrin (Lezo).



#### HIRIGINTZAKO FITXA LAN-2 H.I.A. ARROSADIAKO KANPINA

##### A. *Mugaketa eta egungo egoera.*

LAN-2 HIA Arrosadi kanpinaren eremuari dagokio. Aurreko planeamendu izen bereko eremua da.

##### B. *Hirigintza antolamendu proposamena.*

Kanpina finkatutako ezarpena denez gero, hirigintza arloan erregularizatzea planteatzen da. Horretarako, area hiri-lurzoru gisa sailkatuko da eta kanpin-zona gisa kalifikatu.

##### C. *Hirigintza arautegi orokorra.*

– Azalera A.I.U. LAN-2: 55.459 m<sup>2</sup>.  
– Saillkapena: Hiri-lurzoru finkatua.  
– Egitura orokorra y zonakatze orokorra: planoaren arabera E-5.

– Kanpinaren azalera: 55.459 m<sup>2</sup>.

– Zonakatze akustikoa:

«d» zonan hirugarren sektoreko erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– etxebizitza kopurua: Etxebizitza bat, instalazioaren zerbitzurako.

– Eraikigarritasuna: Kanpinaren hornidura-eraikuntza.

– Gehienezko okupazioa: Azalera osoaren %5.

##### D. *Hirigintza kudeaketa eta arautze prozesua.*

– Kanpina antolatzeko plan berezi bat egitea, haren antolamendu espaziala, hornidura ekipamendua eta kanpalekuen konfigurazioa ezartzeko.

– Hirigintzaren aldetik, Arau hauetan debekatu egiten da kanpalekuen gainean edozein motatako elementu finkoak ezaritzea, turismoaren antolamenduari buruzko 6/1994 Legean kanpinen inguruan ezarritako xedapenen kaltetan izan gabe.

##### E. *Hirigintza arautegi xehatua.*

– Hiri egitura y zonakatze xehatua:

X.1.4 y X.2.4 planoen arabera.

– Gehienezko eraikuntza okupazioa hornidura elementuekin:

Azalera osoaren % 5.

– Urbanizazio baldintzak:

Areatik igarotzen den bide publikorako sarbidea arautzea.

##### F. *Ingurumen baldintzatzaileak.*

LAN-2 HIA presentzia antropiko nabarmena duen eremua da, kanpin bat baitago. Bertan iraunkorrak ez diren okupazioak ikus daitezke eta finkoa den eraikin bakarra. Inguruko natura komunitateen presentziak eremuari halako balioa ematen dio. Hiri paisai ez intentsiboa da, ingurune batez ere industrialean eta autopistak eragindako presio garrantzitsuekin, autopista honek eremuaren mendebaldearekin mugatzen du.

Balio naturalei dagokionez, eremuan baso atlantiko mistoen eta harizti azidofiloen multzoak daude, eta bertakoak direnez, kontserbatze aldera jo beharko litzateke. Landaretza natural hondar hauek eremua inguratzen dute eta hesi berdea, pantaila akustikoa eta bistak ezkutatzeko balio dute, et ahoi eta natura eta paisaiaren aldetik duten interesak espazio berde bezala mantentzea justifikatzen dute.

#### FICHA URBANÍSTICA A.I.U. LAN-2 H.I.A. ARROSADIAKO KANPINA

##### A. *Delimitación y situación actual.*

El A.I.U. LAN-2 corresponde al ámbito del Camping de La Rosaleda o Arrosadiako Kanpina, con la misma denominación que en el planeamiento anterior.

##### B. *Propuesta de ordenación urbanística.*

Se plantea la regularización urbanística de la presencia del camping como una implantación ya consolidada, procediendo al efecto a la clasificación del área como suelo urbano y a su calificación como zona de camping.

##### C. *Normativa urbanística general.*

– Superficie A.I.U. LAN-2: 55.459 m<sup>2</sup>.

– Clasificación: Suelo urbano consolidado.

– Estructura general y zonificación global: Según Plano n.º E-5.

– Área de camping: 55.459 m<sup>2</sup>

– Zonificación acústica:

Zona «d» de predominio de uso terciario, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– N.º viviendas: 1 vivienda al servicio de la instalación.

– Edificabilidad: Edificación dotacional del camping.

– Ocupación máxima: 5% de la superficie total.

##### D. *Proceso de gestión y regulación urbanística.*

– Elaboración de un Plan Especial de Ordenación del Camping en el que se establezca su ordenación espacial, equipamiento dotacional y configuración de las zonas de acampadas.

– Queda urbanísticamente prohibido por las presentes Normas la disposición de elementos fijos de cualquier tipo sobre las zonas de acampada, ello al margen de las disposiciones sobre campings de la Ley 6/1994, de Ordenación del Turismo.

##### E. *Normativa urbanística pormenorizada.*

– Estructura urbana y zonificación pormenorizada:

Según planos n.º X-1.4 y X-2.4

– Ocupación edificatoria máxima con elementos dotacionales:

El 5% de la superficie total.

– Condiciones de urbanización:

Regularización del acceso al camino público que discurre por el área.

##### F. *Condicionantes ambientales*

El AIU LAN-2 corresponde con un ámbito con una marcada presencia antrópica al tratarse de un camping. En él aparecen ocupaciones no permanentes y un único edificio fijo. La presencia, en su entorno, de comunidades naturales supone el incremento de cierto valor al ámbito. Se trata de un paisaje urbano no intensivo, en un entorno eminentemente industrial y con importantes presiones ejercidas por la autopista que limita con el ámbito el lado más occidental.

Atendiendo a sus valores naturales, el ámbito presenta de retazos de bosques atlánticos mixtos y robledal acidófilo que, por su carácter de autoctonía, deben tender a la conservación. Estos restos de vegetación natural rodean al ámbito ejerciendo de barrera verde pantalla acústica y de ocultación de vistas que, junto a su interés naturalístico y paisajístico, justifican su mantenimiento como espacios verdes.

Geodibertsitatearen ikuspuntutik, Donostia Irun Sakonunean, hots, Interes Geologikoko Eremu batean, kokatzen da. Intereseko eremu horrek korridore bat eratzen du, eta horren gainean kokatzen da Gipuzkoako kontzentrazio antropikorik handiena.

Eremua antolatze eta garatzeko Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak garatzea derrigorrezkoa da, lehendik aipatu diren eraginak gutxitu edo/eta saihesteko. Atentzio berezia jarriko da izaera orokorreko neurri zuzentzaileetan urbanizazio proiektuei dagokionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez, eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabilera ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeko dagokionez. Lehen aipatu diren baso mistoko formazioak behar bezala babestuko dira eta bere biziraupena bermatuko da espazio berdeen izaera mantenduz.

#### HIRIGINTZAKO FITXA A.I.U. LAN-3 H.I.A. LANBARRENGAINA POLIGONOA

##### A. *Mugaketa eta egungo egoera.*

LAN-3 HIA Lanbarren poligonoaren ekialdeko muturrean, horren eta Usategieta mendi-lepoaren goialdearen artean kokatutako landa-lurrei dagokie. Indarrean dagoen plangintzak lur ez urbanizagarri bezala sailkaturiko landa eremuari dagokio.

Hein batean Lanbarren poligonoko lur-mugimenduekin okupatuta dauden ibar-hondoak dira.

##### B. *Hirigintza antolamendu proposamena.*

Sektore honetan jarduera ekonomikoetarako poligono berri bat sortzea planteatzen da. Horretarako, plataforma berri bat ezarriko da +108 kotan gutxi gora behera, eta Lanbarren poligonoaren barruko saretik izango du sarbidea +90 eta +93 kotetan hurrenez hurren. Beharrezkoak diren lur-mugimenduetako batzuk egin dira dagoeneko Lanbarren poligonoa eraikitze-rakoan.

Lurzoruaren sailkapen eta kalifikazio honek, Oiartzungo haranaren barrualdean kokatuta dauden hainbat industri jarduera (Industrias Cadarso Altzibarren, etb) lekualdatzeko arazoa konpontzeko helburua du.

Antolamendu honetan baita ere, hirugarren arloko jardueren proposamena egin nahi da, kokalekuak eta proposamen arkitektonikoak +93 kota eta +108ari zerbitzu eman beharko dielarik.

Azkenik, antolamenduak Jaizkibel-Aiako-Harria korridore ekologiko ahularen kalitatea mantendu, hobetu eta indartu beharko du, LAN-3 HIAren ekialdean.

Horretarako LAN 3 eta LAN 4arteko mugakidea den lurzoru ez urbanizagarriaren ekarpena ere kontutan har daiteke, 36.423 m<sup>2</sup> ko azalera duena.

Jarduketa honek sortu ditzaken eta aurreikusi daitezkeen ingurugiro eraginak gutxitu eta konpentsatzeko helburuarekin, fitxa honetan eremuaren garapenerako baldintza gisa hartzen da, Ingurumen sostengarritasun txostenean zehazten diren neurriak ezartzea.

##### C. *Hirigintza arautegi orokorra.*

Azalera A.I. LAN-3: 83.477 m<sup>2</sup>.

Sailkapena: Lurzoru urbanizagarria.

Egitura orokorra y zonakatzeko orokorra: E-5. planoaren arabera.

— Hirugarren sektoreko eta jarduera ekonomikoetarako poligonoa: 83.477 m<sup>2</sup>.

Egitura orokorrari atxikitako elementu bakar gisa, oinezkoentzako eta ibilgailu arinentzako ibilbide publiko bat irekitzea

Desde el punto de vista de la geodiversidad el ámbito se localiza sobre el Punto de Interés Geológico Depresión Donostia-Irun, que configura un corredor sobre el que se asienta la mayor concentración antrópica de Gipuzkoa.

El planeamiento de desarrollo del ámbito deberá aplicar las medidas correctoras de carácter general determinadas en el ISA a tal efecto. Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños. Se protegerán adecuadamente las formaciones de bosque mixto anteriormente mencionados asegurando su supervivencia conservándolos como espacios verdes del ámbito.

#### FICHA URBANÍSTICA A.I.U. LAN-3 H.I.A. LANBARRENGAINA POLIGONOA

##### A. *Delimitación y situación actual.*

El A.I.U. LAN-3 corresponde a los terrenos rurales situados en el extremo Este del polígono de Lanbarren, entre éste y la zona alta del collado de Usategieta. Se trata de fondos de vaguadas en parte ya ocupados con los movimientos de tierras del polígono de Lanbarren.

Corresponde a una zona rural clasificada en el planeamiento vigente como suelo no urbanizable.

##### B. *Propuesta de ordenación urbanística.*

Se plantea en este sector la creación de un nuevo polígono de actividades económicas mediante la disposición de una nueva plataforma hacia la cota aproximada +108 con acceso desde la red interna del polígono de Lanbarren, en las cotas +90 y +93 respectivamente. Parte de los movimientos de tierras necesarios ya se han ejecutado con motivo de la construcción del polígono de Lanbarren.

Esta clasificación y calificación de suelo puede servir de destino, para resolver el traslado de una serie de actividades industriales enclavadas en el interior del valle de Oiartzun tales como Industrias Cadarso en Altzibar, etc.

También se pretende en esta ordenación, la propuesta de actividades terciarias, en una ubicación y propuesta arquitectónica que deberá dar servicio tanto a la cota +93 como a la +108.

Por último, la ordenación deberá mantener, mejorar y potenciar la calidad del frágil corredor ecológico Jaizkibel - Aiako Harriak al este del A.I.U.LAN-3.

Incluso podría considerarse para ello, la aportación del suelo no urbanizable colindante entre LAN-3 y LAN-4, de una superficie de 36.423 m<sup>2</sup>.

Con el objeto de minimizar y compensar las previsibles afectaciones ambientales que pueda generar esta actuación, se asumen en esta norma urbanística particular como condicionantes al desarrollo del área la aplicación de las medidas correspondientes indicadas en el Informe de Sostenibilidad Medio Ambiental.

##### C. *Normativa urbanística general.*

Superficie A.I.U. LAN-3: 83.477 m<sup>2</sup>.

Clasificación: Suelo urbanizable.

Estructura general y zonificación global: Según plano n.º E-5.

— Centro de actividades económicas y terciarias: 83.477 m<sup>2</sup>.

Como único elemento adscrito a la estructura general se plantea la apertura de un itinerario público para peatones y



planteatzen da, Lanbarren poligonoa eta Usategieta mendi-lepoaren goialdea konektatzeko, bai eta poligonoarekiko lotura izango den bidegorriaren ibilbidea ere.

Zonakatzeko akustikoa:

«f» zona, garraioetarako azpiegitura. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

Eraikigarritasuna:

– Azalera konputagarria: 83.477 m<sup>2</sup>.  
– 25.000 m<sup>2</sup>-ko oinplanoko gehienezko eraikuntza-okupazioa.

– 35.000 m<sup>2</sup> t.e.-ko eraikigarritasun fisikoa.

– 2/2006 Legearen arabera, eraikuntza-okupazioa izango da:  $25.000 \text{ m}^2 / 83.477 \text{ m}^2 = 0,30$ , eraikigarritasuna  $0,42 \text{ m}^2/\text{m}^2$  izanik.

– Hornidurak:

– Dotazio publikorako lekuko sistemak: 4.998 m<sup>2</sup> (=4.998 m<sup>2</sup> L2/2006).

– Lekuko sistemak, berdeguneak: 23.520 m<sup>2</sup> (>4.998 m<sup>2</sup> L2/2006).

*D. Hirigintza kudeaketa eta arautze prozesua.*

– Oin berriko jarduera ekonomikoetarako poligono bat garatzea Oartzungo Udalak 2011ko otsailaren 23an (2011/03/09ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA) onartutako Plan Partzialean eta 2012/04/25ean (2012/08/03ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA) onartutako Xehetasun Azterketan ezarritako antolamenduaren arabera, Industrias Cadarsoko planta berria kokatzeko.

– Programazioa, garapena eta urbanizazioa: 2011/12/20an onartutako Hirigintzako Jarduketa Programaren eta Oartzungo Udalak onartutako urbanizazio proiektuaren arabera.

– 2009 eta 2012 urte tartean hainbat enprekin Oartzungo Udalak sinatutako hitzarmenak mantentzea eta indarrean uztea (2009/07/17, 2010/12/30 eta 2012/05/07).

– Jardun-sistema Oartzungo Udalak ezarriko du.

– Poligono berriaren barrualdeko zerbitzu-bidea poligonoko lursailen multzoaren elementu pribatu komunitario gisa konfiguratu da. Elementu publiko bakarra Lanbarren poligonoa eta Usategieta mendi-lepoa konektatzeko aurreikusitako oinezkoentzako eta ibilgailu arinentzako ibilbidea izango da, bai eta diseinatuak bidegorria eta ekipamendu dotazionalerako sarrera.

*E. Condicionantes ambientales.*

LAN-3 HIA eraikin industrialik gabeko eremua da, baina presio antropiko nabarmena duena. Jarduera ekonomikoetako poligonoaren garapena planteatzen da bere gain. Paisai antropikoaren ezaugarriak dituen area da, industria jabarian. Honen topografiak aldapa nabarmenak ditu eta horrek baldintzatuko du, neurri handi batean, planteatzen diren jarduketak bisten potentziala.

Natura aldetik dituen balioei dagokionez, eremuan baso atlantiko mistoen eta harizti azidofiloen zatiak daude eta bertakoak izanda kontserbatu beharko dira. Eremua inguratzen duten landaretza natural hondar hauek hesi berdea osatzen dute, pantaila akustikoa eginez eta bistak ezkutatu, baina eremua garatzeko egin diren jarduketak asko eragin dute landaretza horiengan. Horregatik handiagoak diren formazioak espazio berde bezala mantentzea sustatuko da. Geodibersitateari dagokionez, Donostia Irun Sakonunean, hots, Interes Geologi-

vehículos ligeros, de conexión entre el polígono de Lanbarren y la parte alta del collado de Usategieta, así como del trazado de bidegorri de conexión del polígono.

Zonificación acústica:

Zona «f» de infraestructuras de transporte, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

Edificabilidad:

– Superficie computable: 83.477 m<sup>2</sup>.

– 25.000 m<sup>2</sup> de ocupación edificatoria máxima en planta.

– 35.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad física.

– La ocupación edificatoria asciende, según la L2/2006, a  $25.000 \text{ m}^2 / 83.477 \text{ m}^2 = 0,30$ , situándose su edificabilidad en  $0,42 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

– Dotaciones:

– Sistemas locales dotación pública: 4.998 m<sup>2</sup> (= 4.998 m<sup>2</sup> L2/2006).

– Sistemas locales zonas verdes: 23.520 m<sup>2</sup> (> 4.998 m<sup>2</sup> L2/2006).

*D. Proceso de gestión y regulación urbanística.*

– Desarrollo de un polígono de actividades económicas de nueva planta de acuerdo a la ordenación establecida en el Plan Parcial aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Oiartzun en la sesión del 23 de febrero de 2011 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 09/03/2011) y del estudio de detalle aprobado el 25/04/2012 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 03/08/2012) para la ubicación de la nueva planta de Industrias Cadarso.

– Programación, desarrollo y urbanización de acuerdo al Programa de Actuación Urbanizadora, aprobado el 20/12/2011 y al proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Oiartzun.

– Mantenimiento y vigencia de los convenios firmados entre el Ayuntamiento de Oiartzun y diversas empresas entre los años 2009 y 2012 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 17/07/2009, 30/12/2010, y 07/05/2012).

– El sistema de actuación es el establecido por el Ayuntamiento de Oiartzun.

– El vial de servicio interno del nuevo polígono se configurará como un elemento privado comunitario del conjunto de las parcelas del polígono. El único elemento público del polígono será el itinerario previsto como conexión para peatones y tráfico ligero entre el polígono de Lanbarren y el collado de Usategieta, así como el bidegorri diseñado y el acceso al equipamiento dotacional.

*E. Condicionantes ambientales.*

El AIU LAN-3 se corresponde con un ámbito sin presencia de edificaciones industriales pero con una marcada presión antrópica sobre el que se plantea el desarrollo de un polígono de actividades económicas. Se trata de un área caracterizada por un paisaje antrópico en dominio industrial, con una topografía que presenta unas pendientes importantes, hecho que condicionará en gran medida el potencial de vistas de las actuaciones que se plantean.

Atendiendo a los valores naturales, el ámbito incluye retazos de bosques atlánticos mixtos y robledal acidófilo los cuales por su carácter autóctono orientan su vocación hacia la conservación. Estos restos de vegetación natural que rodean al ámbito ejerciendo de barrera verde, pantalla acústica y de ocultación de vistas, se han visto notablemente afectados por las actuaciones de desarrollo del ámbito. Por ello se incentiva al mantenimiento de las formaciones con más entidad como espacios verdes. Atendiendo a la geodiversidad el ámbito se localiza sobre

koko Eremu batean, kokatzen da. Intereseko eremu horrek korridore bat eratzen du, eta horren gainean kokatzen da Gipuzkoako kontzentrazio antropikorik handiena.

Eremua EAEko korridore ekologikoen sareko indargetze-eremuaren eraginpean dago. Era berean, autopistak tentsio-tarteak sortzen ditu sare horretatik pasatzean.

Ingurumenaren eta geotekniaren aldetik dauden prozesu eta arriskuei dagokionez, eremuaren zati handi batek aldapa handien arazoak eta aldapen aldeko etenak eduki ditzake. Betelan antropikoa egotea, bertan dauden materialen izaera litologikoa eta aldapek eragiten dituzten arrisku geoteknikoek, magaletan lerradurak eta ezegonkortasuna izatera ekar lezake. Nabarmendu behar den ingurumen faktorea da, eta kontuan hartu behar da berau arintzeko eta zuzentzeko neurri gokiak aplikatzeko garaien.

Eremua garatzeko plangintzak Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak garatzea derrigorrezkoa da, lehendik aipatu diren eraginak gutxitu edo/eta saihesteko. Atentzio berezia jarriko da izaera orokorreko neurri zuzentzaileetan urbanizazio proiektuei dagokionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez, eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabilera ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeko dagokionez. Deskribaturiko baldintzatzaile geofisikoei atentzio berezia jarriko zaie eta berriazko neurriak aplikatuko dira lurra eduki lezakeen ezegonkortasun posibleentzako. Baita ere sektore honen eta LAN 4 sektorearen artean kokatzen diren ehiza postuak kontuan hartu behar dira, eragin dezaketen afekzioak baloratzeko.

Azkenik, HAPOk korridore ekologikoei buruz ezartzen dituen zehaztapenak kontuan hartuko dira.

#### HIRIGINTZAKO FITXA A.I.U. LAN-4 H.I.A. USATEGIETA ZERBITZUGUNEA

##### A. Mugaketa eta egungo egoera.

LAN-4 HIA gisa definitzen da Usategietako goialdean kamioiak aparkatzeko gune gisa egokitutako zelaigunea.

Kamioiak aparkatzeko bi plataforma handi (plataforma bakoitzak hektareatik gorako azalera dauka) eta auto-aparkaleku zabal bat ez ezik, areak ostalaritzako hirugarren sektoreko zerbitzuen eraikin bat ere badauka.

##### B. Hirigintza antolamendu proposamena.

Ezarpena hirigintza arloan sendarpen eta erregularizatzeari ekiteko komenigarritasuna planteatzen da. Hori dela-eta, proposatzen da LAN-4 HIA hiri-lurzoru finkatuko eremu bat bezala sartzeari Arauetan, hirugarren sektoreko eta jarduera ekonomikoetarako (jarduera logistikoa kasu honetan) zona gisa kalifikatua, LIN-1 HIAN kokatuta dagoen Aparcaguisaren plataformarako irizpide berdinekin.

##### C. Hirigintza arautegi orokorra.

– Azalera A.I.U. LAN-4: 72.798 m<sup>2</sup>.

– Saillkapena: Hiri-lurzoru finkatua.

– Egitura orokorra y zonakatzeko orokorra:

Hirugarren sektoreko eta jarduera ekonomikoetarako poligonoa: 72.798 m<sup>2</sup>.

– Zonakatzeko akustikoa:

«b» zonan industria-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Eraikigarritasuna:

Oinplanoko gehieneko eraikuntza-okupazioa: 1.500 m<sup>2</sup>.

Eraikigarritasun fisikoa: 3.000 m<sup>2</sup>.

El Punto de Interés Geológico Depresión Donostia-Irun que se configura un corredor sobre el que se asienta la mayor concentración antrópica de Gipuzkoa.

El ámbito se ve afectado por el área de amortiguación de la Red de Corredores ecológicos de la CAPV. De la misma manera la autopista a su paso por el ámbito presenta tramos tensionales en esta red.

Atendiendo a los procesos y riesgos geotécnicos y ambientales podemos destacar que una gran parte del ámbito puede presentar problemas de pendientes acusadas y discontinuidad a favor de pendiente. La existencia de un relleno antrópico, la naturaleza litológica de los materiales presentes y los riesgos geotécnicos originados por las pendientes, puede conllevar deslizamientos e inestabilidad de laderas. Se trata de un factor ambiental muy destacable, el cual deberá ser tenido en cuenta a la hora de aplicar las medidas adecuadas para su mitigación y corrección.

El planeamiento de desarrollo del ámbito deberá aplicar las medidas correctoras de carácter general determinadas en el ISA a tal efecto. Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños. Se prestará especial atención a los condicionantes geofísicos descritos y se aplicarán medidas específicas para las posibles inestabilidades que el terreno pueda presentar. También deben ser considerados los puestos de caza que se localizan entre este sector y el sector LAN 4 con el fin de valorar las posibles afectaciones de su presencia.

Por último se atenderán las determinaciones que el PGOU establece sobre los corredores ecológicos.

#### FICHA URBANÍSTICA A.I.U. LAN-4 H.I.A. USATEGIETA ZERBITZUGUNEA

##### A. Delimitación y situación actual.

Se define como A.I.U. LAN-4 la explanada habilitada en la zona alta de Usategieta como zona de estacionamiento de camiones.

Además de dos grandes plataformas para el aparcamiento de camiones, con una superficie superior a la hectárea por plataforma, y un amplio aparcamiento de coches, dispone el área de un edificio de servicios terciarios de hostelería.

##### B. Propuesta de ordenación urbanística.

Se plantea la conveniencia de proceder a la consolidación y regularización urbanística de la implantación existente, por lo que se propone la inclusión del A.I.U. LAN-4 en el Plan General como un ámbito de suelo urbano consolidado, calificado como zona de actividades económicas y terciarias, en este caso actividades logísticas, con idéntico criterio que para la plataforma de Aparcaguisa enclavada en el A.I.U. LIN-1.

##### C. Normativa urbanística general.

– Superficie A.I.U. LAN-4: 72.798 m<sup>2</sup>.

– Clasificación: Suelo urbano consolidado.

– Estructura general y zonificación global:

Centro de actividades económicas y terciarias: 72.798 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «b» de predominio de uso industrial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– Edificabilidad:

Ocupación edificatoria máxima en planta: 1.500 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad física: 3.000 m<sup>2</sup>.

*D. Hirigintza kudeaketa eta arautze prozesua.*

– LAN-4 HIA hirugarren sektoreko zerbitzuen eraikuntza txiki batez hornituta dagoen kamioak aparkatzeko plataforma gisa finkatzea.

– Oso eraikigarritasun-maila txikia eta sarbidea A-8 autobidetik bakarrik duen zona.

– Ezarpena hirigintza arloan erregularizatzeko plan berezi bat egingo da. Plan horretan aparkalekuaren berariazko instalazioen ezaugarriak islatzeaz gain, kanpoko perimetroan antolatutako berdegunerako ingurumen-tratamenduaren neurriak aintzat hartuko dira. Jarduketak zortasun aeronautikoen eremuari eragiten badio, Plan Berezi honek segurtasun azterketa aeronautikoa barneratuko du. Azterketa hau apirilaren 26ko 297/2013 Errege Dekretuak (maiatzaren 17ko 118 zk. *Estatuko Aldizkari Ofiziala*) aurreikusitako terminoetan idatzi eta tramitatuko da.

*E. Hirigintza arautegi xehatua.*

– Hiri egitura: X.1.4. planoaren arabera.

– Zonakatze xehatua: X.2.4. planoaren arabera.

– Lursailak zatitzeko baldintzak: Lursail bakarra.

– Eraikigarritasuna eta eraikinen ezaugarriak:

– Dagoen eraikuntzaren antolaketa eta bolumentria finkatzen dira, X-2.4. planoaren arabera.

– Urbanizazio eta hornidurak:

– Multzoa inguruan duen paisaian integrazeko aurreikusitako berdeguneen kanpoko perimetroaren ingurumen-tratamendua eta lagapen publikoa.

*F. Ingurumen baldintzatzaileak eta zortasun aeronautikoak.*

LAN-4 H.I.A. arearen ezaugarri nagusia –aparkaleku bat egoitearen ondorioz– paisaia antropikoa egotea da, eta aparkalekuaren inguruan formazio naturalak daudenez, hiri eremu bat osatzen da landa inguru batetan.

Natura aldetik dituen balioei dagokionez, eremua baso atlantiko mistoen eta harizti azidofiloen zatiak daude. Landare-tza hondar hauek eta baita eremua inguratzen duten belardiak eta landare-hesiak paisaia-hesia osatzen dute, eta honek ikuspegiarako eragina arintzen du. Eremuaren geodibertsitate aldetik eremua kokatzen da Donostia Irun Sakonunearen Interes Geologikoko Eremu batean. Interesgune horrek korridore bat eratzen du, eta horren gainean kokatzen da Gipuzkoako kontzentrazio antropikorik handiena.

Eremua EAeko korridore ekologikoen sareko indargetze-eremuaren eraginpean dago. Era berean, autopistak tentsio-tarteak sortzen ditu sare horretatik pasatzean.

Eremua antolatze eta garatzeko ezinbestekoa da Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak garatzea, lehendik aipatu diren eraginak gutxitu edo/eta saihesteko. Atentzio berezia jarriko da izaera orokorreko neurri zuzentzaileetan, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez. Garapeneko plangintzak eremuaren paisai egokitzapenerako proiektua diseinatu beharko du eta honek egun dauden formazio autoktonoak mantenduko direla bermatuko du. Kontuan hartu behar dira sektore honen eta LAN-3 sektorearen artean kokatzen diren ehiza-postuak eta azpi-eremu hauetan eduki lezaketen eraginak. HAPO honek korridore ekologikoei buruz ezartzen dituen xedapenak kontuan hartuko dira ere.

Eremu hau Donostiako Aireportuaren Zortasun Aeronautikoen eraginpean dago, nahiz eta terrenoak berak zortasun horiek ez dituen errespetatzen. Beraz, eremu honetan egin nahi den edozein eraikinak, non terrenek ez dituzten zortasun aero-

*D. Proceso de gestión y regulación urbanística.*

– Consolidación del A.I.U. LAN-4 como una plataforma para el estacionamiento de camiones, dotada de una pequeña edificación complementaria de servicios terciarios.

– Área con muy bajo nivel de edificabilidad y con accesibilidad viaria exclusivamente desde la autopista AP-8.

– Para la regularización urbanística de la implantación se elaborará un Plan Especial en el que, además de reflejarse las características de las instalaciones específicas del aparcamiento, se contemplen las medidas de tratamiento ambiental para la zona verde dispuesta en su perímetro exterior. Cuando la actuación afecte a la zona de servidumbres aeronáuticas, este Plan Especial conllevará un estudio aeronáutico de seguridad que se sustanciará y tramitará en los términos previstos en el Real Decreto 297/2013 de 26 de abril (*Boletín Oficial del Estado* n.º 118 de 17 de mayo).

*E. Normativa urbanística pormenorizada.*

– Estructura urbana: Según Plano n.º X-1.4.

– Zonificación pormenorizada: Según Plano n.º X-2.4.

– Condiciones de parcelación: Parcela única.

– Edificabilidad y características de la edificación:

– Se consolida la disposición y la volumetría de la edificación existente, según Plano n.º X-2.4.

– Urbanización y dotaciones:

– Tratamiento ambiental y cesión pública del perímetro exterior de zonas verdes previsto para la integración paisajística del conjunto en su entorno circundante.

*F. Condicionantes ambientales y de servidumbres aeronáuticas.*

El AIU LAN-4 se trata es un área caracterizada por la presencia de un paisaje antrópico asimilado a la existencia de un aparcamiento que, al gozar de la existencia de formaciones naturales a su alrededor, configura un ámbito urbano en un entorno rural.

Atendiendo a los valores naturales, el ámbito presenta de retazos de bosques atlánticos mixtos y robledal acidófilo. Estos restos de vegetación natural así como los prados y setos que rodean al ámbito, configuran una barrera paisajística que minimiza su impacto visual. Atendiendo a la geodiversidad el ámbito se localiza sobre el Punto de Interés Geológico «Depresión Donostia-Irun», corredor sobre el que se asienta la mayor concentración antrópica de Gipuzkoa.

El ámbito se ve afectado por el área de amortiguación de la Red de Corredores ecológicos de la CAPV. De la misma manera la autopista a su paso por el ámbito presenta tramos tensionales en esta red.

El planeamiento de desarrollo del ámbito deberá aplicar las medidas correctoras de carácter general determinadas en el ISA a tal efecto. Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística. El planeamiento de desarrollo deberá diseñar un proyecto de adecuación paisajística del ámbito, que asegure el mantenimiento de las formaciones autóctonas existentes. Se deben tener en cuenta los puestos de caza que se localizan entre este sector y el sector LAN 3 con las afecciones que éstos pueden suponer estos subámbitos. Se atenderá a las determinaciones que este PGOU establece sobre los corredores ecológicos.

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, que se encuentran vulneradas por el propio terreno en parte del mismo. Por lo tanto cualquier construcción que se pretenda construir en esta

nautikoak errespetatzen, urraketa horretan eragingo luke, babestutako areen gain afekzio areagotuz seguruenik.

Salbuesenez, eremu hauen garapena baimenduko da bermatzen denean, Estatuko Aireko Segurtasun Agentziaren (AESA) iritziz, segurtasuna ez dela zalantzan jartzen eta ez dela ere aireontzien operazioen erregulartasuna nabarmenki eragiten, aireportuko kudeatzailearen edo/eta aireko nabigazioko zerbitzuetako hornitzailearen txosten teknikoak aurrez edukita, 584/72 Dekretuan, bere egungo idazketan, jasotako salbuespenekin adostasunean.

Hirigintza aldetik eremu hau garatzen duen Plan Berezia Abiazio Zibileko Zuzendaritza Orokorrera bidali beharko da, hasierako onarpena jaso aurretik txostena jaso dezaten, 297/2013 Errege Dekretuaren bitartez aldatutako 2591/1998 Errege Dekretuaren 2. Xedapen Gehigarrian xedatutakoaren arabera. Ezin izango dira behin betikoz onartu Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik gabe.

Oiartzungo Udalak Abiazio Zibileko Zuzendaritza Orokorrari txostena eskatzeaz gain, eskumena duen teknikari baten egin-dako Azterketa Aeronautikoa aurkeztu beharko du.

Plangintza orokorrak definituko du gauzatu daiteken eraiki-garritasuna, hirigintza legeriaren arabera, legeri horri Sustapen Ministerioari txostenak eta, hala badagokio, Azterketa Aeronautikoa ezarritako baldintzak aplikatu ondoren. Eraiki-garritasun hori murrizten bada ez da kalte-ordain eskubiderik sortuko ez Sustapen Ministerioaren aldetik, ez aireportuko kudeatzailearen aldetik, ez eta Aireko Nabigazio Zerbitzuetako prestatzailearen aldetik.

Edozein eraikin, instalazio (posteak, antenak, aerosorgailuak -palak barne-, eraikuntzarako beharrezkoak diren tresnak -garabiak eta antzekoak barne-) edo landaketak gauzatzeko Estatuko Aireko Segurtasun Agentziaren alde aurreko aldeko txostena beharrezkoa izango da, 297/2013 Errege Dekretuaren bidez aldatua izan zen 584/72 Dekretuaren 30 eta 31 artikuluen arabera.

#### HIRIGINTZAKO FITXA LAN-5 H.I.A. ITTURREN

##### A. Mugaketa eta egungo egoera.

LAN-5 H.I.A.ren mugaketa 1991 urteko Oiartzungo Plangintza orokorreko 29 Arearekin bat egiten du.

Lezoko udalerriarekin mugakide izateagatik, eta Lanbarrendik -GI-636 errepidearekin eta RENFEeko trenbide trazaketarekin- fisikoki aldendua egoteagatik ez zen antolamenduan sartu aurreko plangintzan.

Gaur egun LAN-5 H.I.A.tik GI-636 errepidera doan irteera bat dago Lezoko udalerriri dagokion jarduera ekonomikoko zonan eta Hiri Antolaketa bere Plan Orokorrean A.O.U. 33 Iturrin bezala mugatua 51.797 m<sup>2</sup>ko.

Sarbidea egoera eskasean aurkitzen da lurrazpiko pasabide estu bat baita, trenbidearen plataforma azpian.

Oiartzungo udalerriko lurretan aurkitzen den lur-zatiak Lezoko udalerrian terreno mugakideak ditu, guztietan hormigoizko aurrefabrikatuen jarduera burutzen delarik.

##### B. Hirigintza antolamendu proposamena.

LAN-5 H.I.A.n ezarritako jarduera ekonomikoa finkatzea proposatzen da, baina trenbidearen plataforma azpiko lurrazpiko pasabidea hobetu beharko da, Lanbarrengo biribilgunerantz irteera eman ahal izateko, bai LAN-5 eremu bertara, bai A.O.U. 33 Iturrin (Lezo) eremuan dauden jarduera ekonomikoetarako zonara.

zona donde el terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas incidiría a su vez en dicha vulneración agravando posiblemente el efecto sobre las áreas protegidas.

Excepcionalmente se permitirá el desarrollo de este ámbito cuando quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor aeroportuario y/o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El Plan Especial que regularizará urbanísticamente este ámbito deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil para ser informado antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2.ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.

Junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte del Ayuntamiento de Oiartzun, un Estudio Aeronáutico suscrito por técnico competente.

La edificabilidad susceptible de materialización será la definida por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Fomento y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

#### FICHA URBANÍSTICA A.I.U. LAN-5 H.I.A. ITTURREN

##### A. Delimitación y situación actual.

El A.I.U. LAN-5 se delimita en los terrenos que aproximadamente coincidían con el Área 29 del planeamiento general de Oiartzun del año 1991.

Por su posición limítrofe con el término municipal de Lezo y separado físicamente de Lanbarren por la carretera GI-636 y el trazado del ferrocarril de RENFE, su ordenación no ha sido tratada en el planeamiento anterior.

En la actualidad por el A.I.U LAN-5 atraviesa una salida directa hacia la carretera GI-636 de la zona de actividades económicas perteneciente al municipio de Lezo y delimitada en su Plan General de Ordenación Urbana como A.O.U.33 Iturrin con 51.797 m<sup>2</sup> de superficie.

El acceso se encuentra en precaria situación por tratarse de un estrecho paso soterrado bajo la plataforma del ferrocarril.

La parcela que se sitúa en el término municipal de Oiartzun dispone también de terrenos colindantes en el municipio de Lezo, desarrollándose en todos los terrenos la misma actividad de prefabricados de hormigón.

##### B. Propuesta de ordenación urbanística.

Se propone la consolidación de la actividad económica implantada en el A.I.U. LAN-5, si bien deberá abordarse la mejora del paso subterráneo bajo la plataforma del ferrocarril al objeto de dar salida hacia la rotonda de Lanbarren tanto al propio ámbito de LAN-5 como a la zona de actividades económicas A.O.U. 33 de Iturrin (Lezo).

Trenbide azpian pasabide berri bat planteatzen da, gaur egungoaren prestazioak hobetuko dituena. Orain dagoena eremu hau Irun-Donostia bidegorriarekin eta Oiartzungo bidegorri sare osoarekin lotzeko utziko da.

Bai ezarri beharreko antolaketa, bai LAN-5eko H.I.A.aren eraikigarritasun handitzeko aukerak, Bateragarritasun Plan baten bidez ebaztea proposatzen da, 2/2006 lurzorua Legearen 63 eta 92 artikuluen arabera, eta Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren bidez, jarduketa integratu moduan tramitatu beharko litzatekeena, Lezo eta Oiartzungo udalerrietan batera.

*C. Hirigintza araudi orokorra.*

- Azalera LAN-5 H.I.A.: 9.921 m<sup>2</sup>.
- Saillkapena: Finkatu gabeko hiri lurzorua.
- Egitura orokorra: E-5 zk. planoaren arabera.
- Zonakatze orokorra: E-5 zk. planoaren arabera.
- Hirugarren sektoreko eta jarduera ekonomikoetako zentroa 9.921 m<sup>2</sup>.

– Zonakatze akustikoa:

«b» zonan industria-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Eraikigarritasuna:

Solairuko gehieneko eraikin okupazioa: emandako azalera-aren %40.

Eraikigarritasun fisikoa sestra gaineratik: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

*D. Hirigintzako kudeaketa eta arautze prozesua.*

– Hirigintzako erregulazioa eta kudeaketa prozesua honako hauek tramitatu beharko dira: Bateragarritasun Plana, Hiri Antolaketarako Plan Berezia, hirigintzako jarduketa programa, urbanizazio proiektua eta birpartzelazio proiektua. Eta mugakide izateagatik Oiartzun eta Lezoko udalerrietan batera tramitatu beharko dira.

*E. Hirigintza arautegi xehatua.*

– Hiri egitura: X-1.4. zk. planoan azaltzen dena orientagarria da, eta behin betikoz Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren arabera da.

– Zonakatze xehatua: X-1.4 eta X-2.4 zk. planoetan azaltzen dena orientagarria da, eta behin betikoz Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren arabera da.

– Lursailak zatitzeko baldintzak: Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren arabera.

– Eraikigarritasuna eta eraikinaren ezaugarriak:

– Solairuko gehieneko eraikin okupazioa: emandako azalera-aren %40.

– Eraikigarritasun fisikoa sestra gaineratik: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

– Hiri Antolaketarako Plan Bereziaren arabera ezarriko dituzten ezaugarriak –gehienez ere solairu bat edo bi–, solairuarterkoenak hala badagokio, eta sestra azpiko eraikigarritasuna.

– Urbanizazioa eta hornidurak:

– Ibilbideak eraikitzea, eta Arragua, Lintzirin eta Lanbarren artean aurreikusitako bidegorri berrien trazaketekin lotura egitea.

– Trenbidearen plataforma azpian garraio astunarentzat pasabide berri bat eraikitzea.

– Ingurumen tratamendua eta arauz aurreikusitako zona berdeen horniduraren zesio publikoa.

*F. Ingurumen baldintzatzaileak.*

LAN-5 H.I.A. industria poligonoan sartuta dagoen area txiki bat da, beraz hiri izaera erabatekoa da, eta GI-636 errepidea eta trenbidea bertan egotearekin izaera hau nabarmendu egiten da.

Se plantea un nuevo paso bajo el ferrocarril, que mejore las prestaciones del actual, dejando el existente para establecer una conexión del ámbito con la vía ciclista Irun-Donostia y el conjunto de vías ciclistas de Oiartzun.

Tanto la ordenación a establecer como las posibilidades de aumento de edificabilidad del A.I.U. LAN-5, se propone que sean resueltas por medio de un Plan de Compatibilización conforme a los art. 63 y 92 de la Ley 2/2006 del suelo y un Plan Especial de Ordenación Urbana a tramitar como una actuación integrada, simultáneamente en los municipios de Lezo y Oiartzun.

*C. Normativa urbanística general.*

- Superficie A.I.U. LAN-5: 9.921 m<sup>2</sup>.
- Clasificación: Suelo urbano no consolidado.
- Estructura general: Según plano n.º E-5.
- Zonificación global: Según plano n.º E-5.
- Centro de actividades económicas y terciarias: 9.921 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «b» de predominio de uso industrial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– Edificabilidad:

Ocupación edificatoria máxima en planta: 40% de la superficie aportada.

Edificabilidad física sobre rasante: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

*D. Proceso de gestión y regulación urbanística.*

– Proceso de gestión y regulación urbanística por medio de la tramitación de un Plan de compatibilización, un Plan Especial de Ordenación Urbana, un programa de actuación urbanizadora, un proyecto de urbanización y un proyecto de reparcelación que por su colindancia, deberá ser tramitado conjuntamente en los municipios de Oiartzun y Lezo.

*E. Normativa urbanística pormenorizada.*

– Estructura urbana: La reflejada en el plano n.º X-1.4. es orientativa, a establecer definitivamente en el P.E.O.U.

– Zonificación pormenorizada: La reflejada en los planos n.º X-1.4 y X-2.4 es orientativa, a establecer definitivamente en el P.E.O.U.

– Condiciones de parcelación: Según P.E.O.U.

– Edificabilidad y características de la edificación:

– Ocupación edificatoria máxima en planta: 40% de la superficie aportada.

– Edificabilidad física sobre rasante: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

– El P.E.O.U. establecerá las características del perfil, como máximo de una o dos plantas, de las entreplantas en su caso y de la edificabilidad bajasasante.

– Urbanización y dotaciones:

– Construcción de los itinerarios y su conexión a los trazados de los nuevos bidegorris previstos entre Arragua, Lintzirin y Lanbarren.

– Construcción de un nuevo paso para tráfico pesado bajo la plataforma del ferrocarril.

– Tratamiento ambiental y cesión pública de la dotación de zonas verdes prevista reglamentariamente.

*F. Condicionantes ambientales.*

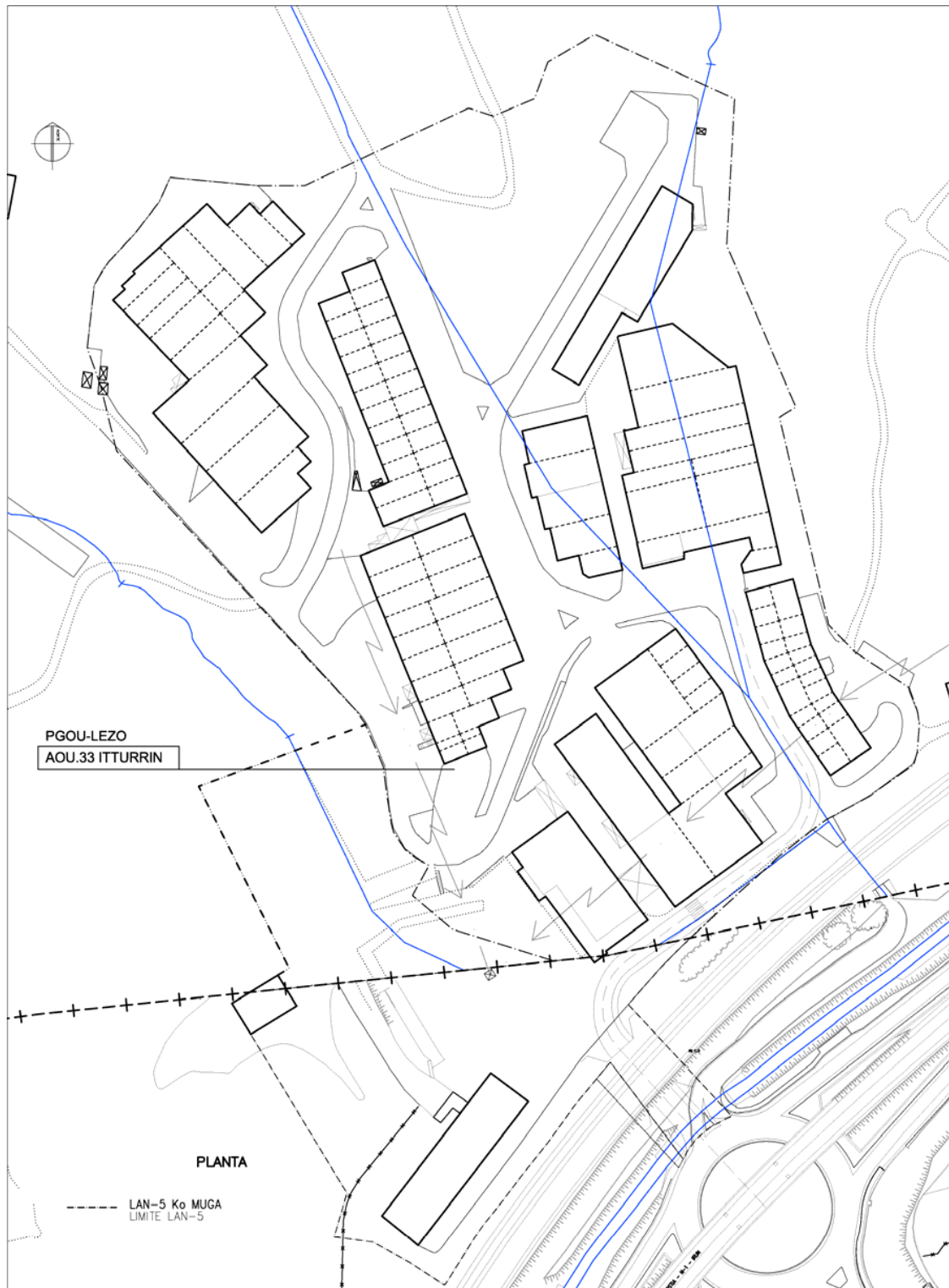
El AIU LAN-5 es una pequeña área incluida en el polígono industrial, lo que configura su carácter totalmente urbano incrementado por la existencia de la carretera GI-636 y las vías del tren.

Eremu hau kutsatuta egon daiteken lurzoru bezala inbentarioan sartuta dauka lhobek. Faktore hau kontuan hartu beharko da lurzoru hauen gain eragina eduki lezaketen edozein obra egiteko garaian, horretarako ezarritako arauzko zehaztapenak jarraituz.

Baita ere EHAEko ibai bazterrak eta erreka bazterrak antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean ezarritako zehaztapenak kontuan hartu beharko dira garapeneko plangintza egiteko garaian. Modu oso zehatzean kontrolatuko dira urak kutsatzeko arriskuak, eta baita estalita aurkitzen diren uren bideetan egon daitezken afekzioak. Garraiorako pasabidea egiterakoan Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean horretarako ezarri diren izaera orokorreko neurri zuzentzaileak.

El ámbito se encuentra inventariado como un suelo potencialmente contaminado por el lhobe, factor que deberá ser tenido en cuenta a la hora de ejecutar obras que supongan una afección sobre estos suelos, siguiendo las determinaciones normativas establecidas a tal efecto.

También deberán observarse las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV a la hora de desarrollar el planeamiento de desarrollo. Se controlará de manera muy específica los riesgos de contaminación de las aguas, así como la afección a los cursos de aguas que se encuentran cubiertos. La construcción del paso de tráfico deberá aplicar las medidas correctoras de carácter general determinadas en el ISA a tal efecto.



#### GUR-1 H.I.A. HIRIGINTZA FITXA. GURUTZE

##### A. Mugaketa eta egungo egoera.

GUR-1 HIA gisa definitzen da plangintzan Gurutzeko gune-rako hiri-lurzoru gisa mugatzen den area osoa.

Aurreko planeamendu orokorreko eremu berdinari dagokio. Sei azpi-area konfiguratu dira eta antolamendu xehatua esleitzen zaie: GUR-1-A, GUR-1-B, GUR-1-C, GUR-1-D, GUR-1E eta GUR-1F.

GUR-1-C azpi-area –H.A.P.O. honen aurrerapidea egin aurretik udal baimena zeukana nahiz eta oraindaino obrak hasi gabe izan– diseinatu zen bere garaian, Gurutzeberri jatetxearen egungo aparkaleku pribatua 2007/02/12an izenpeturiko hitzarmenaren bidez komunikabide-sare publikoaren elementu izatera igaro dadin ahalbidetzeko eta, aldi berean, Arauetan Gurutze eta Elizalde konektatzeko aurreikusitako oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbide berriaren Elizalderanzko irteera konfiguratzeko.

##### B. Hirigintza antolamendurako proposamena

Egun Gurutzeko hiriguneko hirigintza-arazo nagusia GI-2134 errepidearen zeharkaldiko trafikoarena konpondu dagoenez, GI-3632 errepidearekin bat egiten duen uanean eraikitako errotondari esker, berau finkatzea proposatzen da.

GUR-1A azpi-arearen eraikigarritasuna mantentzen da, familia bakarreko lau etxebizitza eginez, honela, aipatutako errotonda egitea lortzeko kendutako baserriaren hirigintzako eraikigarritasuna konpentsatuz.

GUR-1B azpi-arearen helburua auzoak sor lezakeen hiri-etxebizitzaren eskaria estal dezakeen egoitza-erakin txiki bat aurreikustea da eta, horren osagarri, elkarrearen eraikina auzoaren hiri-bilbearen barruan integratzea.

GUR-1D azpi-area, Gurutze-Txiki eraikinaren aldaketa eta biribilgune inguruaren berrantolamenduarekin duen koordinazioa arautzeko helburuarekin ezartzen da, Oiartzungo udalak 2009/04/01ean (2009/06/10ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA) onarturiko Xehetasun Azterketaren arabera.

GUR-1E azpi-area auzoari zuzendutako etxebizitza babestuen udal programa jasoko duen eremu bezala proposatzen da.

Azkenik, GUR-1F azpi-area, finkatu gabeko hiri lurzoru bezala sailkatzen da eta garapeneko plangintzara bideratzen da. Lurzoru publikoa duen azpi-area berri hau 1997ko Arau Subsidiarioetako Aldaketaren 11. artikuluan sartzeko ez ziren 3 lur-zatiez osatuta dago eta gaur egun ez dira sartzeko aurreko inongo azpi-areatan.

##### C. Hirigintza arautegi orokorra

– Azalera H.I.A. GUR-1: 33.617 m<sup>2</sup>.

GUR-1A: 7.047 m<sup>2</sup>.

GUR-1B: 1.791 m<sup>2</sup>.

GUR-1C: 7.103 m<sup>2</sup>.

GUR-1D: 572 m<sup>2</sup>.

GUR 1E: 1.298 m<sup>2</sup>.

GUR 1F: 3.001 m<sup>2</sup>.

– Saillkapena:

Finkaturiko hiri-lurzorua, GUR-1A, GUR-1B, GUR-1C, GUR-1D, GUR-1E eta GUR-1F azpi-areak izan ezik, finkatu gabeko hiri-lurzoru bezala sailkatuko direnak.

– Egitura orokorra eta zonakatzeko orokorra: E.5. planoaren arabera

Errepide-sare nagusia (S.O.): 2.569 m<sup>2</sup>

Hiriko berdeguneak (S.O.): 1.179 m<sup>2</sup>

#### FICHA URBANÍSTICA A.I.U. GUR-1 H.I.A. GURUTZE

##### A. Delimitación y situación actual.

Se define como A.I.U. GUR-1 la totalidad del área que se delimita como suelo urbano en el Plan General para el núcleo de Gurutze.

Corresponde al mismo área del planeamiento general anterior. Se configuran seis subáreas a las que se asigna una ordenación pormenorizada: GUR-1A, GUR-1B, GUR-1C, GUR-1D, GUR-1E y GUR-1F.

La subárea GUR-1C, que dispone de licencia municipal de fecha anterior al avance de este P.G.O.U., sin que hasta la fecha hayan dado comienzo las obras, se diseñó en su día con la finalidad de posibilitar, mediante un convenio firmado el 12/02/2007, que el actual aparcamiento privado del Restaurante Gurutzeberri pasa a ser un elemento de la red pública de comunicaciones, y al mismo tiempo, configurar la salida hacia Elizalde del nuevo itinerario peatonal y de bicicletas previsto en las Normas para la conexión entre Gurutze y Elizalde.

##### B. Propuesta de ordenación urbanística.

Una vez resuelto el problema de incidencia del tráfico de travesía a través de la rotonda ejecutada en la carretera GI-2134 en su punto de encuentro con la GI-3632, se propone su consolidación.

Se mantiene la edificabilidad de la subárea GUR-1A, con cuatro viviendas unifamiliares, mediante la cual se compensa la edificabilidad urbanística del caserío eliminado para favorecer la construcción de la rotonda citada.

La subárea GUR-1B se dispone con la finalidad de prever un pequeño edificio residencial que pueda cubrir la hipotética demanda de vivienda urbana que genere el barrio y con el objetivo complementario de integrar el edificio de la Sociedad dentro de la trama urbana del barrio.

La subárea GUR-1D se dispone con el objetivo de regular la transformación del edificio Gurutze-Txiki y coordinación con la reordenación del entorno de la rotonda, de acuerdo al estudio de detalle aprobado por el Ayuntamiento de Oiartzun el 01/04/2009 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 10/06/2009).

Por último, la subárea GUR-1E se propone como ámbito receptor de un programa municipal de vivienda protegida, bien VPO ó tasada, dirigido al barrio.

Por último, la subárea GUR-1F se clasifica como suelo urbano no consolidado y se remite a un planeamiento de desarrollo. Esta nueva subárea de suelo público está conformada por las 3 parcelas que no se integraban en el área 11 de la Modificación de NNSS de 1997 y que actualmente no se incluyen en ninguna de las subáreas anteriores.

##### C. Normativa urbanística general.

– Superficie A.I.U. GUR-1: 33.617 m<sup>2</sup>.

GUR-1A: 7.047 m<sup>2</sup>.

GUR-1B: 1.791 m<sup>2</sup>.

GUR-1C: 7.103 m<sup>2</sup>.

GUR-1D: 572 m<sup>2</sup>.

GUR 1E: 1.298 m<sup>2</sup>.

GUR 1F: 3.001 m<sup>2</sup>.

– Clasificación:

Suelo urbano consolidado salvo las subáreas GUR-1A, GUR-1B, GUR-1C, GUR-1D, GUR-1E y GUR-1F que se clasifican como suelo urbano no consolidado.

– Estructura general y zonificación global: Según plano n.º E-5.

– Red principal de carreteras. (S.G.): 2.569 m<sup>2</sup>.

– Zonas verdes urbanas. (S.G.): 1.179 m<sup>2</sup>.

Ekipamendu kolektiboa (S.O.): 5.489 m<sup>2</sup>.

Hirigune tradizionalako egoitza: 8.859 m<sup>2</sup>.

Egoista intentsiboa: 1.298 m<sup>2</sup>.

Garapen txikiko egoitza: 11.415 m<sup>2</sup>.

Egoitza-hirigunean kokatutako jarduera ekonomikorako area: 2.808 m<sup>2</sup>.

– Zonakatze akustikoa:

«a» zonan bizitegi-erabilera nagusia da, honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Etxebizitza kopurua:

Aurretik sendartuak: 19, X-2.5 planoaren arabera.

Aurreikusitako berriak: 23, X-2.5. planoaren arabera.

– Eraikigarritasuna:

Antolamendu xehatua (7.5. plano) eta GUR-1-A, GUR-1-B, GUR-1-C, GUR-1-D eta GUR-1E azpi-areetarako berriarazko araudian definitutako eraikuntza-ezaugarrien arabera.

#### D. Hirigintzako kudeaketa eta arautze prozesua

– Garatuta dauden lursailen multzoaren eta GUR-1Fren hirigintza-antolamendua eta eraikigarritasuna finkatzea.

– Eraikuntza berria GUR-1-A, GUR-1-B, GUR-1-C, GUR-1-D eta GUR-1E azpi-areetan, berriarazko araudian aurreikusitako kudeaketa-sistema aplikatuta.

#### E. Hirigintza arautegi zehatua.

– Hiri egitura: X-1.5. planoaren arabera.

– Zonakatze xehatua: X-1.5 y X-2.5. planoen arabera.

– Lursailak zatitzeko baldintzak: X-2.5. planoan adierazitako eremu guztiek, berez, hirigintza-kudeaketako unitateak osatzen dituzte eta, hirigintza-kudeaketaren ondorioetarako, gutxieneko lursail zatiezintzat konfiguratzeko dira.

– Eraikigarritasuna eta eraikinen ezaugarriak:

Dagoen eraikuntzaren antolaketa, bolumentria eta etxebizitza-kopurua finkatzen dira, X-2.5. planoaren arabera.

GUR-1-A, GUR-1-B, GUR-1-C, GUR-1-D eta GUR-1E areetan, eraikigarritasun baldintzak, eraikuntzaren ezaugarriak eta etxebizitza-kopurua berriarazko araudira igortzen dira.

– Urbanizazioak eta hornidurak:

– Gurutzeberri jatetxearen egungo aparkaleku pribatua elementu publiko gisa konfiguratzeko, ken GUR-1E eremuari loturiko zatian.

– Plangintzan Gurutze eta Elizalde artean aurreikusitako oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbide berria hirigunean sartzeko trazadura irekitzea.

– Eremu publikorako eta pilotalekurako irisgarritasun proposamen: GUR-1E eremuko eraikuntza berritik eta GUR-1Ctik pasabide zorra.

– Lagapen eta zortasunak:

Behin urbanizatu ondoren, GUR-1-A, GUR-1-B, GUR-1-C, GUR-1-D eta GUR-1-E areetan aurreikusitako lurzoru publiko guztia, X-1.5. planoaren arabera, laga egingo da.

#### F. Ingurumen baldintzatzaileak eta zortasun aeronautikoak.

GUR-1 H.I.A. Gurutzeko hirigunea da, antropizazio maila handia dauka, eta hiri paisaia bezala konfiguratzeko da, muinoen erliebeen gain, belardi eta labore-lur atlantikoaren nagusitasunarekin. Eremuan ez daude zaintzarako interesa duten flora-habitata, baina aipatu behar da baso misto atlantikoko formazio txiki bat dagoela (bizpahiru oin), GUR-1B eta GUR-1Aren

– Equipamiento colectivo. (S.G.): 5.489 m<sup>2</sup>.

– Residencial casco tradicional: 8.859 m<sup>2</sup>.

– Residencial intensivo: 1.298 m<sup>2</sup>.

– Residencial bajo desarrollo: 11.415 m<sup>2</sup>.

– Área de actividad económica enclavada en núcleo residencial: 2.808 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «a» de predominio de uso residencial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– N.º de viviendas:

Existentes consolidadas: 19 según plano n.º X-2.5.

Nuevas previstas: 23 según plano n.º X-2.5.

– Edificabilidad:

Según características edificatorias definidas en la ordenación pormenorizada (plano n.º X-2.5) y en la normativa específica para las subáreas GUR-1A, GUR-1B, GUR-1C, GUR-1D y GUR-1E.

#### D. Proceso de gestión y regulación urbanística.

– Consolidación de la ordenación urbanística y la edificabilidad del conjunto de las parcelas ya desarrolladas y de GUR-1F.

– Nueva edificación en las áreas GUR-1A, GUR-1B, GUR-1C, GUR-1D y GUR-1E aplicando el sistema de gestión previsto en la normativa específica.

#### E. Normativa urbanística pormenorizada.

– Estructura urbana: Según plano n.º X-1.5.

– Zonificación pormenorizada: Según planos n.º x-1.5 y x-2.5.

– Condiciones de parcelación: Todos los ámbitos señalados en el plano n.º X-2.5. como tales, constituyen unidades de gestión urbanística y se configuran como parcelas mínimas indivisibles a efectos de gestión urbanística.

– Edificabilidad y características de la edificación:

Se consolida la disposición, la volumetría y el número de viviendas de la edificación existente, según plano n.º X-2.5.

En las áreas GUR-1A, GUR-1B, GUR-1C, y GUR-1E las condiciones de edificabilidad, las características de la edificación y su n.º de viviendas se remiten a la normativa específica.

– Urbanización y dotaciones:

– Consolidación como elemento público del actual aparcamiento privado del Gurutzeberri, excepto la parte afecta a GUR-1E.

– Apertura del trazado de entrada en el núcleo urbano del nuevo itinerario peatonal y para bicicletas previsto en las Normas entre Gurutze y Elizalde.

– Propuesta de resolución de la accesibilidad al espacio público y frontón, desde la nueva edificación de GUR-1E y servidumbre de paso a GUR-1C.

– Cesiones y servidumbres:

Cesión, una vez urbanizado, de todo el suelo público previsto en las áreas GUR-1A, GUR-1B, GUR-1C, GUR-1D y GUR-1E según el plano n.º X-1.5.

#### F. Condicionantes ambientales y de servidumbres aeronáuticas.

El AIU GUR-1 se corresponde con el núcleo urbano de Gurutze, que presenta un alto grado de antropización configurando un paisaje urbano sobre relieve alomado en dominio de prados y cultivos atlánticos. El ámbito no integra hábitats florísticos de interés para su conservación, aunque cabe mencionar la presencia de una pequeña formación (2 o tres pies) de bosque



ondoan. Gehiena betelan antropikoa da, eta gaur egun kolonizatzen ari da. Geodibertsitateari dagokionez, eremua Donostia Irun Sakonunean eta Gurutzeko Konglomeratuko Gandorrean kokatzen da. Bi eremu horiek Interes Geologikoa dute.

Eremua EAEko korridore ekologikoen sareko indargetze-eremuaren eraginpean dago. Auzoa Irun-Olaberría ehiza kontrolatutako eremuaren barruan sartuta dago, eta horren iparraldean hainbat ehiza-postu daude.

Aztertzen ari den eremuan, hainbat lursail daude kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen kategorian, IHOBek eginiko inbentarioaren arabera, eta kutsagarriak izan daitezkeen jarduerak jasan dituzte edo jasaten ari dira. GUR-1a betelan antropiko baten gainean kokatzen da, eta hori kontuan hartu beharko da azpieren eremu aurreikusitako jarduerak egitean. Gauza bera gertatzen da GUR-1Cn eta GUR-1En. Betelan antropikoak ezegonkortasun fenomenoak eragin ditzakete, eta hauek eraikitze prozesuak baldintzatu.

Eremua antolatze eta garatzeko Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak garatzea derrigorrezkoa da, lehendik aipatu diren eraginak gutxitu edo/eta saihesteko. Atentzio berezia jarriko da izaera orokorreko neurri zuzentzaileetan urbanizazio proiektuei dagokionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez, eta diseinu berriak egiterakoan balibideen erabilera ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeko dagokionez. Deskribaturiko baldintzatuak geofisikoei atentzio berezia jarriko zaie eta neurri espezifikoak hartuko dira lurzorua azal dezakeen ezegonkortasunentzako. HAPO honek korridore ekologikoei buruz ezarritako zehaztapenak kontuan hartuko dira.

Eremua Donostiako Aireportuari dagokion Legezko Zortasun Aeronautikoen Zonan sartzen da, ondorioz gerta litezkeen aireontzien hegaldien eraginpean dago. Horregatik beharrezkoa da plan berezi bat egin eta onartzea eraikitzen hasi aurretik; plan honek apirilaren 26ko 297/2013 Dekretuan (maiatzaren 17ko 118 zk.ko *Estatuko Aldizkari Ofiziala*) aurreikusitakoaren arabera tramitatu behar den segurtasuneko azterketa aeronautikoa baneratu beharko du.

Gurutzeko H.I.A. guztia Donostiako Aireportuaren Zortasun Aeronautikoen eraginpean dago, nahiz eta terenoak berak zortasun horiek ez dituen errespetatu. Beraz, eremu honetan eraiki nahi den edozein eraikinak, non terenoek ez dituzten zortasun aeronautikoak errespetatzen, urraketa hori azpimarratzen du, babestutako areen gain eragina areagotuz seguruenik.

Salbuespenez, eremu hauen garapena baimenduko da, bermatzen denean, Estatuko Aireko Segurtasun Agentziaren (AES) iritziz, segurtasuna ez dela zalantzan jartzen eta ez dela ere aireontzien operazioen erregulartasuna nabarmenki eragiten, aireportuko kudeatzailearen edo/eta aireko nabigazioko zerbitzu eta hornitzailearen txosten teknikoak aurrez edukita, 584/72 Dekretuan, bere egungo idazketan, jasotako albuespenekin adostasunean.

Eremu hauek garatzen dituzten Plan Bereziak Abiazio Zibileko Zuzendaritza Orokorrera bidali beharko dira, hasierako onarpena jaso aurretik txostena jaso dezaten, 297/2013 Errege Dekretuaren bitartez aldatutako 2591/1998 Errege Dekretuaren 2. Xedapen Gehigarrian xedatutakoaren arabera. Ezin izango dira behin betikoz onartu Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik gabe.

Oiartzungo Udalak Abiazio Zibileko Zuzendaritza Orokorrari txostena eskatzeaz gain, eskumena duen teknikari baten egingandako Azterketa Aeronautikoa aurkeztu beharko du.

Plangintza orokorrak definituko du gauzatu daiteken eraikigarritasuna, hirigintza legeriaren arabera, legeri horri Sustapen

mixto atlántico junto a GUR 1B. GUR1A es, mayoritariamente, un relleno antrópico que está siendo colonizado actualmente. Atendiendo a la geodiversidad el ámbito se localiza sobre el Punto de Interés Geológico «Depresión Donostia-Irun», así como «Crestón Conglomerático de Gurutze».

El ámbito se ve afectado por el área de amortiguación de la Red de Corredores ecológicos de la CAPV. El barrio se incluye dentro de la zona de caza controlada de Irun-Olaberría así, ello implica que al norte del ámbito se localizan diferentes puestos de caza.

Dentro del área de análisis existen varias parcelas incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados del inventario realizado por Ihobe, que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes. GUR-1A, se ubica sobre un relleno antrópico, hecho que deberá ser considerado de cara a la implementación de las actuaciones previstas, al igual que en GUR1-C y GUR1-E. La existencia de rellenos antrópicos puede excitar fenómenos de inestabilidades que condicionen los procesos constructivos.

Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el I.S.A, cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad. Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños. Se prestará especial atención a los condicionantes geofísicos descritos y se aplicarán medidas específicas para las posibles inestabilidades que el terreno pueda presentar. Se atenderá a las determinaciones que este PGOU establece sobre los corredores ecológicos.

El ámbito se encuentra incluido en la Zona de Servidumbre Aeronáutica Legal correspondiente al Aeropuerto de San Sebastián, encontrándose sometido a eventuales sobrevuelos de aeronaves. Por tal motivo resultará precisa la elaboración y aprobación de un plan especial previo a la edificación que conlleve, a su vez, un estudio aeronáutico de seguridad a tramitar conforme a lo previsto en el Decreto 297/2013 de 26 de abril (*Boletín Oficial del Estado* n.º 118 de 17 de mayo).

La totalidad del A.I.U. de Gurutze se encuentra afectada por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, que se encuentran vulneradas por el propio terreno. Por lo tanto cualquier construcción que se pretenda construir en esta zona donde el terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas incidiría a su vez en dicha vulneración agravando posiblemente el efecto sobre las áreas protegidas.

Excepcionalmente se permitirá el desarrollo de estos ámbitos cuando quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AES), previo informe técnico del gestor aeroportuario y/o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

Los Planes Especiales que desarrollen estos ámbitos deberán remitirse a la Dirección General de Aviación Civil para ser informados antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2.ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, no pudiendo ser aprobados definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.

Junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte del Ayuntamiento de Oiartzun, un Estudio Aeronáutico suscrito por técnico competente.

La edificabilidad susceptible de materialización será la definida por el planeamiento general de acuerdo con la legislación

Ministerioko txostenak eta, hala badagokio, Azterketa Aeronautikoak ezarritako baldintzak aplikatu ondoren. Eraikigarritasun hori murrizten bada ez da kalte-ordain eskubiderik sortuko ez Sustapen Ministerioaren aldetik, ez aireportuko kudeatzailearen aldetik, ez eta Aireko Nabigazio Zerbitzuetako prestatzailearen aldetik

Edozein eraikin, instalazio (posteak, antenak, aerosorgailuak -palak barne-, eraikuntzarako beharrezkoak diren tresnak -garabiak eta antzekoak barne-) edo landaketak gauzatzeko Estatuko Aireko Segurtasun Agentziaren alde aurreko aldeko txostena beharrezkoa izango da, 297/2013 Errege Dekretuaren bidez aldatua izan zen 584/72 Dekretuaren 30 eta 31 artikuluen arabera.

#### ARAUTEGI ESPEZIFIKOA. GUR-1A AZPI-AREA

- Etxebizitza-kopurua: 4.
- Eraikigarritasun fisikoa: 400 m<sup>2</sup> /etxebizitza.
- Sestra gaineko gehienezko eraikuntza-okupazioa: 150 m<sup>2</sup>/etxebizitza.
- Gehienezko profila: ES+II.
- Lursail pribatuaren gehienezko azalera: 4.000 m<sup>2</sup>.
- Sistema orokor publikoei zuzenduriko azalera: 3.047 m<sup>2</sup>.
- Lursailaren barnealdean, etxebizitzako 2 aparkaleku plaza gutxieneko hornidura.
- Planeamendu-tresnak: Plan berezia eta segurtasun azterketa aeronautikoaz gain xehetasun-azterlana, eraikuntza-proiektuak eta urbanizazio obren proiektua beharrezkoak izan daitezke eremu osorako.

#### ARAUTEGI ESPEZIFIKOA. GUR-1B AZPI-AREA

- Etxebizitza-kopurua: 6.
- Eraikigarritasun fisikoa: 1.050 m<sup>2</sup>.
- Goi-oinetako gehienezko eraikuntza-okupazioa: 200 m<sup>2</sup>.
- Gehienezko profila: ES+III.
- Planeamendu-tresnak: Plan berezia eta segurtasun azterketa aeronautikoaz gain urbanizazio osagarria izango duen eraikuntzako proiektua beharko du.
- Lursail pribatuaren gehienezko azalera: 980 m<sup>2</sup>.
- Eraikigarritasuna 1,07-ra igotzen da L2/2006-n arabera.
- Etxebizitzako aparkaleku 1-ko gutxieneko hornidura lursailaren barnealdean.

#### ARAUTEGI ESPEZIFIKOA GUR-1C AZPI-AREA

4 etxebizitza sustatzeko jarduketa integratua, aurreko plan-gintza orokorraren eta sinatutako hitzarmenaren arabera dagoen baimena duena.

- Eraikuntza ezaugarriak:
- Eraikigarritasun fisikoa: 400 m<sup>2</sup>.
  - Sestra gaineko gehienezko eraikuntza-okupazioa: 150 m<sup>2</sup>/etxebizitza.
  - Gehienezko profila: ES+II.
  - Planeamendu-tresnak: Plan berezia eta segurtasun azterketa aeronautikoa.
  - Etxebizitzako bi aparkaleku plaza gutxieneko hornidura lursailaren barnealdean.

urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Fomento y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA GUR-1A

- N.º de viviendas: 4.
- Edificabilidad física: 400 m<sup>2</sup>/vivienda.
- Ocupación edificatoria máxima sobre rasante: 150 m<sup>2</sup>/vivienda.
- Perfil máximo: SS+II.
- Superficie máxima de parcelas privadas: 4.000 m<sup>2</sup>.
- Superficie destinada a sistemas generales públicos: 3.047 m<sup>2</sup>.
- Dotación mínima de 2 plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- Instrumentos de planeamiento: Además del plan especial y el estudio aeronáutico de seguridad, podrá precisar un Estudio de Detalle, proyectos de edificación y proyecto de obras de urbanización para el conjunto del ámbito.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA GUR-1B

- N.º de viviendas: 6.
- Edificabilidad física: 1.050 m<sup>2</sup>.
- Ocupación edificatoria máxima en plantas altas: 200 m<sup>2</sup>.
- Perfil máximo: SS+III.
- Instrumentos de planeamiento: Además del plan especial y el estudio aeronáutico de seguridad, precisará de un Proyecto de edificación con urbanización complementaria.
- Superficie máxima de parcela privada: 980 m<sup>2</sup>.
- La edificabilidad, según la L2/2006, asciende a 1,07 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s).
- Dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA GUR-1C

Actuación integrada de promoción de 4 viviendas que dispone de la pertinente licencia de acuerdo al anterior planeamiento general y al convenio firmado.

- Características de la edificación:
- Edificabilidad física: 400 m<sup>2</sup>/vivienda.
  - Ocupación edificatoria máxima sobre rasante: 150 m<sup>2</sup>/vivienda.
  - Perfil máximo: SS+II.
  - Instrumentos de planeamiento: Plan especial y estudio aeronáutico de seguridad,
  - Dotación mínima de 2 plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

ARAUTEGI ESPEZIFIKOA. GUR-1D AZPI-AREA

- Etxebizitza-kopurua: 3
- Eraikigarritasun fisikoa: 750 m<sup>2</sup>.
- Goi-oinetako gehienezko eraikuntza-okupazioa: 180 m<sup>2</sup>.
- Gehienezko profila: ES+II+BC.
- Lursail pribatuaren gehienezko azalera: 350 m<sup>2</sup>.
- Etxebizitzako bi aparkaleku plazako gutxieneko hornidura lursailaren barnealdean.
- Planeamendu-tresnak: Plan berezia eta segurtasun azterketa aeronautikoa.

ARAUTEGI ESPEZIFIKOA. GUR-1E AZPI-AREA

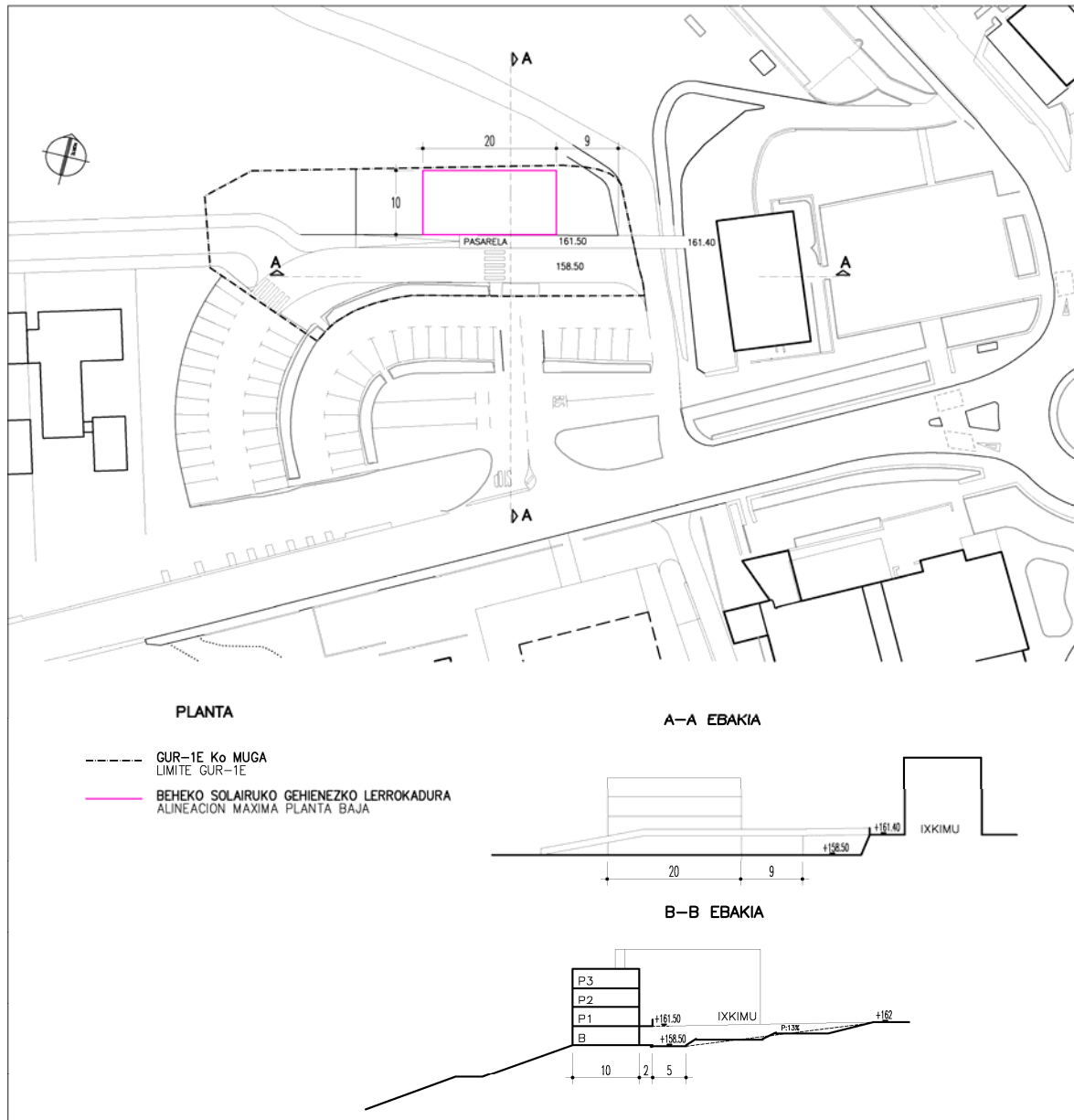
- Etxebizitza-kopurua: 6 (babestua).
- Eraikigarritasun fisikoa: 930 m<sup>2</sup>.
- Sestra gainetik gehienezko eraikuntza-okupazioa: 290 m<sup>2</sup>.
- Gehienezko profila: PB+III+BC.
- Etxebizitzako aparkaleku plaza bat gutxieneko hornidura lursailaren barnealdean.
- Behe solairua garaje erabilerarako eta etxebizitzaren eranskinak, gehienez 290 m<sup>2</sup>ko gehienezko okupazioarekin.
- Plazako erreferentziako kota eta Gurutzeko frontoiaren lotura egingo duen pasabidea, fitxa grafikoaren arabera.
- Planeamendu-tresnak: Plan berezia eta segurtasun azterketa aeronautikoa.

NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA GUR-1D

- N.º de viviendas: 3.
- Edificabilidad física: 750 m<sup>2</sup>.
- Ocupación edificatoria máxima en plantas altas: 180 m<sup>2</sup>.
- Perfil máximo: SS+II+BC.
- Superficie máxima de parcela privada: 350 m<sup>2</sup>.
- Dotación mínima de 2 plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- Instrumentos de planeamiento: Plan especial y estudio aeronáutico de seguridad.

NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA GUR-1E

- N.º de viviendas: 6 (vivienda de VPO ó tasada).
- Edificabilidad física: 930 m<sup>2</sup>.
- Ocupación edificatoria máxima sobre rasante: 290 m<sup>2</sup>.
- Perfil máximo: PB+III+BC.
- Dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- Planta baja para uso de garajes y anexos a la vivienda con una ocupación máxima de 290 m<sup>2</sup>.
- Pasarela de conexión con la cota de referencia del conjunto de la plaza y frontón de Gurutze, según ficha gráfica.
- Instrumentos de planeamiento: Plan especial y estudio aeronáutico de seguridad.



#### ARAUTEGI ESPEZIFIKOA. GUR-1F AZPI-AREA

- Finkatu gabeko hiri lurzoru bezala sailkatua.
- Finkatzen da eraikigarritasuna, okupazioa eta profila, bere kalifikazio xehatuan: Ekipamendu komunitarioa, hiri parkea eta zona berde publikoa, komunikazio bide-sarea eta apartekua.
- Planeamendu-tresnak: Plan berezia eta segurtasun azterketa aeronautikoa.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA GUR-1F

- Clasificado como suelo urbano no consolidado.
- Se consolida la edificabilidad, ocupación y perfil en su calificación pormenorizada de equipamiento comunitario, parque urbano y zona verde pública, red de comunicación viaria y aparcamiento.
- Instrumentos de planeamiento: Plan especial y estudio aeronáutico de seguridad.

#### HIRIGINTZA FITXA: ERG-1 H.I.A. ERGOIEN

##### A. *Kokapena eta egungo egoera.*

ERG-1 HIA gisa definitzen da Arauetan Ergoien gunean hiri-lurzoru gisa mugatzen den area osoa.

Aurreko planeamendu orokorreko izen bereko areari dagokio nabarmen. Ergoien hiriguneko hirigintza-arazo nagusia GI-3420 errepidearen zeharbidea eta hirugarren sektoreko jarduera batzuek auzoaren eskalaren eta bere irisgarritasun-baldintzen aldean duten gehiegizko dimentsionamendua da.

Gaur egun auzoak ez du erdiko hiri-espazio edo plaza publikorik. Auzo bizitza erdigunetik ekialderantz dauden Elkarrea, Musikaren-Txokoa eta frontoitoxoaren inguruan ematen dira.

Ergoien hirigintza-interbentzioko zenbait zona aurreikusiten dira. Horretarako, hainbat azpiarea mugatzen dira eta antolamendu xehatua esleitzen zaie: ERG-1A, ERG-1B, ERG-1C eta ERG-1D.

##### B. *Hirigintza antolamendurako proposamena.*

Proposamen nagusiak GI-3420 errepidearen zeharbidea hobetzean, ibaiaren inguruan oinezkoentzako ordezkoi ibilbide bat sortzean eta espazio publikoak sortzean dautza. Izan ere, pilotalekuz hornitutako plaza bat sustatuko da Tolare parean eta Olaizola ondoko sarrerako zona espazialki lehengoratu da, disuasio-aparkaleku bezala.

Interbentzio horien osagarri, etxebizitzak sustatzeko bi eragiketa adierazgarri gauzatuko dira, bata, 12 sustapen publikoko etxebizitza berrikoa, ERG-1A azpiarean, eta bestea, 36 etxebizitza berrikoa, ERG-1B eremuan. Ekimen pribatiboko eragiketa horretan babes ofizialeko 9 etxebizitzak, hitzarmenezko prezioa 9 eta salmenta libreko 18.

ERG-1C eta ERG-1D azpi-areetako eragiketak eskala txikiagoko jarduerak dira, GI-3420 errepidearen hiriguneari barreneko zeharbidearen puntu zehatzak konpontzeko programatuak, ERG-1D eremuaren kasuan urbanizaturiko lagapenekin.

##### C. *Hirigintza arautegi orokorra*

– Azalera A.I.U. ERG-1: 77.528 m<sup>2</sup>.

ERG-1A: Eskolak: 7.744 m<sup>2</sup>.

ERG-1B: Etxeberri: 8.272 m<sup>2</sup>.

ERG-1C: Altxua: 620 m<sup>2</sup>.

ERG-1D: Bordatxo: 2.500 m<sup>2</sup>.

– Saillkapena: Finkaturiko hiri-lurzoru, ERG-1A, ERG-1B, ERG-1C eta ERG-1D azpi-areak izan ezik, hiri lurzoru finkatu gabe bezala sailkatzen direnak.

Egitura orokorra eta zonakatzeko orokorra: E-5. planoaren araberak

– Ibai-ibilguak (S.O.): 1.428 m<sup>2</sup>.

– Errepide-sare nagusia (S.O.): 4.350 m<sup>2</sup>.

– Hiriko berdeguneak (S.O.): 4.040 m<sup>2</sup>.

– Hornidurazko ekipamendu-areak (S.O.): 2.156 m<sup>2</sup>.

– Hirigune tradizionalen egoitza: 11.531 m<sup>2</sup>.

– Garapen txikiaren egoitza: 14.362 m<sup>2</sup>.

– Egoitza intentsiboa: 9.608 m<sup>2</sup>.

– Egoitza-hiriguneari kokatutako jarduera ekonomikorako area: 30.053 m<sup>2</sup>

Ergoien erdiguneari jarduera ekonomikoetako eremu bezala sailkatutako guneetan (Pagoako poligonoa eta Tolare eta Olaizola jatetxeak) arautegi orokorreko 71. artikuluan jasotako lurzoruaren hirigintzako araudi espezifikoak dagokie.

#### FICHA URBANÍSTICA A.I.U. ERG-1 H.I.A. ERGOIEN

##### A. *Delimitación y situación actual.*

Se define como A.I.U. ERG-1 la totalidad del área que se delimitaba como suelo urbano en el núcleo de Ergoien.

Corresponde sensiblemente al mismo área del planeamiento general anterior. Se amplía ligeramente al Sureste. El principal problema urbanístico del núcleo urbano de Ergoien lo constituye la travesía de la carretera GI-3420 y el sobredimensionamiento de algunas actividades terciarias en relación con la escala del barrio y sus condiciones de accesibilidad.

No dispone en la actualidad el barrio de un espacio urbano o plaza pública central. Las relaciones sociales se realizan en el extremo Este del núcleo, en torno a la Sociedad, Música-Txokoa y el pequeño frontón.

Se prevén, en Ergoien, varios ámbitos de intervención urbanística por lo que se delimitan una serie de subáreas a las que se asigna una ordenación pormenorizada: ERG-1A, ERG-1B, ERG-1C y ERG-1D.

##### B. *Propuesta de ordenación urbanística.*

Las principales propuestas radican en la mejora de la travesía de la GI-3420, la creación de recorridos alternativos de carácter viario y peatonal y la creación de espacios públicos, promoviendo una plaza con frontón frente a Tolare y recuperando espacialmente la zona de entrada junto a Olaizola para aparcamientos disuasorios.

Se complementan estas intervenciones con dos operaciones significativas de promoción de viviendas, una de 12 nuevas viviendas protegidas de iniciativa pública en ERG-1A y otra de 36 nuevas viviendas en ERG-1B. En esta operación, de iniciativa privada, se plantearán 9 viviendas de VPO, 9 viviendas tasadas y 18 libres.

Las operaciones de las subáreas ERG-1C y ERG-1D, constiuyen actuaciones de escala menor, programadas para resolver puntos concretos de la travesía de la GI-3420 por el núcleo urbano, en el caso de ERG-1D con cesiones ya urbanizadas.

##### C. *Normativa urbanística general.*

– Superficie A.I.U. ERG-1: 77.528 m<sup>2</sup>.

ERG-1A: Eskolak: 7.744 m<sup>2</sup>.

ERG-1B: Etxeberri: 8.272 m<sup>2</sup>.

ERG-1C: Altxua: 620 m<sup>2</sup>.

ERG-1D: Bordatxo: 2.500 m<sup>2</sup>.

– Clasificación: Suelo urbano consolidado salvo las subáreas ERG-1A, ERG-1B, ERG-1C y ERG-1D que se clasifican como suelo urbano no consolidado.

– Estructura general y zonificación global: Según plano n.º E-5.

– Cauces fluviales. (S.G.): 1.428 m<sup>2</sup>.

– Red principal de carreteras. (S.G.): 4.350 m<sup>2</sup>.

– Zonas verdes urbanas. (S.G.): 4.040 m<sup>2</sup>.

– Áreas de equipamiento colectivo. (S.G.): 2.156 m<sup>2</sup>.

– Residencial casco tradicional: 11.531 m<sup>2</sup>.

– Residencial bajo desarrollo: 14.362 m<sup>2</sup>.

– Residencial Intensivo: 9.608 m<sup>2</sup>.

– Área de actividad económica enclavada en núcleo residencial: 30.053 m<sup>2</sup>

A las áreas del núcleo urbano de Ergoien definidas como zonas de actividad económica (polígono de Pagoa y Restaurantes Tolare y Olaizola) les corresponde la normativa específica para la regulación urbanística del suelo del artículo 71 de la normativa general.

– Zonakatze akustikoa:

«a» zonan bizitegi-erabilera nagusia da, jarduera ekonomiko-aren zona salbu, erdigunearen irteeran Aiako Harriak aldera, hau «b» zonari dagokio. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Etxebizitza kopurua: Egun dauden finkatuak: 48, X-2.5. planoaren arabera.

Aurreikusitako berriak: 52, X-2.5. planoaren arabera.

– Eraikigarritasuna:

Antolamendu xehatua (X-2.5. plano) eta ERG-1A, ERG-1B, ERG-1C eta ERG-1D azpi-areetarako berariazko araudian definitutako eraikuntza-ezaugarrien arabera.

*D. Hirigintza kudeaketa eta arautze prozesua*

– Garatuta dauden lursailen multzoaren hirigintza-antolamendua eta eraikuntza aprobetxamenduak finkatzea.

– Eraikuntza berria ERG-1A, ERG-1B, ERG-1C eta ERG-1D azpi-areetan, berariazko araudian aurreikusitako kudeaketa-sistema aplikatuta.

*E. Hirigintza arautegi espezifikoa*

– Hiri egitura: X-1.5. planoaren arabera.

– Zonakatze xehatua: X-1.5 y X-2.5. planoen arabera.

– Lursailak zatitzeko baldintzak:

X-1.5 planoan adierazitako eremu guztiek, berez, hirigintza-kudeaketako unitateak osatzen dituzte eta, hirigintza-kudeaketaren ondorioetarako, gutxienezko lursail zatiezintzat konfiguratzeko dira, ken ERG-1A eta ERG-1B azpi-areak non zatiketa tramitatu beharreko antolamendu xehatuaren plangintzan jasotakoaren arabera egingo delarik.

– Eraikigarritasuna eta eraikinen ezaugarriak:

Dagoen eraikuntzaren antolaketa, bolumentria eta etxebizitza-kopurua finkatzen dira, X-1.5. planoaren arabera.

ERG-1A, ERG-1B, ERG-1C eta ERG-1D azpi-areetan, aprobetxamendu baldintzak, eraikuntzaren ezaugarriak eta etxebizitza-kopurua berariazko araudira igortzen dira.

– Urbanizazioa eta hornidurak:

– GI-3420 errepidearen zeharbidea antolatzea, oinezkoentzako espaloiak antolatuz garapen osoan.

– ERG-1B azpi-arean plaza publiko bat sortzea; pilotalekua eta auzoaren ekipamendurako behe-oineko lokala.

– Ibilgailuentzako, oinezkoentzako eta bizikletentzako hiri-ibilbide bat konfiguratzeko, GI-3420 errepidearekiko ordezkoa eta paraleloa.

– Lagapenak eta zortasunak:

Behin urbanizatu ondoren, ERG-1A, ERG-1B, ERG-1C eta ERG-1D areetan aurreikusitako lurzoru publiko guztia, X-1.5 planoaren arabera, laga egingo da.

*F. Ingurumeneko baldintzatzaileak*

ERG-1 H.I.A. Ergoingo erdigunean dago, hiri paisai bezala identifikatzen da, ibai-jabarian. Auzoa Oiartzun ibaiak zeharkatzen du eta honek ingurumen ezaugarriak erabakitzen ditu neurri handi batean.

Eremuan ageri den flora- eta fauna-habitatei dagokienez, nabarmendu behar da ibai-geoserieak (kantauriar haltzadiak) daudela Oiartzun ibaiaren ertzean. Zaindu beharreko formazioak dira, bertakoak direlako eta eginkizun bat betetzen dutelako bai ibai-ekosisteman bai uholdeen prebentzian. Eremuaren geodibertsitateari dagokionez neurri batean Oiartzun Ibaiaren Terra-

– Zonificación acústica:

Zona «a» de predominio de uso residencial, salvo la zona de actividad económica emplazada a la salida del núcleo hacia Aiako Harriak que pertenece a la zona «b», cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– N.º de viviendas: Existentes consolidadas: 48, según plano n.º X-2.5.

Nuevas previstas: 52, según plano n.º X-2.5.

– Edificabilidad:

Según características edificatorias definidas en la ordenación pormenorizada (plano n.º X-2.5.) y en la normativa específica para las subáreas ERG-1A, ERG-1B, ERG-1C y ERG-1D.

*D. Proceso de gestión y regulación urbanística.*

– Consolidación de la ordenación urbanística y de la edificabilidad del conjunto de las parcelas ya desarrolladas.

– Nueva edificación en las subáreas ERG-1A, ERG-1B, ERG-1C, y ERG-1D aplicando el sistema de gestión previsto en la normativa específica.

*E. Normativa urbanística pormenorizada.*

– Estructura urbana: Según plano n.º X-1.5.

– Zonificación pormenorizada: Según planos n.º X-1.5 y X-2.5.

– Condiciones de parcelación:

Todos los ámbitos señalados en el plano n.º X-1.5 como tales, constituyen unidades de gestión urbanística y se configuran como parcelas mínimas indivisibles a efectos de gestión urbanística, salvo las subáreas ERG-1A y ERG-1B, cuya parcelación estará regulada por el planeamiento de ordenación pormenorizada a tramitar.

– Edificabilidad y características de la edificación:

Se consolida la disposición, la volumetría y el número de viviendas de la edificación existente, según plano n.º X-1.5.

En las subáreas ERG-1A, ERG-1B, ERG-1C y ERG-1D las condiciones de edificabilidad, las características de la edificación y su número de viviendas se remiten a la normativa específica.

– Urbanización y dotaciones:

– Ordenación de la travesía de la carretera GI-3420, disponiendo aceras peatonales o tratamiento de convivencia en todo su desarrollo.

– Creación de una plaza pública en la subárea ERG-1B con un frontón y local de planta baja para equipamiento del barrio.

– Configuración de un itinerario urbano, calle de convivencia para coches, peatones y bicicletas, alternativo y paralelo a la carretera GI-3420.

– Cesiones y servidumbres:

Cesión, una vez urbanizado, de todo el suelo público previsto en las áreas ERG-1A, ERG-1B, ERG-1C y ERG-1D, según el plano n.º X-1.5.

*F. Condicionantes ambientales.*

El AIU ERG-1 se corresponde con el núcleo urbano de Ergoien, identificándose como un paisaje urbano en dominio fluvial. El barrio se encuentra atravesado por el río Oiartzun que determina en gran medida sus características ambientales.

Atendiendo a las formaciones florísticas y hábitats faunísticos asociados presentes en el ámbito, cabe destacar la existencia de geoserias fluviales (alisedas cantábricas) en la ribera del Oiartzun. Estas formaciones deben de ser conservadas por su carácter autóctono y por la función que desempeñan tanto en el ecosistema fluvial como en la prevención de avenidas e inunda-

zetan (Interes Geologikoko Puntuan) kokatzen da.

Eremu sentikorrei dagokionez, nabarmendu behar da eremuaren zati bat naturagune babestuen eraginpean dagoela (Aiako Harria Parke Naturala, haren babes-eremu periferikoan) Eremutik gertu, 2000 Natura Sarearen LIC eta ZEC proposamenetan txertatutako guneak daude. Europar Batasunaren intereseko habitata daude, eta zaintzarako interesa duten *Alnus glutinosa* espeziearen baso alubialek osatzen dituzte. Eremua EAEko korridore ekologikoen sareko indargetze-eremuaren eraginpean dago. Babestutako espeziei eta haien eragin-eremuei dagokionez, Oiartzun ibaia Bisoi Europarraren Lehentasuneko Banaketa Eremua eta Interes Berezikoko Eremua da, baita Pirinioetako Muturluzearen Intereseko Eremua ere (bi espezieek kudeaketa-plana dute onartua) Oiartzun ibaia interes berezikoko eremua da kolakarentzat (alosa alosa) Eremua dago, halaber, suge berde-horiaren lehentasunezko banaketa-eremuan eta ferra-saguzar mediterraneoaren interes berezikoko eremuan.

Prozesu eta arriskuei dagokionez, ibai ibilguak egoteak uholde arrisku handia dakar. HAPO honen berarriazko araudian xedatutakoa kontuan hartu beharko da, uholde arriskua duten eremuei dagokionez eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak, eta kontuan izan beharko da ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa onartzen duen ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuan xedatutakoa.

Eremua antolatzeko eta garatzeko ezinbestekoa da Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak garatzea, lehendik aipatu diren eraginak gutxitu edo/eta saihesteko. Atentzio berezia jarriko da izaera orokorreko neurri zuzentzaileetan urbanizazio proiektuei dagokionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez, eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabilera ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeari dagokionez. Interesa duten baso masak errespetatuko dira urbanizazio proiektuetan eta kontu berezia edukiko da eremuko ibai ibilguetan, egon daitekeen eragina saihestuz eta horri buruz dauden araudien zehaztapenak errespetatuz. HAPO honek korridore ekologikoei buruz ezarritako zehaztapenak kontuan hartuko dira, eta baita Aiako Harriko Parke Naturalaren babes eremu periferikoari buruzko zehaztapenak ere.

#### ARAUTEGI ESPEZIFIKOA. ERG-1A AZPI-AREA. ESKOLAK

Eremuaren erabateko antolamenduko eragiketa, Elkartea eta Musika Txokoa mantenduz eta berauek zabalteko aukera utziaz aurreko aldean; espazio sozial berri bat proposatuz atzeko aldean. Aparkaleku publikoko eremu bat egokitzea, ibaiaren meandroaren ingurumena hobetzea, hiri trazadura berria duen ibilbideari hasiera ematea, ibilgailuen, oinezkoen eta txirrinduen elkarbizitzako espazioarekin, egungo errepidearen alternatiba bezala eta harekiko paraleloa izango dena eta babes ofizialeko udal sustapeneko 12 etxebizitza.

– Planeamendu-tresna: Mugatutako eremu osorako Hiri Antolaketako Plan Berezia.

– Jardun-sistema: Udalak ezarri beharko du eta, hala bada-gokio, desjabetze-sistema hautatuko du.

– Egoitza-zona antolatzeko parametroak:

– Gehienezko etxebizitza-kopurua: 12 etxebizitza, babes ofizialekoak edo prezio tasatukoak.

– Eraikigarritasun fisikoa: 1.960 m<sup>2</sup> eta bizitegi erabilera-rako gehienez 1.260 m<sup>2</sup>.

– Gehienezko profila: ES+III.

En lo referente a la geodiversidad el ámbito se localiza en parte sobre el Punto de Interés Geológico Terrazas del Río Oiartzun.

En lo referente a áreas sensibles cabe destacar que el ámbito se localiza, en parte, en zona de afección de espacios naturales protegidos (Parque Natural de Aiako Harria, en su zona periférica de protección) Próximo al ámbito se localizan también espacios integrados en propuestas de LICs y ZEC, propias de la Red Natura 2000. Cabe mencionar la presencia de hábitats de interés comunitario compuestos por bosques aluviales de *Alnus glutinosa*, de interés especial para su conservación. El ámbito también se ve afectado por el área de amortiguación de la Red de Corredores ecológicos de la CAPV. Atendiendo a las especies protegidas y sus ámbitos de afección, el río Oiartzun es Zona de Distribución preferente y Área de Interés Especial del Visión europeo, y área de interés especial de Desmán pirenaico (ambas especies con plan de gestión aprobado) El río Oiartzun es un área de interés especial para el sábalo (alosa alosa) Se localizan también en zona de distribución preferente de la culebra verdiamarilla y área de interés especial para el murciélago mediterráneo de herradura.

Atendiendo a los procesos y riesgos la presencia de los cauces fluviales determina su alto riesgo de inundabilidad. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere y las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV así como en el RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el I.S.A, cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad. Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños. Se respetarán como se ha indicado las masas forestales de interés, en los proyectos de urbanización, y se tendrá especial precaución los cauces fluviales presentes en el ámbito evitando en todo caso su afección y respetando las determinaciones normativas al respecto. Se atenderá a las determinaciones que el PGOU establece sobre los corredores ecológicos así como a las determinaciones sobre la zona periférica de protección del PN de Aiako Harria.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ERG-1A. ESKOLAK

Operación de ordenación integral del ámbito, manteniendo la Sociedad y Musika Txokoa posibilitando ampliaciones de los mismos hacia la zona delantera y proponiendo un nuevo espacio social cubierto en la zona trasera. Habilitación de una zona de aparcamiento público, mejora ambiental del meandro del río, arranque del itinerario del nuevo trazado urbano con espacio de convivencia para coches, peatones y bicicletas alternativo y paralelo a la actual carretera y construcción de 12 viviendas protegidas de promoción municipal.

– Instrumento de planeamiento: Plan Especial de Ordenación Urbana para el conjunto del ámbito delimitado.

– Sistema de actuación: A establecer por el Ayuntamiento, adoptando, en su caso, el sistema de expropiación.

– Parámetros para la ordenación de la zona residencial:

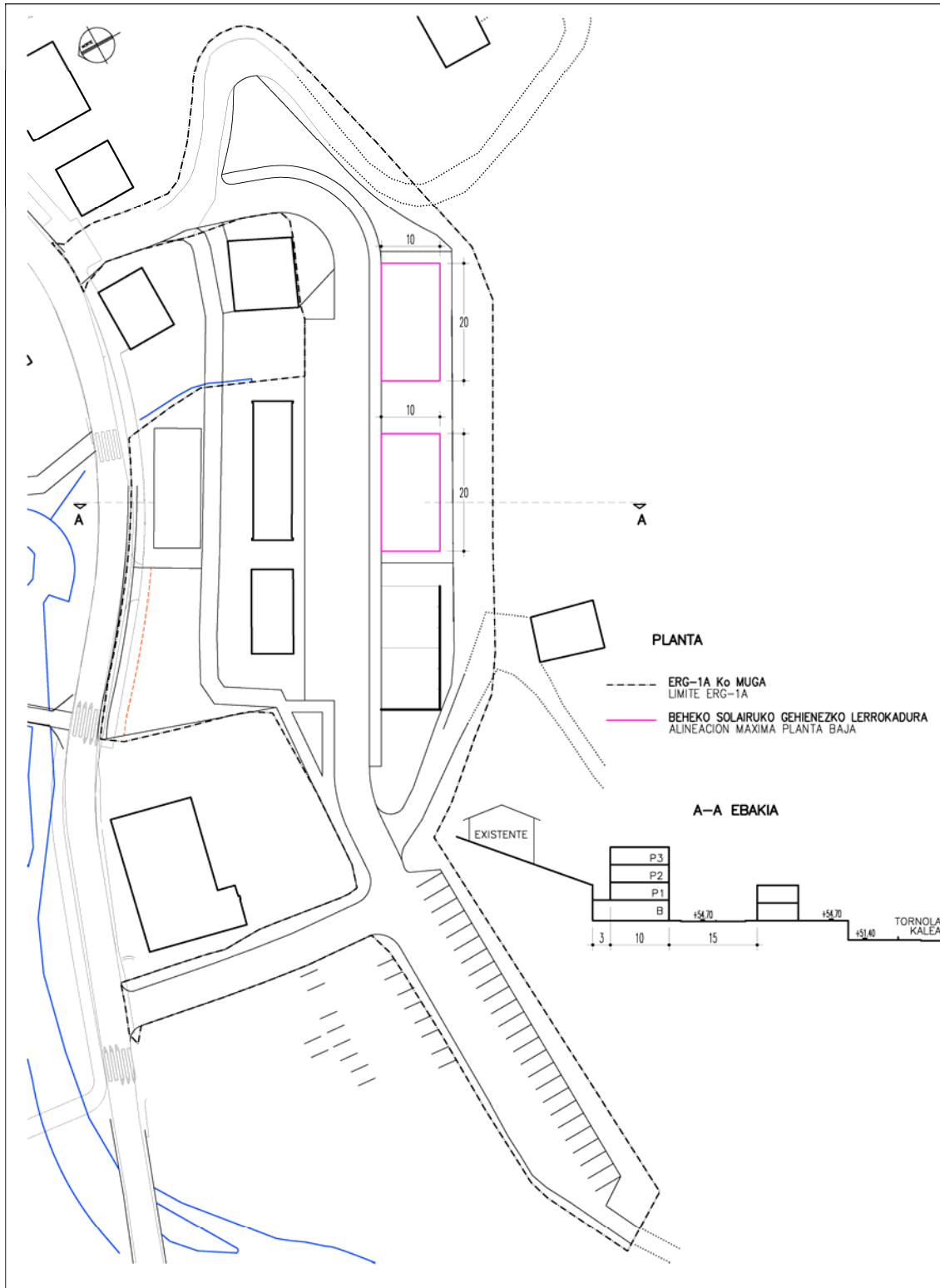
– N.º máximo de viviendas: 12 viviendas, de VPO o de precio tasado.

– Edificabilidad física: 1.960 m<sup>2</sup> y para uso residencial máxima de 1.260 m<sup>2</sup>.

– Perfil máximo: SS+III.

- Erdi-sotoko solairua garajeen eta etxebizitzaren eranskinen erabilerarako, gehienezko okupazioa 700 m<sup>2</sup> izanik, eta gutxienezko aparkaleku hornidura 12 plaza.
- Hornidurazko gunearen antolamendurako parametroak: HAPB.
- Urbanizazio-elementuak:
- Aparkaleku publikoa gutxienez 40 plazarekin.
- Olaizola parean sarbidearen hobekuntza.

- Planta semisótano para uso de garajes y anexos a la vivienda con una ocupación máxima de 700 m<sup>2</sup> y una dotación mínima de 12 plazas de aparcamiento.
- Parámetros de ordenación de la zona dotacional: Según P.E.O.U.
- Elementos de urbanización:
- Aparcamiento público con un mínimo de 40 plazas.
- Mejora de acceso en Olaizola.





#### ARAUTEGI ESPEZIFIKOA ERG-1B AZPI-AREA. ETXEBERRI

Etxeberrri baserria eta Simonene baserri zaharraren hondakinak eraistean datzan eragiketa, eta hirigintza antolamendu berri bat garatzea, bizitegi erabilera izango duten hainbat eraikin eginez, 36 etxebizitzekin, plaza publiko baten inguruan, Tornola kalearen luzeran, Tolareko aparkalekuaren aurreko aldean kokaturikoak. Eragiketan aurreikusten da frontoi publiko bat eraikitzea eta horietako eraikin bateko behe solairuaren lagapena, zuzkidurazko lokal berri gisa.

– Plangintzarako tresna: Mugatutako eremuaren multzorako Hiri Antolamenduko Plan Berazia.

– Jarduketa sistema: Udalak ezarri beharrekoa, behar izanez gero desjabetza sistema erabili ahal izango delarik.

– H.A.P.B.ak garatu beharreko antolamendu parametroak:

– Ezartzen diren eraikigarritasuneko parametro orokorrak, sestra gainetik eta bizitegi erabilera 3.660 m<sup>2</sup>, horietatik %20 (732 m<sup>2</sup>) babes ofizialeko erregimenean, beste %20 (732 m<sup>2</sup>) tasatuak, eta gainontzekoa, 2.169 m<sup>2</sup> libreak, eta lokal bat, behe solairuan, hornidurazko erabilera, gutxienez 150 m<sup>2</sup> eraikiekin.

– Etxebizitza kopurua: 36 (9 B0koak, 9 tasatuak y 18 libreak).

– Gehienezko profila: BS + III + BC.

– Eraikinaren erabilera:

– Goi solairuak: Etxebizitzak.

– Behe solairuak: Aterpeak, etxebizitzak, hornidurazko lokala, sarbideak eta garajeak.

– Soto eta erdi-soto solairuak: Garaje eta trastelekuak.

– Eraikinaren lerroak:

– Hiri Antolaketako Plan Bereziak (HAPB) definitu beharrekoa. Erantsitako eskema grafikoak azaltzen direnak orientagarriak dira.

– Bizitegi erabilera gehienezko azalera eraikigarria: 3.660 m<sup>2</sup> s.e.

– Hornidurazko erabilera gutxienezko azalera eraikigarria: 150 m<sup>2</sup> s.e.

– Sestra azpitik gehienezko azalera eraikigarria: HAPB definitzekoa.

– Aparkaleku pribatuaren gutxienezko hornidura:

– Aparkalekua, garatzen den eraikigarritasunari dagokion legeko estandarren baitan, Plan Bereziaren ezarriko da.

– Urbanizazioko elementuak:

– Plaza publikoa.

– Frontoi publikoa, estalia.

– Oinezkoentzat eta txirrinduentzat ibilbidea ibaiaren aurreko aldean. Ibilguen ondoan proposatzen diren ibilbideak, oinezkoentzat eta txirrindularientzat, zoladura egonkortzea suposatzen dutenean ez dute ibaiertzeko landarediarengan eraginik izango, zortasun eremutik kanpo kokatu behar direlarik.

– Barne bide sarea elkarbizitzakoa.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ERG-1B ETXEBERRI

Operación que consiste en el derribo del Caserío Etxeberri y de las ruinas del antiguo caserío Simonene para desarrollar una nueva ordenación urbanística cuyo objeto es construir una serie de edificios residenciales, con 36 viviendas, dispuestos en torno a una plaza pública situada a lo largo de Tornola Kalea enfrente del aparcamiento de Tolare. En la operación se contempla también la construcción de un frontón público y la cesión de la planta baja de uno de los edificios como nuevos locales dotacionales.

– Instrumento de planeamiento: Plan Especial de Ordenación Urbana para el conjunto del ámbito delimitado.

– Sistema de actuación: A establecer por el Ayuntamiento, adoptando, en su caso, el sistema de expropiación.

– Parámetros de la ordenación a desarrollar por el P.E.O.U:

– Se establecen los parámetros generales de edificabilidad sobre rasante para uso residencial de 3.660 m<sup>2</sup> de los que un 20% (732 m<sup>2</sup>) son en régimen de VPO, un 20% (732 m<sup>2</sup>) son tasados y el resto, 2.196 m<sup>2</sup>, libres, y un local en planta baja para uso dotacional de al menos 150 m<sup>2</sup> construidos.

– N.º de viviendas: 36 (9 VPO, 9 tasadas y 18 libres).

– Perfil máximo: PB+III + BC.

– Usos de la edificación:

– Plantas altas: Viviendas.

– Plantas bajas: Porches, viviendas, local dotacional, accesos y garajes.

– Plantas de sótano y/o semisótano: Garajes y trasteros.

– Alineaciones de la edificación:

– A definir en el P.E.O.U. Se consideran orientativas las indicadas en el esquema gráfico adjunto.

– Superficie máxima edificable para uso residencial: 3.660 m<sup>2</sup> t.e.

– Superficie mínima edificable para uso dotacional: 150 m<sup>2</sup> t.e.

– Superficie máxima edificable bajorrasante: A definir en el P.E.O.U.

– Dotación mínima de aparcamiento privado:

– Aparcamiento según el estándar legal correspondiente a la edificabilidad que se desarrolla, a establecer por el Plan Especial.

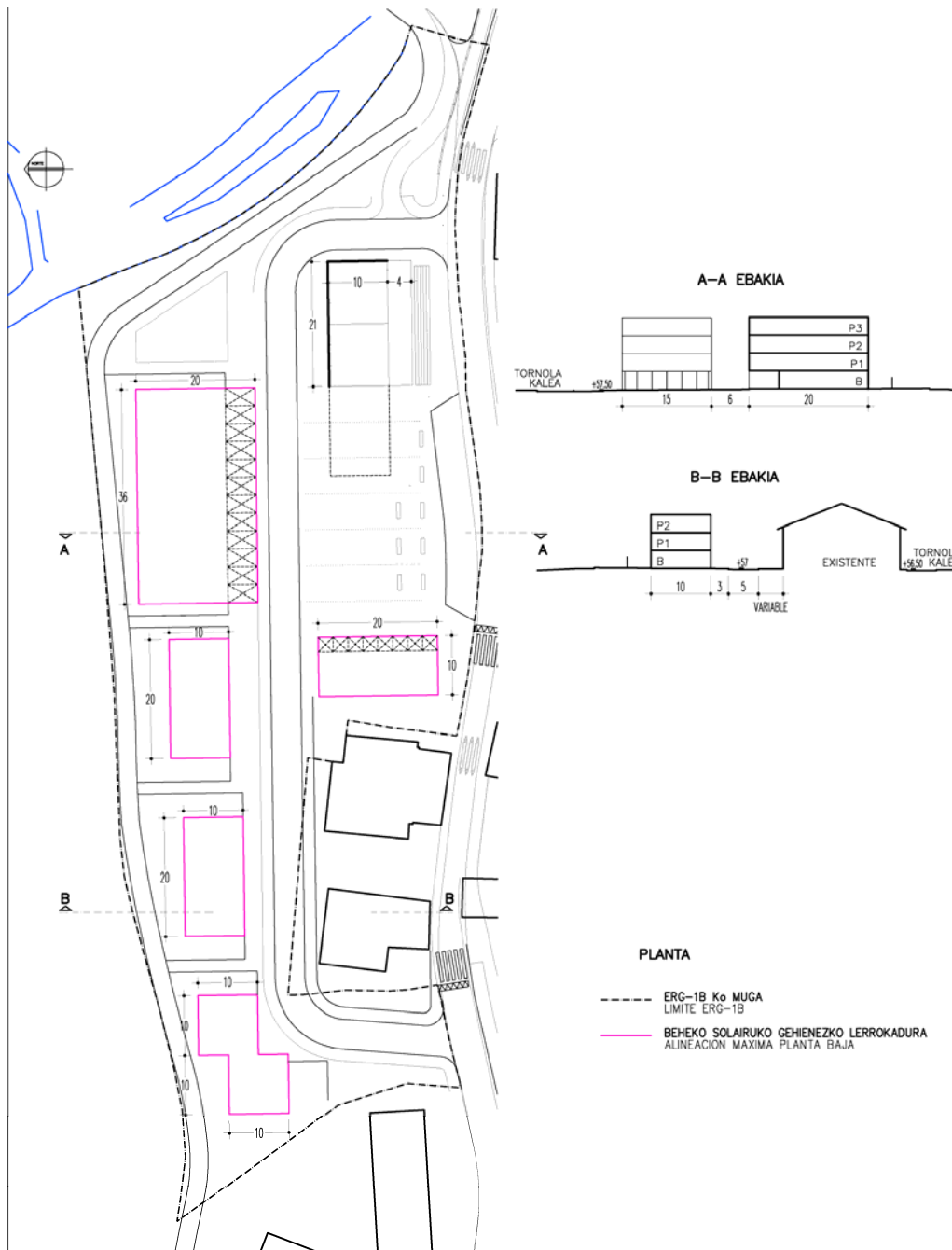
– Elementos de urbanización:

– Plaza pública.

– Frontón público cubierto.

– Itinerario peatonal y para bicicletas frente al río. Los itinerarios peatonales y para bicicletas propuestos junto a los cauces, que conlleven una estabilización del firme no afectarán a la vegetación de ribera, debiéndose ubicar fuera de la zona de servidumbre.

– Red viaria interna de convivencia.



– ARAUTEGI ESPEZIFIKOA: ERG-1C AZPI-AREA, ALTXUA:

Tornola kaletik hurbilen dagoen Altxua etxearen eraikina eraistean datzan eragiketa, kalearen sekzioa handitu eta espaloiak ezarri ahal izateko. Konpentsazio moduan, lursailaren atzealdean bi etxebizitzako eraikin berri bat jasotzeko aukera:

– Zuzeneko egikaritze-araubidea, eraikuntza-proiektuaren bidez.

– Oin berriko eraikin bat egitea, bi etxebizitzarekin eta behe-oineko eta bi goi-oineko profilarekin. Lerrokadura adierazgarriak X-2.5. planoaren arabera:

– Oinplanoko gehienezko okupazioa: 115 m<sup>2</sup>

– Eraikigarritasun fisikoa: 230 m<sup>2</sup>.

– Gutxienezko aparkaleku-hornidura: 2 aparkaleku/etxebizitza lursailaren barrualdean.

NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ERG-1C ALTXUA.

Operación consistente en el derribo del edificio de la casa Altxua más próximo a Tornola Kalea, para posibilitar la ampliación de la sección de la calle y la disposición de aceras. Posibilidad de construcción, en compensación, de un nuevo edificio de dos viviendas en la parte trasera de la parcela.

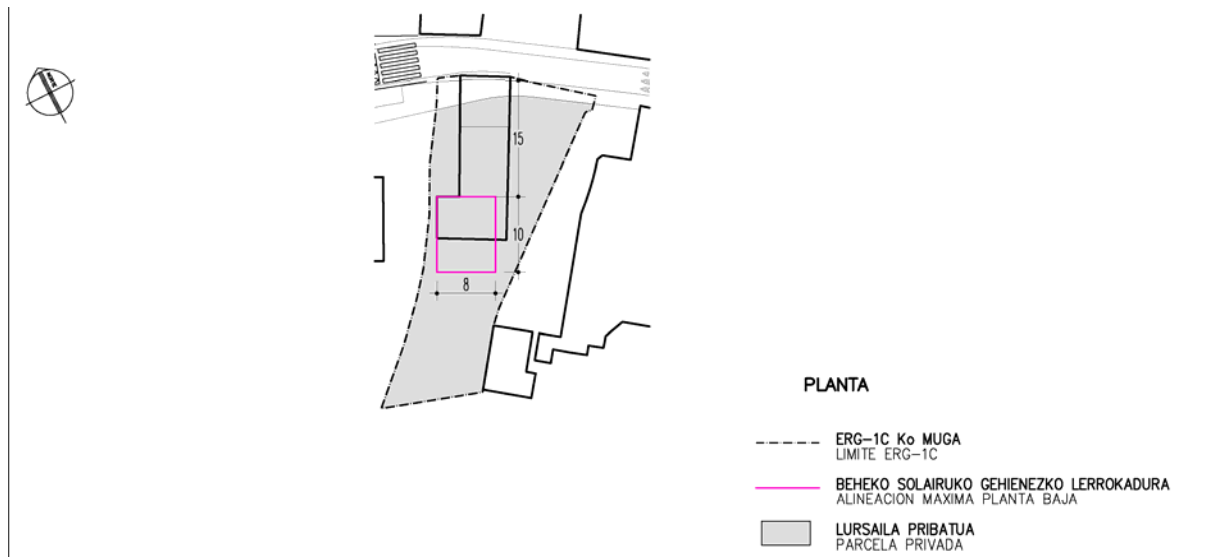
– Régimen de ejecución directa mediante Proyecto de Edificación.

– Construcción de un edificio de nueva planta, con dos viviendas, con perfil de PB y dos plantas altas. Alineaciones indicativas según plano n.º X-2.5.

– Ocupación máxima en planta: 115 m<sup>2</sup>.

– Edificabilidad física: 230 m<sup>2</sup>.

– Dotación mínima de aparcamiento: 2 plazas por vivienda en el interior de la parcela.



**ARAUTEGI ESPEZIFIKOA. ERG-1D AREA. BORDATXO**

Bi etxebizitzako egoitza-erakin berri bat eraikitzeko eragiketa, Udalak hitzartua, Tornola kalearen tarte bat handitu ahal izateko beharrezkoak diren lurak lortzeko helburu nagusiarekin. Lursailak badu egun finkaturik geratzen den beste egoitza-erakin bat.

- Jardun-sistema: Zuzeneko egikaritzea, eraikuntza-proiektuaren eta urbanizazio obra osagarrien bidez.
- Etxebizitza-kopurua: Elkarriz atxikitako 2 etxebizitza.
- Gehienezko eraikigarritasuna: 300 m<sup>2</sup> /etxebizitza, erdisotoa barne.
- Sestra gaineko gehienezko eraikuntza-okupazioa: 150 m<sup>2</sup>/etxebizitza
- Eraikuntza-profila: Erdisotoa eta bi oin.

Hirigintza-kargak: Tornola kalea handitzeko lurak lagatzea eta ibai-ibilguen mugakide diren lursailen ertzetan lurzoruzerrendak lagatzea.

Eraikuntzak atxikituriko grafikoan jasotzen den uholde-arriskuen murratik aldentu beharko du.

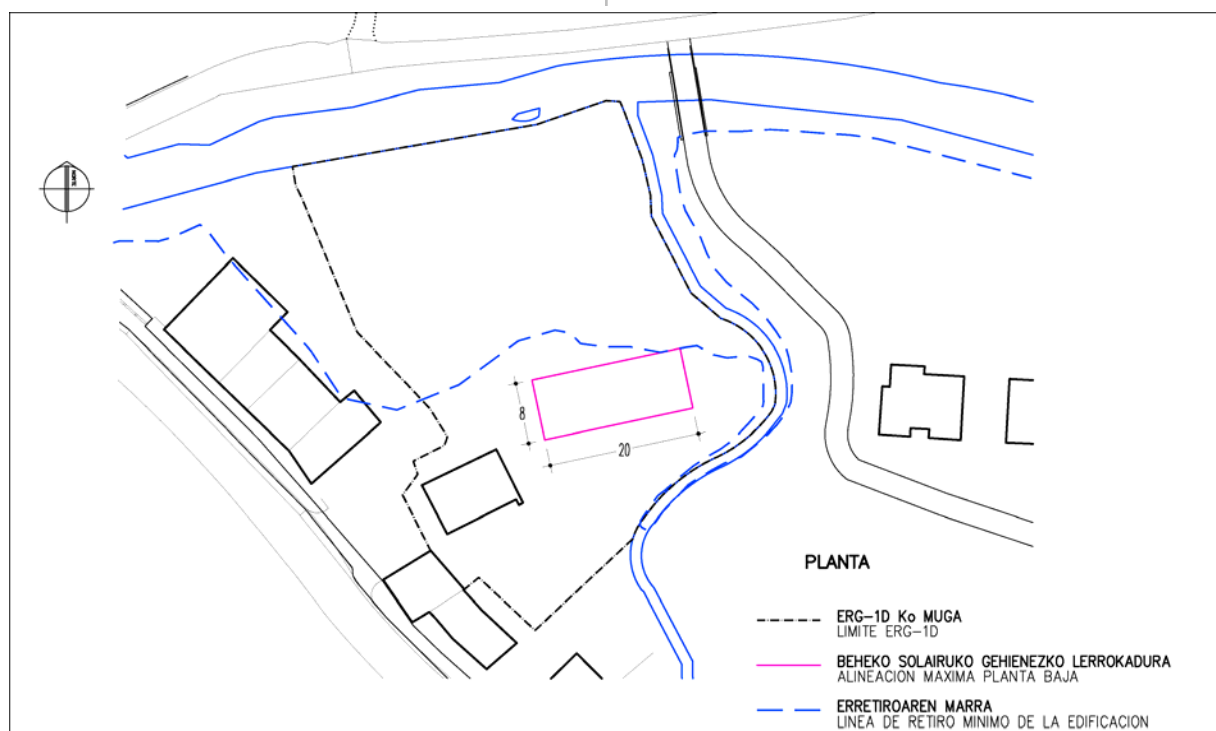
**NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA ERG-1D BORDATXO**

Operación de construcción de un nuevo edificio residencial de dos viviendas convenida por el Ayuntamiento con la finalidad principal de obtener los terrenos necesarios para posibilitar la ampliación de un tramo de Tornola Kalea. La parcela ya dispone en la actualidad de otro edificio residencial que queda consolidado.

- Sistema de actuación: Ejecución directa con proyecto de edificación y obras de urbanización complementarias.
- N.º de viviendas: 2 viviendas adosadas.
- Edificabilidad física: 300 m<sup>2</sup> /vivienda.
- Ocupación edificatoria máxima sobre rasante: 150 m<sup>2</sup>/vivienda.
- Perfil edificatorio: Semisótano y dos plantas.

Cargas urbanísticas: Cesión de terrenos para ampliación de Tornola Kalea ya realizados y cesión de franjas de suelo en los bordes de parcela colindantes con los cauces fluviales.

La edificación deberá retirarse de la marca de inundabilidad reflejada en el gráfico adjunto.



#### HIRIGINTZA FITXA KARR-1.H.I.A. KARRIKA

##### A. Mugaketa eta egungo egoera.

KAR-1 HIA gisa definitzen da Arauetan Karrikako gunean hiri-lurzoru gisa mugatzen den area osoa.

Aurreko planeamendu orokorreko KAR-1 HIA eremuarekin bat egiten du.

Berriazko bi azpiarea definitzen dira, KAR-1-A eta KAR-1-B azpiareak, egoitza-sustapeneko bi ekimenekin bat etorriz.

##### B. Hirigintza antolamenduaren proposamena.

Hirigintza-proposamenak Udalak Karrika haranean zehar, Altxibartik trenbidearen antzinako zelaigunea baliatuz, sustatzea proiektatzen duen oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbidea hirigunean zehar antolatzean eta planeamenduari egoitza-garapen berriko bi ekimen gehitzean oinarritzen dira, modu horretan oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbidea frontoiraino luzatzea lortuz, errekaaren meandro baten eskuinaldean kokaturiko bidegorri zatiari dagokionez izan ezik.

##### C. Hirigintza antolamendu orokorra.

– Azalera A.I.U. KAR-1: 27.256 m<sup>2</sup>.

KAR-1A: 1.176 m<sup>2</sup>.

KAR-1B: 11.124 m<sup>2</sup>.

– Saillkapena: Hiri-lurzoru finkatua, KAR-1A eta KAR-1B izan ezik, azken hauek finkatu gabeko hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

– Egitura orokorra eta zonabanatze orokorra: E.5. planoaren arabera

Ibai-ibilguak (S.O.): 1.036 m<sup>2</sup>.

Parkeak eta berdeguneak (S.O.): 2.604 m<sup>2</sup>.

Ekipamendu kolektiboko areak (S.O.): 2.015 m<sup>2</sup>.

Hirigune tradizionalako egoitza: 5.727 m<sup>2</sup>.

Garapen txikiko egoitza: 15.965 m<sup>2</sup>.

Errepide-sarea (S.O.): 460 m<sup>2</sup>.

– Zonakatze akustikoa:

«a» zonan bizitegi-erabilera nagusia da, honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Etxebizitza Kop.: Egungo finkatuak: 39, X-2.5 planoaren arabera.

Aurreikusitako berriak: 12, X-2.5. planoaren arabera.

– Eraikigarritasuna:

Antolamendu xehatua (x-2.5. plano) eta KAR-1-A eta KAR-1-B azpiareetarako berriazko araudian definitutako eraikuntza-ezaugarrien arabera.

KAR-1A eremuan 2 etx.

KAR-1B eremuan 10 etx.

##### D. Hirigintzako kudeaketa eta arautze prozesua.

– Garatuta dauden lursailen multzoaren hirigintza-antolamendua eta eraikigarritasuna finkatzea.

– Eraikuntza berria KAR-1-B azpi-arean eta KAR-1A azpi-arean dagoen eraikuntzaren erabilera aldaketa, berriazko araudian aurreikusitako kudeaketa-sistema aplikatuta.

– Oztopo hidraulikoak ordezkatzeko jarduerak gauzatzeko aurretik Karrikaren osoko garapenerako idatzitako uholde arriskuen azterlana kontuan eduki beharko da.

##### E. Hirigintza araudi xehatua

– Hiri egitura: X-1.5. planoaren arabera.

#### FICHA URBANISTICA A.I.U. KAR-1.H.I.A. KARRIKA

##### A. Delimitación y situación actual.

Se define como A.I.U. KAR-1 la totalidad del área que se delimita como suelo urbano en el Plan General en el núcleo de Karrika.

Corresponde al A.I.U. KAR-1 del anterior planeamiento general.

Se definen dos subáreas específicas, KAR-1A y KAR-1B, en correspondencia con dos iniciativas de promoción residencial.

##### B. Propuesta de ordenación urbanística.

Las propuestas urbanísticas se basan en la disposición a través del núcleo urbano del itinerario peatonal y para bicicletas que el Ayuntamiento proyecta promover a lo largo del valle de Karrika, aprovechando la antigua explanación del ferrocarril, desde Altxibar y en la incorporación al planeamiento de dos iniciativas de nuevo desarrollo residencial que completen el itinerario peatonal y de bicicletas hasta el frontón, salvo en lo que respecta a un tramo del bidegorri situado en la margen derecha de un meandro de la regata.

##### C. Normativa urbanística general.

– Superficie A.I.U. KAR-1: 27.256 m<sup>2</sup>.

KAR-1A: 1.176 m<sup>2</sup>.

KAR-1B: 11.124 m<sup>2</sup>.

– Clasificación: Suelo urbano consolidado salvo las subáreas de KAR-1A y KAR-1B que se clasifican como suelo urbano no consolidado.

– Estructura general y zonificación global: Según plano n.º E-5.

Cauces fluviales. (S.G.): 1.036 m<sup>2</sup>.

Parques y espacios verdes. (S.G.): 2.604 m<sup>2</sup>.

Áreas de equipamiento colectivo. (S.G.): 2.015 m<sup>2</sup>.

Residencial casco tradicional: 5.727 m<sup>2</sup>.

Residencial bajo desarrollo: 15.414 m<sup>2</sup>.

Red de carreteras. (S.G.): 460 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «a» de predominio de uso residencial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– N.º de viviendas: Existentes consolidadas: 39, según plano n.º X-2.5.

Nuevas previstas: 12, según plano n.º X-2.5.

– Edificabilidad:

Según características edificatorias definidas en la ordenación pormenorizada (plano n.º X-2.5.) y en la normativa específica para las subáreas KAR-1A y KAR-1B:

2 viviendas en la subárea KAR-1A.

10 viviendas en la subárea KAR-1B.

##### D. Proceso de gestión y regulación urbanística.

– Consolidación de la ordenación urbanística y de la edificabilidad del conjunto de las parcelas ya desarrolladas.

– Nueva edificación en la subárea KAR-1B, y cambio de uso en la edificación existente en el subárea KAR-1A aplicando el sistema de gestión previsto en la normativa específica.

– Para la realización de las actuaciones de sustitución de obstáculos hidráulicos se deberá tener en cuenta el estudio de inundabilidad realizado para el ámbito por el anterior desarrollo conjunto de Karrika.

##### E. Normativa urbanística pormenorizada.

– Estructura urbana: Según plano n.º X-1.5.

– Zonakatze xehatua: X-1.5 y X-2.5. planoen arabera.

– Lursailak zatitzeko baldintzak: X-1.5. planoan adierazitako eremu guztiek, berez, hirigintza-kudeaketako unitateak osatzen dituzte eta, hirigintza-kudeaketaren ondorioetarako, gutxieneko lursail zatiezintzat konfiguratzen dira.

– Eraikigarritasuna eta eraikinen ezaugarriak:

Dagoen eraikuntzaren antolaketa, bolumentria eta etxebizitza-kopurua finkatzen dira, X-2.5. planoaren arabera.

KAR-1A eta KAR-1B azpi-areetan, aprobetxamendu-baldintzak, eraikuntzaren ezaugarriak eta etxebizitza-kopurua berariazko araudira igortzen dira.

– Urbanizazioak eta hornidurak:

Auzoan zeharreko oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbide berria eraikitzea.

Karrika errekaren hustuketa-baldintzak hobetzea euri-erantsiei begira.

Bidasoroko meandroan berdegune publiko bat sortzea.

Lagapen eta zortasunak:

Behin urbanizatu ondoren, KAR-1-A eta KAR-1-B areetan aurreikusitako lurzoru publiko guztia X-1.5. planoaren arabera, laga egingo da.

#### F. Ingurumen baldintzatzaileak.

KAR-1 H.I.A. Karrikako erdigunean dago, hiri paisai bezala identifikatzen da, ibai-jabarian. Auzoa Karrika errekak zeharkatzen du eta honek ingurumen ezaugarriak erabakitzen ditu neurri handi batean

Eremu honetan ageri diren flora- eta fauna-habitategi dagoenez, baso misto atlantiko formazio txiki bat dago, zaintzarako interesa duena. Era berean, Karrika errekastoaren ibaiertzaren goialdean zaintzarako interesa duten haltzadiak daude. Eremuan proiektatzen den oinezkoen ibilbideak interesa duten flora-formazio hauek errespetatu beharko ditu.

Inguru sentikorrei dagokionez, eremua EAEko korridore ekologikoen sareko indargetze-eremuaren eraginpean dago. Babesutako espeziei eta haien eragin-eremuei dagokionez, Karrikako errekastoa Bisoí Europarraren Lehentasuneko Banaketa Eremua eta Interes Bereziako Eremua da, baita Pirinioetako Mutur-luzearen Intereseko Eremua ere (bi espezieek kudeaketa-plana dute onartuta).

Prozesu eta arriskuei dagokionez, ibai ibilguak egoteagatik eta luraren izaera litologikoagatik istiltze-arazoak izan ditzake. Bestalde, KAR-1A eremua betelan antropiko batean kokatzen da, eta hori kontuan hartu beharko da azpi-eremuan aurreikusitako jarduerak gauzatzean.

Eremua antolatze eta garatzeko Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak garatzea derrigorrezkoa da, lehendik aipatu diren eraginak gutxitu edo/eta saihesteko. Atentzio berezia jarriko da izaera orokorreko neurri zuzentzaileetan urbanizazio proiektuei dagokionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez, eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabilera ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeko dagokionez. Interesa duten baso masak errespetatu dira urbanizazio proiektuetan eta kontu berezia edukiko da eremuko ibai ibilguetan, egon daitekeen eragina saihestuz eta horri buruz dauden araudien zehaztapenak errespetatuz. HAPO honek korridore ekologikoei buruz ezarritako zehaztapenak kontuan hartuko dira, eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak ere.

– Zonificación pormenorizada: Según planos n.º X-1.5 y X-2.5.

– Condiciones de parcelación: Todos los ámbitos señalados en el plano n.º X-1.5. como tales, constituyen unidades de gestión urbanística y se configuran como parcelas mínimas indivisibles a efectos de gestión urbanística.

– Edificabilidad y características de la edificación:

Se consolida la disposición, la volumetría y el número de viviendas de la edificación existente, según plano no X-2.5.

En las subáreas KAR-1A y KAR-1B las condiciones de edificabilidad, características y su número de viviendas se remiten a la normativa específica.

– Urbanización y dotaciones:

Construcción del nuevo itinerario peatonal y para bicicletas a través del barrio.

Mejora de las condiciones de desagüe de la regata Karrika ante lluvias torrenciales.

Creación de una zona verde pública en el meandro de Bidasoro.

Cesiones y servidumbres:

Cesión, una vez urbanizado, de todo el suelo público previsto en las áreas KAR-1A y KAR-1B, según el plano n.º X-1.5.

#### F. Condicionantes ambientales.

El AIU KAR-1 se corresponde con el núcleo urbano de Karrika, identificándose como un paisaje urbano en dominio fluvial. El barrio se encuentra atravesado por la regata de Karrika que determina en gran medida sus características ambientales.

Atendiendo a las formaciones florísticas y hábitats faunísticos asociados presentes se puede apreciar una pequeña formación de bosque mixto atlántico que resulta de interés para su conservación así como las alisedas situadas aguas arriba del ámbito, en la ribera de la regata Karrika. El trazado peatonal que se proyecta por el ámbito deberá respetar esta formación florística de interés.

En lo referente a áreas sensibles el ámbito se ve afectado por el área de amortiguación de la Red de Corredores ecológicos de la CAPV. Atendiendo a las especies protegidas y sus ámbitos de afección, la regata Karrika es Zona de Distribución preferente y Área de Interés Especial del Visión europeo, y área de interés especial de Desmán pirenaico (ambas especies con plan de gestión aprobado).

Atendiendo a los procesos y riesgos la presencia de los cauces fluviales y la naturaleza litológica del terreno pueden conllevar posibles problemas de encharcamientos. Por otra parte, en KAR-1A se localiza un relleno antrópico, circunstancia que deberá ser tenida en cuenta a la hora de la implementación de las futuras actuaciones previstas en el subámbito.

Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el I.S.A. cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad. Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños. Se respetarán como se ha indicado las masas forestales de interés, en los proyectos de urbanización y se tendrá especial precaución los cauces fluviales presentes en el ámbito evitando en todo caso su afección y respetando las determinaciones normativas al respecto. Se atenderá a las determinaciones que este PGOU establece sobre los corredores ecológicos así como a las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV.

**ARAUTEGI ESPEZIFIKOA. KAR-1A AZPI-AREA:**

Hornidurazko jarduketa, antzinako angulera izandako eraikinean 2 etxebizitza egokitu ahal izateko, eraikinaren erdi-sotoan 100 m<sup>2</sup>ko (t) hornidurazko lokala egongo da zesiorako.

Eraikigarritasun fisikoa: 185 m<sup>2</sup>/etxebizitza.

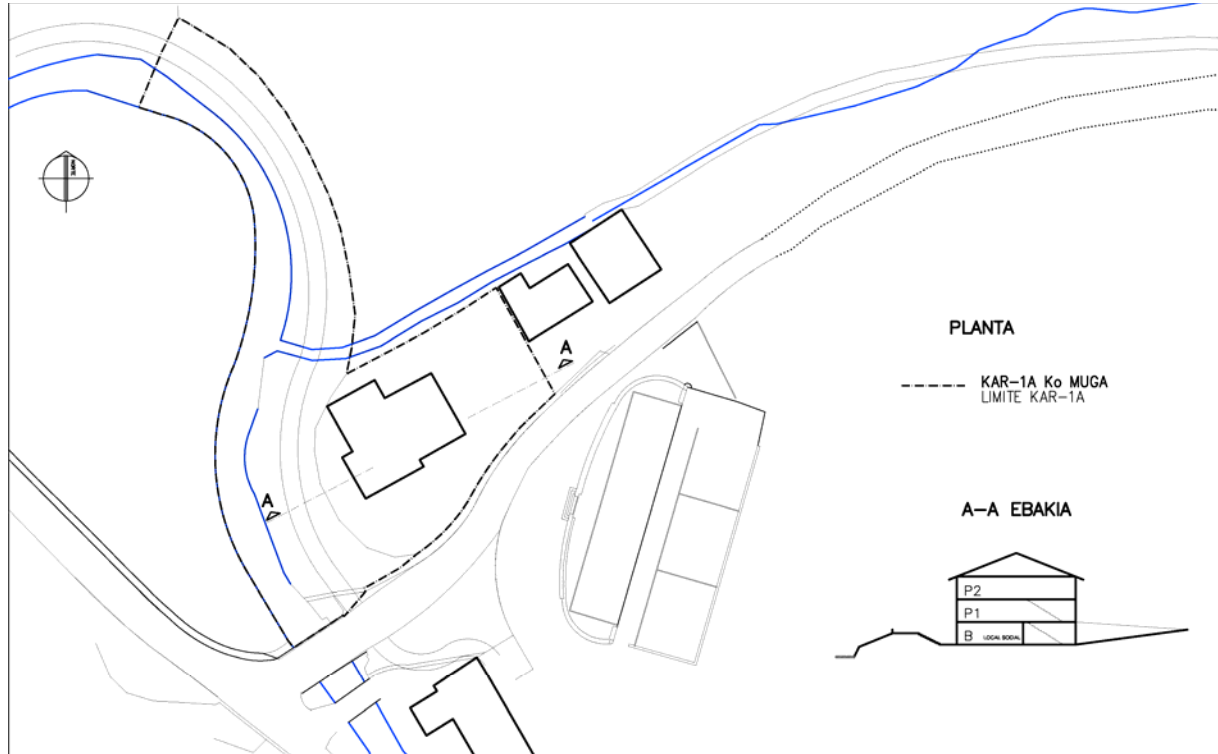
Profila: Erdi-sotoa eta bi solairu.

**NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA KAR-1A.**

Actuación de dotación con la finalidad de habilitar dos viviendas en el actual edificio de la antigua angulera con cesión de 100 m<sup>2</sup> (t) de local dotacional en planta semisótano.

Edificabilidad física: 185 m<sup>2</sup>/viv.

Perfil: Semisótano y 2 plantas altas.



**ARAUTEGI ESPEZIFIKOA. KAR-1B AZPI-AREA**

10 etxebizitza familiabakar berri sustatzeko eragiketa, kooperatiba jaurbidean, egun exekuzioan aurretik onarturiko garapen plangintzaren eta beharrezko baimenaren arabera.

Eraikinaren ezaugarriak:

– Eraikigarritasun fisikoa: 130 m<sup>2</sup>/etxeb., horietatik gutxi gora behera 108 m<sup>2</sup>/etxeb. sestra gaineratik egoitzarako erabilerekin.

– Profila: 2 solairu.

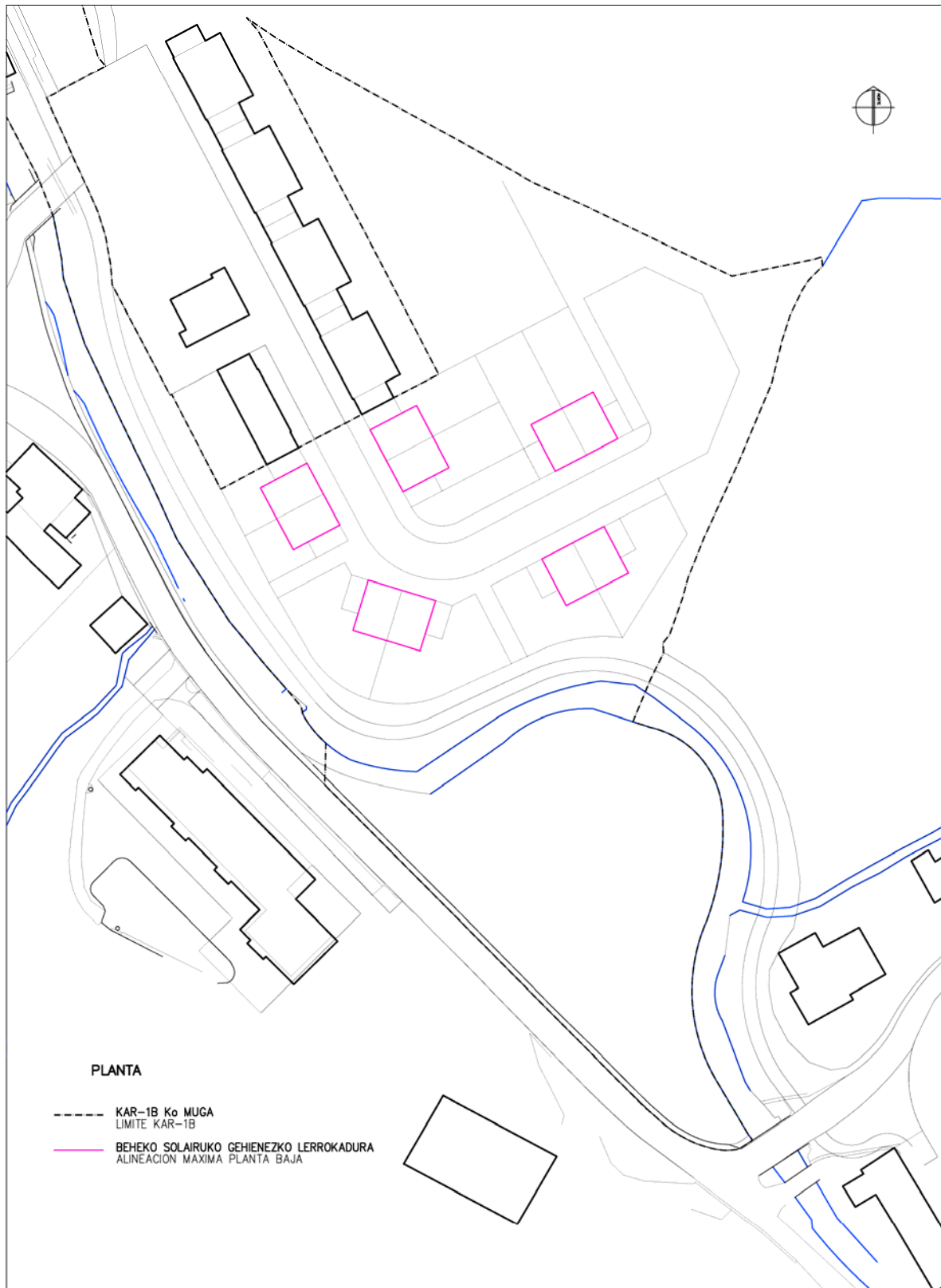
**NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA KAR-1B**

Actuación integrada de promoción de 10 viviendas en régimen de cooperativa y en ejecución actualmente, tras el planeamiento de desarrollo aprobado anteriormente y con licencia pertinente.

Características de la edificación:

– Edificabilidad física: 130 m<sup>2</sup>/viv, de los que aproximadamente 108 m<sup>2</sup>/viv. son de uso residencial sobrerasante

– Perfil: 2 plantas.



### 4.3. ERAIKUNTZAKO ETA URBANIZAZIOKO ORDENANTZAK

#### I. TITULUA

#### ERAIKUNTZAKO UDALERRIKO ARAUAK

##### I.1 ATALA. OBJEKTUA ETA APLIKAZIO EREMUA

###### 1. artikulua Objektua.

Eraikuntza arauak honako objektu hauek dute:

1. Izaera tekniko dun gaiak (egituraren segurtasuna, suteen aurkako neurriak, energia aurrezkia, instalazioak, osasungarritasuna,) momentuan aplikagarriak diren araudietara bideratzea.

2. Eraikinen gutxieneko baldintzak ezartzea irisgarritasun, zerbitzu, zona komunetako barne zirkulazioa eta bere eranskina ere zehaztea (garaje, trasteleku, lonja, lokalak, eta abar).

3. Etxebizitza, etxebizitza kolektibo eta eraikinen kokapen eta beraien inguruen bizigarritasuna bermatuko duten gutxieneko baldintza, arau eta prozedurak ezartzea.

4. Egungo errealitatera moldatzea etxebizitzen eredia. Etxebizitzak era malguan eguneratzen bizitzeko era ezberdinetara moldatuz, aldi baterako zein betiko mugikortasun arazodun kolektiboentzat malguak izan daitezten eta energia efizientzia bultzatuz.

5. Egun aplikagarria den araudi teknikoan dauden hutsak erregulatzea: Eskailera baten gutxieneko zabalera, aurrez dagoen erakin batean irisgarria ez den igogailu bat ezartzeko baldintzak, igogailu bakoitzeko erabiltzaile kopurua etb.

6. Eraikinen kontsumo energetikoa gutxitzeko neurriak proposatzea.

7. Generoaren ikuspuntutik segurtasuna neurriak sartzea. Behe solairu eta, lur azpiko pasabideetan, portaletan, irizpide ezberdinak ezarriaz.

8. Eraikinak denbora pasa ahala, bere biztanleen egoera berrietara moldatzeko gaitasuna izan dezaten irizpideak ezartzea eta ahalik eta epe luzeenean modu egokian irautea.

###### 2. artikulua. Aplikazio eremua.

1. Honako hiru eraikin motei aplikagarria izango dira eraikuntzako udal arauak:

- Etxebizitza,
- Industrial (hirugarren sektoreko jarduerak kontutan izanik)
- Eraikin publikoak (residentzial publikoa eta ekipamenduak barne).

2. Eraikin berrietako obra guztientzat aplikagarriak izango dira, bai eta berreraikitzeetan ere (eraikinaren aldaketa sakona suposatzen duenean), erreforma eta handitzeentzat ere (317/2002 Dekretuan, abenduaren 30koa, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketara babestuei buruzkoan, bere l. eranskinean azaltzen direnak).

317/2002 Dekretuan definitzen diren beste jarduerak guztientzat, edo aurrez eraikita dauden etxebizitzentzat, espresuki esandako atalak izango dira aplikagarriak.

### 4.3. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

#### TÍTULO I

#### ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN

##### CAPÍTULO I. 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

###### Artículo 1. Objeto.

Las ordenanzas de edificación tienen por objeto:

1. Referir las cuestiones de marcado carácter técnico como seguridad estructural, contra-incendios, ahorro energético, instalaciones, salubridad, etc., a la normativa relacionada vigente en cada momento.

2. Establecer las condiciones mínimas de los edificios en cuanto a accesos, servicios, circulación interior por zonas comunes y las de sus anejos como garajes, trasteros, lonjas, locales, etc.

3. Establecer las condiciones, reglas y procedimientos que permitan cumplir las exigencias básicas de habitabilidad en viviendas, inmuebles de vivienda colectiva, así como las condiciones para los emplazamientos de los inmuebles y de su entorno, para satisfacer las exigencias de las personas y de la sociedad.

4. Adaptar el modelo de vivienda a la realidad de los hogares actuales, actualizando el tipo vivienda mediante fórmulas flexibles, que las haga adaptables a las diferentes formas de habitar, al uso universal de la vivienda por colectivos con dificultades de movilidad temporal o permanente, y el fomento de la eficiencia energética de la vivienda.

5. Regular los vacíos existentes en la normativa técnica de aplicación en los edificios de vivienda, como el ancho mínimo de una escalera, las condiciones de implantación de un ascensor no accesible en un edificio existente, el número máximo de ocupantes por ascensor, etc.

6. Introducir medidas tendentes a reducir el consumo energético de los edificios.

7. Introducir aspectos de seguridad en función de una perspectiva de género, estableciendo criterios en lo que respecta a los espacios abiertos en planta baja, pasadizos, portales, etc.

8. Introducir criterios que hagan que las edificaciones se adapten fácilmente al transcurso del tiempo de sus ocupantes, así como a las nuevas condiciones de habitabilidad y perduren en un buen estado durante el mayor tiempo posible.

###### Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. Las ordenanzas municipales de edificación se aplicarán en los tres tipos de edificio siguientes:

- Vivienda.
- Industrial –incluyendo actividades terciarias –.
- Pública concurrencia –incluyendo el residencial público y los equipamientos.

2. Serán de aplicación en las obras de nueva planta en cualquier caso, así como en las de reedificación -cuando suponga una modificación profunda de lo construido-, reforma y ampliación definidas en el anexo I del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Para el resto de las actuaciones definidas en el Decreto 317/2002, o en el caso de viviendas situadas en edificios existentes, se aplicarán los artículos donde se haga una mención expresa.



## I.2. ATALA. ERAIKINEN TIPOLOGIA

### 3. artikulua. Eraikin motak.

Arau honi dagokionez, hiru eraikin mota bereiziko dira: Etxebizitzak, industria eta eraikin publikoak.

### 4. artikulua. Etxebizitzak.

Bizitoki iraunkorrera bideratuko eraikin edo gunek dira, eraikin motari erreparatu gabe: Bizitza bakarreko etxebizitza, solairu edo apartamentu eraikinak, etb. Eraikuntzaren kode tekniko (CTE) DB SI-ko SI A eraikineko definizioarekin bat dator eta bertan aplikagarria den etxebizitza erabilerarekin bat etorriko da.

### 5. artikulua. Industria eraikinak.

Arau honi dagokionez industria eraikinak dira:

1. Industri produktuen lorpena, konpontzea, mantentzea, bihurtzea edo ber erabilera, ontzikipratzea eta enbalatzea duten jarduerak dira, hala nola hondarren edo azpiproduktuen aprobetxamendua, berreskuratzea eta deuseztatzea helburu duten bitartean, edozein izanda ere baliabideen eta erabilitako prozedura teknikoaren izaera.

2. Industria biltegiak.

3. Pertsona eta merkantzia garraio zerbitzuei zuzendutako konponketa tailer eta ibilgailuen aparkamenduak.

4. Aurreko paragrafoetan deskribatutako jardunen zerbitzu lagungarriak.

5. Hirugarren sektoreko jarduerak biltzen dituzten eraikinak.

### 6. artikulua. Eraikin publikoak.

Aurreko ataletan deskribatutako etxebizitza eta industria eraikinen tipologia ez diren besteak, arau honi dagokionez eraikin publiko izango dira.

Tipologia hau aplikagarria izango zaie, Eraikuntza kode Teknikoaren DB SI-ren SI A eranskinak aipatzen dituen hurrengo erabilerei: Administratiboa, 100 m<sup>2</sup> baino gehiagoko azalera eraikia duten aparkalekuak, merkataritza, irakaskuntza, ospitalea, lehia publikoa eta bizitoki publikoa.

## I.3 ATALA. ERAIKIN GUZTIENTZAKO BALDINTZA KOMUNAK

### 7. artikulua. Kokalekua, zerbitzu eta instalakuntzak.

Eraikinak indarrean dagoen hirigintza araudiarekin bat etorri beharko dira. Gainera honako dotazioak izan beharko dituzte, edo gutxienez, hauek izateko obrak ahalbidetu:

- Partzela mugara arte, ibilgailu-sarbidea.
- Indarrean dagoen araudiarekin bat datozen instalakuntza gelak.
- Hiri-zaborrak bereizita biltzeko gunek egokia.
- Indarrean dagoen araudiarekin bat datozen suteen aurkako babesak.
- Edateko ur hornidura, etxebizitzaren kasuan, egun eta biztanleko 300 litrotakoa. Industria eta eraikin publikotan kasuan kasuko erabileraren arabera izango da.
- Argindar hornidura.
- Bereizitako saneamendu sarea.
- Telekomunikazio instalakuntzak.
- Eraikinaren liburua gordetzeko tokia.

## CAPÍTULO I.2. TIPOLOGÍA DE LOS EDIFICIOS

### Artículo 3. Tipos de edificio.

A los efectos de estas ordenanzas se consideran tres tipos de edificio: Vivienda, Industria y Pública concurrencia.

### Artículo 4. Edificios de vivienda.

Son los edificios o zonas destinadas a alojamiento permanente, cualquiera que sea el tipo de edificio: Vivienda unifamiliar, edificio de pisos o de apartamentos, etc. Esta definición coincide y será de aplicación al uso residencial vivienda a que se refiere el Anejo SI A del DB SI del Código Técnico de la Edificación.

### Artículo 5. Edificios de industria.

Se entenderá como edificio industrial a los efectos de esta ordenanza:

1. Las industrias, en tanto sean actividades dirigidas a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

2. Los almacenamientos industriales.

3. Los talleres de reparación y los estacionamientos de vehículos destinados al servicio de transporte de personas y transporte de mercancías.

4. Los servicios auxiliares o complementarios de las actividades comprendidas en los párrafos anteriores.

5. Los edificios o zonas destinadas a albergar actividades terciarias.

### Artículo 6. Edificios de pública concurrencia.

Se entenderán como edificios de pública concurrencia a los efectos de esta ordenanza, los destinados a usos no incluidos en las dos tipologías anteriores de vivienda e industria.

Esta tipología será de aplicación a los siguientes usos a que se refiere el Anejo SI A del DB SI del Código Técnico de la Edificación: Administrativo, Aparcamiento cuya superficie construida exceda de 100 m<sup>2</sup>, Comercial, Docente, Hospitalario, Pública Concurrencia y Residencial Público.

## CAPÍTULO I.3. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS EDIFICIOS

### Artículo 7. Emplazamiento, servicios e instalaciones.

Los edificios deberán encontrarse acordes a la normativa urbanística vigente y disponer o en su caso permitir la realización de las obras conducentes a la dotación de los siguientes servicios e instalaciones:

- Acceso rodado hasta el límite de parcela.
- Espacios para locales técnicos con dimensiones acordes a la normativa vigente.
- Espacio para la recogida selectiva de residuos urbanos.
- Equipos de protección contra incendios de acuerdo a la normativa vigente.
- Suministro de agua potable para 300 litros por ocupante y día en el caso de vivienda y una dotación suficiente en función de su uso específico en los edificios industriales y de pública concurrencia.
- Suministro de energía eléctrica.
- Red de saneamiento separativo.
- Instalaciones de telecomunicación.
- Espacio para la guarda del libro del edificio

– Etxebizitza eta industria eraikinak, gainera, honakoak izan beharko dituzte:

- Posta kutxatila.
- Bideoporteroak.

Erabilera nagusia ez duten eraikinen solairutan (lonja, lokal, komertzio, aparkaleku, eta besteetan), aireztapen eta ke eta gasen irteerarako bideak jarri beharko dira. Hauek neurrian kalkulatuak eta eraikinen beste ataletatik independenteak izan beharko dute.

#### 8. artikulua. Segurtasun eta osasungarritasuna.

Eraikin eta beraien instalakuntzen egitura, suteen aurkako eta erabilera segurtasuna, osasungarritasuna eta irisgarritasuna bermatzeko, eraikuntza kode teknikoan bai eta 68/2000 Dekretuan, apirilaren 11koa, hiri inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak ezartzen dituenak dioena aplikatuko da, edo berauek aldatzen dituzten arauetan adierazten dena.

#### 9. artikulua. Irisgarritasuna eta erabilera segurtasuna.

##### 1. Irisgarritasuna baldintzak,

Eraikuntza, bere barnerako sarrera eta elementu komuneko komunikazioa errazten dela ziurtatuko da, garaje, trasteleku, etxebizitza, lokal eta komunitatearen erabilerrako beste atxikitako aretoekin, solairu guztietan, diskriminazio eza, independentea, eta pertsona guztien seguritatea bermatuko da. Baldintza hau betetzeko, indarrean dagoen estatu zein maila autonomikoko araudiak aurre ikusitako eraikuntzaren proiektzio eta eraikuntzarekin bat doan irisgarritasun egokia izan behar du.

Estalkirako bidea bere mantenua gauzatzeko, edo bertan instalatutako ekipoen egiteko, erabilera komuneko gune batek egingo da eskailera baten bitartez. Giltzez itxiko den sistema izan beharko du sarbide honek.

Bere gutxienezko zabalera erabilgarria, 1,00 metrotakoa izango da.

##### 2. Sarrera komuneko portaleak.

Eraikin baterako sarrera komuneko portaleak, gutxienez, 2,00 metrotako zabalera izan beharko du, eta 2,50 metrotako altuera librea. Gainera bere barnean, 2,00 x 2,50 m-tako karriatua inskribatu ahal izango da.

Altuera 2,20 metrotara jaitsi ahal izango da, gehienez azalera erabilgarriaren %30ean, instalakuntzen bide eta egituraren eskegitea medio.

Eraikin berrietan, espazio eta ibilbide komunaren diseinu espazialean, bistarako angelu hilak ekidindo dira, gune ilunak edo arriskutsuak suerta litezkeen edozein motatako guneak. Portaleko sarreratik igogailu edo eskaileren lehengo atalera arteko ibilbidea, zuzen edo ispilu bitartez ikusgarria izango da erabiltzaileen segurtasuna bermatzeko. Argiztapen automatikoa ere jarriko da, pertsonen presentziak automatikoki pizten dena.

##### 3. Barne zirkulazioa.

68/2000 Dekretuan, apirilaren 11koa, hiri inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak ezartzen dituen aplikatuko da.

Eraikinak bere barnera sarrerak errazten dituela bermatuko da, bai eta bere barneko elementu komunetatik zirkulazio horizontalak: Solairu guztietatik, pertsona guztiek eta 0,60x0,60x2,00m-ko higiezinekin. Baldintza hau bete ahal izateko, eraikinen proiektu era eraikitzean, aplikagarriak diren arauak izango dira kontutan.

– Los edificios de vivienda e industria, además, deberán estar provistos de:

- Buzones postales.
- Videoportero.

En plantas de edificios que no tengan el uso característico del mismo, como son las lonjas o locales comerciales, aparcamientos, etc. estos deberán disponer además de conductos de ventilación y de evacuación de humos y gases, suficientes e independientes de los del resto del edificio.

#### Artículo 8. Seguridad y salubridad.

Para garantizar la seguridad estructural, contraincendios, de utilización, salubridad y accesibilidad de los edificios y de sus instalaciones, se aplicará lo establecido en el Código Técnico de Edificación (CTE) y en el Decreto 68/2000 de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, así como las disposiciones técnicas que los modifiquen.

#### Artículo 9. Accesibilidad y seguridad de utilización.

##### 1. Condiciones de accesibilidad.

Se asegurará que el edificio facilita el acceso a su interior y la comunicación con sus elementos comunes, con los garajes, con los trasteros, viviendas, locales y otras dependencias anejas de uso comunitario, en todas sus plantas, no discriminatoria, independiente y segura para todas las personas. Para satisfacer esta condición, el edificio será proyectado y construido de forma que posea una accesibilidad adecuada según se especifica en la Normativa vigente de ámbito estatal y autonómico.

El acceso a la cubierta para su mantenimiento o el de los equipos instalados en la misma se realizará mediante una escalera desde una zona de uso común, con sistema de cierre con llave.

Deberá tener una anchura útil mínima de 1,00 metro.

##### 2. Portales de acceso común.

El portal de acceso común a un edificio deberá disponer de una anchura mínima de 2,00 m y una altura libre mínima de 2,50 m, pudiendo inscribirse en él un rectángulo de 2,00 m. x 2,50 m.

La altura podrá rebajarse hasta 2,20 m. para paso de instalaciones o descuelgue de vigas como máximo en un 30% de la superficie útil del portal de acceso común.

En edificios de nueva planta, los espacios y elementos comunes de circulación serán proyectados y ejecutados con una configuración espacial tal que eviten la existencia de ángulos muertos, retranqueos, esquinas, zonas oscuras y demás espacios que puedan poner en peligro la seguridad de los usuarios. Todo el recorrido desde la puerta exterior de acceso al portal hasta el ascensor o primer tramo de escalera deberá ser visible, directamente o mediante espejos, desde cualquier sentido de circulación. La iluminación dispondrá de un control de encendido y apagado por sistema de detección de presencia.

##### 3. Circulación interior.

Se aplicará lo dispuesto en Decreto 68/2000 de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Se asegurará que el edificio facilita el acceso a su interior y la circulación horizontal por sus elementos comunes en todas sus plantas por todas las personas y sus bienes muebles hasta unas dimensiones 0,60x0,60x2,00 metros. Para satisfacer esta condición, el edificio será proyectado y construido de forma que posea unas condiciones espaciales adecuadas de acuerdo con la Normativa vigente.

## 10. artikulua. Garajeak.

### 1. Aparkaleku komunak.

Garajeetara sartzeko bideak 4 m-ko zabalera edukiko du gutxienez, lauogei plaza baino gehiago duten garajeetan izan ezik; azken horietan, gutxieneko zabalera 5 m. izango da, edo bestela, bi sarbide independente edukiko ditu: Sarrera eta irteera.

Aparkalekuek sartzeko eta itxaroteko gune bat edukiko dute kanpoalderantz joateko eremuan, gutxienez 5 m-ko sakonerarekin eta gehienez % 5-ko maldarekin. Barne-arrapalek 4,00 m-ko zabalera edukiko dute gutxienez, aurreko puntuko salbuespen eta baldintza berberekin.

Garajeko arrapalek % 16ko malda izango dute gehienez tarte zuzenetan, eta % 12ko malda gehienez tarte kurbatuetan. Arrapalen gehienezko malda %20raino igo ahal izango da atal zuzenetan, eta %16a biraketako izatekotan, malda eta atal zuzenaren arteko lotura ondo egitekotan beti ere.

Arrapalako biraketa oroko kurbadura-erradioa 6 m izango da gutxienez, ardatzean neurtua.

Ilarako eta 45.º-ko bateriako aparkaleku-plazetan sartzeko errodadura-pasilloek 4,00 m edukiko dute. 90.º-ko bateriako aparkaleku-plazetakoek, berriz, 5 m edukiko dute.

Aparkaleku-plazaren aurrealderainoko ibilbidea egiteko, 3,00 m-ko zabalera, eta, ardatzarekiko, 4,50 m-tik gorako erradioetako, biraketak egingo dira.

Gutxieneko garaiera librea 2,20 m izango da kasu guztietan, eta aparkaleku-plazaren sakoneretan bakarrik murriztu ahal izango da, 1,50 m-raino 0,60 m-ko gehienezko sakoneran.

Garaje-partzelek azalera horizontala edukiko dute (gehienezko malda: % 5), inolako egiturarik edo instalaziorik hartuko ez duten gutxieneko neurri libre hauekin: 2,30 x 4,80 m. Bateriako aparkalekuetan, zabalera 30 cm luzatuko da plazaren alboko itxitura bakoitzeko. Zokogunea izanez gero, 40 cm luza-tuko da zabalera. Ahokaduran ez ezik, partzelaren luzeraren erdiko herenean ere zutabeak badaude, itxitura albokotzat joko da. Zaku amaiera izatekotan, plaza 30 cm handituko da. Egoeraren araberako alboko luzapenetan ez da inolako egiturarik edo instalaziorik ezarriko. Ilarako aparkalekuetan, plazaren luzera 5,60 m-raino luzatuko da. Mugikortasun murriztu duten pertsonentzako plazetan, araudi espezifikoak esandakoa beteko da.

Zoru, sabai eta horma guztiek estaldura akabatua edukiko dute.

Aparkalekuak soilik erabil dezake garajeen aireztapena, eta, beraz, beste edozein erabileratarako lokaletatik apartekoa izango da aireztapena, aplikagarria den araudiarekin bat.

### 2. Banakako aparkalekuak.

Plaza independente bakoitzaren gutxieneko neurria 2,80 x 5,00 m izango da.

Aireztapena, aplikagarria den araudiaren araberakoa izango da.

### 3. Bizikleta eta motozikletentzako gutxieneko aparkalekuak.

Aparkaleku komunetan, bizikletentzat gutxieneko aparkaleku dotazioa ezarriko da: Eraikinaren okupatzaile kopuruaren %25ri dagokiona edo bestela, bost ibilgailuko plaza bat, erabiler nagusia aparkalekuarena duten eraikinetan.

Aparkaleku komunetan, motozikletentzat gutxieneko dotazioa, autoentzat ezarritako plaza kopuruaren %20 ezarriko dira.

### 4. Ibilgailu elektrikoek bateriak kargatzeko gutxieneko kopurua.

## Artículo 10. Garajes.

### 1. Aparcamientos colectivos.

La anchura mínima del vial o vado de acceso a todo garaje será de 4 m., excepto en garajes de más de ochenta plazas donde éste no será inferior a 5 m, o tendrá dos accesos independientes (entrada y salida).

Los aparcamientos dispondrán de un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior con una profundidad mínima de 5 m. y una pendiente del 5% como máximo. La anchura mínima de las rampas interiores será de 4,00 m, con la misma excepción y condiciones del punto anterior.

Las rampas del garaje tendrán una pendiente máxima, en tramos rectos, del 16%, y en los tramos curvos del 12%. La pendiente máxima de las rampas podrá elevarse hasta un 20% en tramos rectos y un 16% en tramos curvos, siempre que se resuelva correctamente el acuerdo vertical con la superficie de la planta.

El radio de curvatura de todo giro en rampa medido en el eje será de 6 m. como mínimo.

Los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera y en batería a 45.º, serán de 4 m; en caso de aparcamiento en batería a 90.º serán de 5 m.

El recorrido de acceso hasta el frente de la plaza de aparcamiento se podrá realizar mediante giros de 3 m de anchura y radios al eje mayores de 4.50 m.

La altura mínima libre será de 2.20 m. en todos los casos y sólo podrá reducirse en los fondos de las plazas de aparcamiento hasta un mínimo de 1.50 m. en una profundidad máxima de 0.60 m.

Las parcelas de aparcamiento tendrán una superficie horizontal (con pendiente máxima del 5%), cuyas dimensiones mínimas serán de 2,30 x 4,80 m, que no estarán ocupadas por estructura o instalación alguna. En los aparcamientos en batería se ampliará el ancho en 30 cm por cada cierre colateral de la plaza. En caso de fondo de saco la ampliación será 40 cm. Cuando existan pilares o un obstáculo fijo similar, además de en la embocadura en el tercio central del largo de la parcela, se considerará cierre colateral debiendo incrementarse el ancho de la plaza en 30 cm. En los aparcamientos en hilera el largo de la plaza se aumentará hasta 5.60 m. Las plazas destinadas a personas de movilidad reducida cumplirán lo que establece la normativa específica.

La totalidad de suelos, techos y paredes dispondrán de un revestimiento acabado.

La ventilación de los aparcamientos, independiente de la de los locales de cualquier otro uso, será de acuerdo con la Normativa vigente.

### 2. Aparcamientos individuales.

La dimensión mínima de la plaza independiente será de 2.80 x 5.00 m.

La ventilación será según se especifica en la Normativa vigente.

### 3. Dotación mínima de aparcamientos para bicicletas y motocicletas.

En los aparcamientos colectivos se dispondrá de una dotación mínima para aparcamiento de bicicletas igual al 25% del número de ocupantes del edificio en el que se sitúe o de una plaza por cada cinco vehículos en el caso de edificios con uso principal de aparcamiento.

En los aparcamientos colectivos se dispondrá para motocicletas una dotación mínima igual al 20% del total de plazas disponibles para vehículos.

### 4. Dotación mínima para recarga de baterías de vehículos eléctricos.

Aparkaleku komun guztiek ibilgailu elektrikoen bateriak kargatzeko gailuak izango dituzte, azalera guztiarekiko %10ko lekuak baino gutxiago ezin izanez.

Jendearentzat irekiak ez diren eta leku pribatiboak dituzten aparkalekuetan, aurreko paragrafoan esandako dotazioak, konexio elektriko bidez titularraren lekura konektatuta doazen kontagailuengatik ordezkatu daitezke.

#### 11. artikulua. Eraikuntzen ekoefizientzia.

Eraikinak, isolamendu eta biltegitarte termiko, aierako iragazkortasuna, zein orientazio ezaugarriak eta eguzki-erradiazioarekiko esposizioak eta hiri-herriko uda eta neguko erregimeneko klimaren arabera ongizate termikora heltzeko beharrezko eskari energetikoa mugatzea baimen dezaten ingurutzaleaz eraikiko dira.

Eraikinek erabiltzaile eta ingurugiroaren beharrak modu orekatuan beteko dituzte, etorkizuneko belaunaldien baliabideak eta aukerak arriskuan jarri gabe. Baliabideen erabileran errespetua izango dute, energi kontsumoari, materialei eta urari dagokienez bereziki, energia berriztagarri erabileraren alde egingo dute, funtzionamendurako kanpoko energia gutxi beharko dute, euritako eta lurpeko uretako erabilera egokia egingo dute eta egokitasunez kudeatuko dute hondakin-urak, erraz birziklatuta edo (hondar-sorkuntzarik gabe) berrerabilita izan daitezkeen begirunezko materialak erabiliz eta ingurugiroarekin errespetua duten eta segurtasunez utzi izan ez daitezkeen produktu arriskutsuak eduki gabe.

Eguzki-hartzeko eta ingurutzalearen babeseke sistema pasiboak gehituko dira eta materialen inertzi termikoa aprobeztatzeko konponbideak eta energi berriztagarrien iturrien errendimendua optimizatuko. Erabilitako eraikuntza teknologia jasangarriagoa izango da eta lanaren gastu energetikoaren murriztapena, lanean erabiliko diren materialen berrerabilpena eta lerma eta lan hondarren birziklatzearen alde egingo da.

#### 12. artikulua. Jabe eta erabiltzaileentzako erabilera baldintzak.

Eraikin baten erabilera, gozamina, mantenua eta kontserbazioa, erabilera onaren irizpideen, Jabetza Horizontal-Legearen eta Eraikineko Liburuan jarritakoaren arabera egongo da.

Edozein establezimendu, etxebizitza, lokal edo zatiketa horizontaleko eraikin batean kokatutako eranskinetako jabeak, jabetzarako eta lan berriko deklarazioan adierazten den elementu komun erabileraren eskubide eskusiboa izango du. Erabiltzaileak, jabeak izan ala ez, eraikinak era egoki edo zuzenean erabili behar dituzte, erabilera eta mantenu aginduak errespetatuz.

Jabeen Erkidegoa, galdagarriak diren bizigarritasun-baldintzak betetzeko egin beharreko konponketak egin eta barnean, jarduera gogaikarri zein osasungaitzak ekiditera behartuta egongo dira. Eraikuntza erabilera eta mantenu egoki edo zuzen bidez mantentzeko obligazioa dute. Lanaren exekuzio dokumentazioa jaso, gorde eta eskualdatu behar dute, baita egon daitekeen bermea ere.

Jabeen Erkidegoa, zona komunak hitzartutako moduan garbitu eta mantentzeko behartuta egongo da eta bilketa sistemen baitan hondar arruntan eraikineko edukiontzien hustea egin beharko du. Eraikinen zaintzarako eginkizunak egin beharko ditu, galdagarriak diren garbitasun betekizunak eta mantenuaren segurtasun baldintzak betez.

#### I.4. ATALA. ETXEBIZITZENTZAT APLIKAGARRIAK DIREN BALDINTZAK

##### 13. artikulua Irisgarritasuna eta eskailerak.

###### 1. Ilogailu bakoitzeko bizitza kopurua.

Todo aparcamiento colectivo dispondrá de dispositivos para recarga de baterías para vehículos eléctricos, para un número de plazas no inferior al 10% de su capacidad total.

En el caso de aparcamientos no abiertos al público con plazas privativas, la dotación expresada en el párrafo anterior podrá sustituirse en cada plaza por una conexión eléctrica capaz conectada al contador individual del titular de la plaza.

#### Artículo 11. Ecoeficiencia en los edificios.

Los edificios se construirán con una envolvente cuyas características de aislamiento y almacenamiento térmico, permeabilidad al aire, orientación y exposición a la radiación solar permitan limitar la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad y del régimen de verano y de invierno.

Los edificios satisfarán de forma equilibrada las necesidades del usuario y el medioambiente, sin comprometer los recursos y posibilidades de futuras generaciones. Serán eficientes en relación con el uso de recursos, en particular en lo referente al consumo de energía, materiales y agua, favorecerán el uso de energías renovables, necesitarán poca energía exterior para su adecuado funcionamiento, harán un uso adecuado de la lluvia y de las aguas subterráneas y gestionarán adecuadamente las aguas residuales, utilizando materiales respetuosos con el medio ambiente que puedan ser fácilmente reciclados o reutilizados (sin generación de residuos) y no contengan productos peligrosos y que no puedan ser depositados con seguridad.

Se incorporarán sistemas pasivos de captación solar y protección de la envolvente y se adoptarán soluciones para aprovechar la inercia térmica de los materiales de construcción y para optimizar el rendimiento de las fuentes de energía renovables. La tecnología de edificación utilizada estará orientada hacia una forma de construir más sostenible que permita la reducción del gasto energético durante la obra, la reutilización de los materiales empleados y el reciclaje de mermas y residuos de obra.

#### Artículo 12. Condiciones de uso para propietarios y usuarios en edificios.

El uso, disfrute, mantenimiento y conservación de un edificio estará sometido a los criterios del buen uso, a la Ley de Propiedad horizontal y a lo dispuesto en el Libro del Edificio.

El propietario de cualquier establecimiento, vivienda, local o anejo ubicado en un edificio objeto de división horizontal tendrá derecho exclusivo a su propiedad y a una participación en los elementos comunes del inmueble según se establezca en la declaración de obra nueva. Los usuarios, sean o no propietarios, deben utilizar los edificios correctamente, respetando las instrucciones de uso y mantenimiento recibidas.

La Comunidad de propietarios está obligada a realizar todas aquellas reparaciones que sean necesarias para conservar el edificio en las condiciones de habitabilidad exigibles y a evitar la realización en su interior de actividades molestas o insalubres. Tienen la obligación de conservar en buen estado la edificación mediante un uso y mantenimiento adecuados. También deben recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y las garantías con que ésta cuente.

La Comunidad de propietarios está obligada a realizar las labores de limpieza y mantenimiento de las zonas comunes según lo haya acordado. También está obligada a realizar las labores de conservación de los edificios de forma que satisfagan permanentemente los requisitos exigibles de limpieza y mantenimiento en condiciones de seguridad.

#### CAPÍTULO I.4. CONDICIONES APLICABLES A LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA

##### Artículo 13. Accesibilidad y escaleras.

###### 1. Número de viviendas por ascensor.

Etxebizitza eraikinetan, igogailu bakoitzeko gehienezko etxebizitza kopurua, 24 izango da.

2. Eskaileren gutxieneko neurriak.

Eskailera baten gutxieneko zabalera, orokorrean, 1,00m izango da. Eta gutxieneko altuera librea, 2,20 m.

Irisgarritasuneko aurretiko baldintzak hobetzen dituen igogailuren bat jartzen den kasuetan, erreformako, berreraikuntzako edo handitzeko desberdinak diren birgaitze lanetan, 0,80 m txikiagotu ahal izango da, baldin eta zabalera horrek okupatzaileen ebakuazioa baimentzen duen Eraikuntzako Kode Teknikoko DB SI3 edo aldatzen duen antolamendu teknikoarekin bat egiten badu.

3. Eskaileren argitasun eta aireztapena.

Eskailerek argiztapen naturala eduki ahal izango du eta beti ere artifiziala,  $350 \geq E_m \geq 500$  lux arteko batz besteko argiztapen horizontala mantenduko duena.

Aireztapen egokia izango dute, suteen kontrako babes baldintzen inguruan Eraikuntzako Kode Teknikoan edo aldatzen duen antolamendu teknikoaren arabera bete beharreko baldintzekin bat eginez.

14. artikulua. Perimetroan itxitako patioak.

Solairu berriko obretan eta erreformarako errehabilitazio zein berreraikuntzako edo handitzeko jardueretako lanen kasuetan, patioen dimentsio minimoak ondorengo taulan eskatzen dituen inskribatutako diametro galagarrietara egokituko dira. Lokalen erabileren arabera, lurzorua eta patioaren koroatzearen arteko altuerak (H-ko), aireztapena eta argiztapenaren arabera ebatziko da.

En edificios de vivienda el número máximo de viviendas servidas por un ascensor será de 24.

2. Dimensiones mínimas de una escalera.

El ancho mínimo de una escalera será en general de 1,00 m. La altura mínima o cabezada en una escalera será de 2,20 m.

En los casos de introducción de cualquier ascensor que mejore las condiciones preexistentes de accesibilidad, en obras de rehabilitación diferentes a las de reforma, reedificación o ampliación, podrá reducirse hasta 0,80 m. siempre que esa anchura permita la evacuación de los ocupantes de acuerdo DB SI3 del Código Técnico de Edificación (CTE) o disposición técnica que lo modifique.

3. Condiciones de iluminación y ventilación de las escaleras.

Las escaleras podrán disponer de iluminación natural y en cualquier caso de iluminación artificial con una iluminancia media horizontal mantenida ( $E_m$ ) comprendida entre:  $350 \geq E_m \geq 500$  lux.

Dispondrán de ventilación adecuada de acuerdo a las condiciones de protección contra incendios que deban cumplir, según lo señalado en el Código Técnico de Edificación (CTE) o disposición técnica que lo modifique.

Artículo 14. Patios cerrados en su perímetro.

En los casos de obras de nueva planta y actuaciones de rehabilitación de reforma, reedificación o ampliación, las dimensiones mínimas de los patios estarán definidas por el diámetro inscrito exigible de acuerdo con la siguiente tabla, en función del uso de los locales que resuelvan su ventilación e iluminación a través del patio y de la altura (H) existente entre el suelo de dichos locales y la coronación del patio:

Lokalen erabilera edo etxebizitza mota	Patioan inskribatutako zirkuluaren diametroa
Patio independentedun bizitza bakarrekoko etxebizitzak	$\emptyset \geq 3$ m.
Altuera dun etxebizitzak edo patio partekatu-dunak	H izanik patioaren altuera:
- Jangela, egongela	$\emptyset \geq H \geq 3$ m.
- Logela eta sukaldea	$\emptyset \geq 1/3 H \geq 3$ m.
- Komun eta eskegitokia	$\emptyset \geq 3/20 H \geq 3$ m.
-Eskailerak	$\emptyset \geq 3/20 H \geq 2$ m.

Uso del local o tipo de vivienda	Diámetro del círculo inscrito en el patio
Viviendas unifamiliares con patio independiente	$\emptyset \geq 3$ m.
Viviendas en altura o con patio compartido:	Siendo H la altura del patio:
- Sala comedor, estar	$\emptyset \geq H \geq 3$ m.
- Dormitorio y cocina	$\emptyset \geq 1/3 H \geq 3$ m.
- Aseos y tendedero	$\emptyset \geq 3/20 H \geq 3$ m.
Escaleras	$\emptyset \geq 3/20 H \geq 2$ m.

Patioak estali ahal izango dira beren etengabeko argiztapena eta aireztapena ziurtatzen baldin bada. Aireztapena bermatzeko, lokaletarako eskatutako gutxieneko aireztapen-emariaren arabera, gutxienekoak patioaren azaleraren ehuneko hamarretik (%10) gorakoa behar duela kontuan hartuta. Patioak argizatzen dituzten egiturarik gabeko argizuloen elementu gardenen azalera, proiektzio horizontalean, patio horretarako araututako gutxieneko azaleraren % 100 izango da gutxienez, eta betiere patio horren azaleraren 2/3 baino handiagoa.

Patioaren barneko zorua hustubide batez hornituko da.

Los patios podrán cubrirse, siempre que se asegure su iluminación y ventilación continua. Esta última se garantizará mediante aberturas de ventilación que cumplan el sumatorio de áreas efectivas en función de los caudales de ventilación mínimos exigidos de locales que ventilen a través de los mismos, siendo como mínimo superior al diez por ciento (10%) de la superficie del patio. La superficie en proyección horizontal de los elementos transparentes de los lucernarios, libres de estructura, que iluminan los patios será como mínimo del 100% de la superficie mínima exigida para dicho patio y siempre superior a 2/3 de su superficie.

El suelo interior del patio estará dotado de sumidero sifónico.

Gainerako berriztatze jardueretan dauden dimentsioak errespetatuko dira eta irekitze berrietan patioek ondorengo dimentsio minimoak izango dituzte:

Patiora daramaten logela eta egongelen kasuan,  $\varnothing \geq 2,00$  m-ko zirkulua egin ahal izango da eta  $S \geq 7,00$  m<sup>2</sup>-ko azalera izango du.

Sukaldea patio aldera denean, honetan,  $\varnothing \geq 1,50$  m-ko zirkulua egin ahal izango da eta  $S \geq 4,00$  m<sup>2</sup> azalera izango du.

#### 15. artikulua. Trastelekuak.

##### 1. Erabilera.

Etxebizitza-eraikinetako trasteleku-lokalak, soilik tresnak gordetzera zuzenduta egongo dira, animaliak eta produktu sukoiaren gordetzea espresuki debekatuz.

Helburu eskusibo horretara zuzendutako esparruak ezingo dira etxebizitzetan egin. Kanpokotik edo eraikinaren zirkulazio zona komunetatik Zuzeneko sarbidea izango dute; familia bakarreko etxebizitzaren kasuan, sarbidea etxebizitzaren kanpokotik egingo da.

Trastelekurako sarbidea aparkaleku-plaza batetik egiten bada, bi elementuak erregistroz lotuta egongo dira.

##### 2. Gutxieneko dimentsio eta altuera.

Trastelekura zuzendutako lokal bateko azalera minimoa 3,50 m<sup>2</sup> erabilgarriko izango da, 1,50 diametro-metroko zirkulua bere barnean inskribatu ahal izango da eta 2,20 m-ko altuera minimoa izango du.

Makurtutako sabaia dagoen kasuan, aurreko baldintzak beteko dira azalera bateko altuera 2,20 metro baino gehiagoko trastelekuaren barnean gutxienez 3,50 m<sup>2</sup> denean, bere dimentsioa 1,50 m baino handiago izanez.

##### 3. Sarreren baldintzak.

Trastelekuetarako sarbide komunetik zabalera minimoa 1,20 m-eko izango da, altuera minimoa aldiz 2,20 m-eko, 0,60x0,60x2,00 metroko ikuspegi dimentsioa bermatuz.

##### 4. Aireztapen baldintzak.

Trasteleku-lokalek, natural edo behartutako 0,5 vol/orduko berritzeko aireztapen gaia izango dute.

#### 16. artikulua. Kanpo tratamenduaren baldintzak.

##### 1. Fatxadak.

Eraikinetako fatxaden antolaketa librea izango da, izaera arkitektoniko edo hirigintzako jakin bat lortzeko arau bereziak xedatzen direneko areetan salbu. Halakoetan, material-sorta berezi bat edo diseinurako jarraibide batzuk erabiltzea exijitu ahal izango da.

Fatxadak arkitekturaren edo hirigintzaren aldetik desegokiak direnean, estetika-arrazoia direla eta, eraikuntza-lizentzia ukatu ahal izango da.

Kasu guztietan, fatxadek antolaketa unitarioa izan beharko dute altuera osoan, behe-oina haien zati gisa hartuta, eta bidezko tratamendua, baoen tamaina eta abar finkatu beharko da.

##### 2. Mehelinak.

Aldi jakin batean bistan geratuko direla aurreikusten denean, fatxadaren berezko materialekin akabatu beharko dira, eta haren antolaketa, kolore, egitura eta abar bat etorriko dira eraikinetako fatxaden gainerakoekin.

##### 3. Etxabeen tratamendua.

Eraikuntza-proiektuetan, eraikinen etxabeetako fatxaden tratamendua barne hartu beharko da, eta fatxada-elementu

En el resto de actuaciones de rehabilitación se respetarán las dimensiones existentes y en el caso de nuevas aperturas, los patios dispondrán las siguientes dimensiones mínimas:

Para dormitorios y cuartos de estar que den a él podrá inscribirse en el patio un círculo de  $\varnothing \geq 2,00$  m y tendrá una superficie  $S \geq 7,00$  m<sup>2</sup>.

Para cocinas que den a él podrá inscribirse en el patio un círculo de  $\varnothing \geq 1,50$  m y tendrá una superficie  $S \geq 4,00$  m<sup>2</sup>.

#### Artículo 15. Trasteros.

##### 1. Uso.

Los locales de trastero incluidos en edificios de vivienda estarán destinados exclusivamente a la guarda de enseres, prohibiéndose expresamente la guarda de animales y el almacenamiento de productos inflamables.

Los recintos destinados con ese fin exclusivo, no tendrán la posibilidad de incorporación a las viviendas. Dispondrán de acceso directo desde el exterior o desde las zonas comunes de circulación del edificio; en el caso de viviendas unifamiliares, el acceso se realizará desde el exterior de la vivienda.

Siempre que el acceso al trastero sea a través de una plaza de aparcamiento, ambos elementos estarán vinculados regístralmente.

##### 2. Dimensiones y altura mínimas.

La superficie mínima de un local destinado a trastero será de 3,50 m<sup>2</sup> útiles, podrá inscribirse en su interior un círculo de 1,50 metros de diámetro y tendrá una altura mínima de 2,20 m.

En el caso de disponer de un techo inclinado, se considerará que se cumplen las condiciones anteriores cuando se disponga en el interior del trastero de más de 2,20 metros de altura en una superficie de al menos 3,50 m<sup>2</sup>, siendo una de sus dimensiones mayor de 1,50 metros.

##### 3. Condiciones de los accesos.

La anchura mínima de los accesos comunes a trasteros será de 1,20 m. y la altura mínima de 2,20 m., garantizándose el recorrido de un prisma con unas dimensiones de 0,60x0,60x2,00 metros.

##### 4. Condiciones de ventilación.

Los locales de trastero dispondrán de ventilación natural o forzada capaz de renovar de 0,5 vol./hora.

#### Artículo 16. Condiciones de tratamiento exterior.

##### 1. Fachadas.

Se declara libre la composición de las fachadas de los edificios, excepto en las áreas en las que se dispongan normas especiales sobre la materia para obtener un carácter arquitectónico y urbanístico determinado, pudiendo exigirse en tales casos el empleo de una determinada gama de materiales o algunas directrices de diseño.

Podrá denegarse la licencia de edificación por motivos de orden estético cuando las fachadas resulten urbanística o arquitectónicamente inapropiadas.

En todos los casos, las fachadas deberán disponer de una composición unitaria en toda su altura, incluyendo la planta baja como parte de la misma y fijando su tratamiento, tamaño de huecos, etc.

##### 2. Muros medianeros.

Cuando se prevea que vayan a permanecer vistos durante un cierto periodo deberán acabarse con materiales propios de una fachada y su composición, color, textura, etc. será armónico con el resto de las fachadas del edificio.

##### 3. Tratamiento de bajos.

Los proyectos de edificación deberán incluir el tratamiento de fachada de los bajos de los edificios, definiendo las partes

iraunkortzat hartu beharreko zati eraikian zehaztu beharko dira. Elementu horiek bat etorri beharko dute eraikinaren aurreko aldearen antolaketa arkitektoniko orokorrarekin, eta material iraunkorrez eta narriatzen zailaz egingo dira. Behe-oineko lokaletan, litezkeen egokitzapen-obrek ezin izango diete fatxadaren elementu iraunkorren dimentsioei, kokapenari nahiz antolaketari eragin. Elementu horien gainean debekatuta dago fatxadaren antolaketa orokorra ezkatutu edo desitxuratuko duen idazkunik nahiz bestelako eranskunik ipintzea.

#### 4. Fatxaden aldaketak.

Eraikin bat goi-oinetan, fatxada-tratamenduan aldaketarik eginez gero (arotzerian, kareletan eta barandetan materiala edo diseinua aldatzea), fatxadaren osotasunerako tratamendu homogeneoa exijituko da.

Eraikin baten fatxadak beren osotasunean pintatu beharko dira. Udalak erabiliko den pinturaren laginak aurkeztea exijitu ahal izango du eta, aurreikus daitekeen emaitza estetikoak egokitzat jotzen ez badu, lizentzia ukatu ahal izango du.

#### 5. Errotuluak eta argi-iragarkiak.

Fatxadetik paralelo ipintzen diren errotuluak, argi-iragarkiek nahiz apaingarriek 0,10 metroko gehieneko irtelegunea izango dute, 2,20 metroko altueraren gainetik kokatu beharko dira, ez dute lehen-oinaren solairuaren beheko kota gaudituko eta ez dira dagokien lokalaren markotik edo aurrealdetik aterako. Fatxadaren antolaketa orokorrarekin bat egingo dute, haren konfigurazio orokorra desitxuratu gabe.

Fatxadarekiko zut, identifikazio-errotulu txikiak (zerbitzu eta ekipamendu publikoak) besterik ez dira baimenduko. Lurretik gutxienez 2,50 metroko altueran ipiniko dira eta 1,00 metroko irtelegunea izango dute gehienez.

#### 6. Zorrotenak.

Espaloiak edo kanpoaldeko espazioak ukitzen dituzten zorrotenak burdinazko hodikoak edo antzekoak izango dira behe-oinaren altuera osoan.

#### 7. Finken arteko tartekak eta itxiturak.

Eraikuntza finka pribatuen kanpoalderaino iristen ez bada, finken arteko tartekak eta bide publikoarekiko itxiturak burdin sare, palaxuz edo hormez eraikiko dira. Horiek gehienez 2,00 metroko altuera izango dute. Fatxadan edo bide publikoan itxituraren paramentu itsuak sestratik edo bide publikotik ez du 1,00 metroko altuerarik gaudituko. Itxituraren gainerakoa burdin sare, palaxuz edo oholesiz egingo da.

8. Edozein jardueratan edo lanean, aurrealdean telekomunikazioko eta aire girotu aparatuetako antenen instalazioa debekatzen da.

#### 17 artikulua. Ingurumen baldintzak.

Etxebizitza-eraikinak, eguzkialde egokia ukaiteko moduan eta bere aireztapen naturala bermatuta izateko orientatuta egongo dira. Hurrengo balio minimoak betetzea justifikatu behar izango da:

– Aurrealdeko soleamendu edo eguzkialdi faktorea: Abenduaren 22an neurtuta, Hegoa orientazioan eguneko eguzki-ordu Plan Orokorreko 4.1. dokumentuan jasotako Hirigintza arauen 20 artikuluan seinalatutako beheko erreferentziaren gaineko 2 metroko altuera batera neurtuta.

– Lurzoruko soleamendu edo eguzkialdiaren faktorea: Abenduaren 22an neurtuta, eguneko eguzki-ordu 1, Hegoa eraikineko aurrealdearen eta 45 gradutarako koroatzeko altuera maximoetik egindako plano bateko lurraren sestreakiko intersekzioaren artean kokatutako espazio horizontal barruan orientazioan.

construidas que deban considerarse como elementos permanentes de la fachada. Dichos elementos deberán estar en armonía con la composición arquitectónica global de los alzados del edificio y se ejecutarán con materiales permanentes y de difícil deterioro. Las posibles obras de acondicionamiento en los locales de planta baja, no podrán afectar a las dimensiones, emplazamiento ni naturaleza compositiva de los elementos permanentes de su fachada. Sobre estos elementos queda prohibida la fijación de letreros u otros añadidos que oculten y desfiguren la composición general de la que formen parte.

#### 4. Modificaciones de fachadas.

Cualquier modificación del tratamiento de fachada en las plantas superiores de un edificio, -cambio de material o de diseño en carpinterías, antepechos y barandillas-, exigirá un tratamiento homogéneo para el conjunto de la fachada.

El pintado de las fachadas de un edificio habrá de realizarse en su totalidad. El Ayuntamiento podrá exigir la presentación de muestras de pintura a utilizar, pudiendo denegar la licencia en el caso de que no considere adecuado el resultado estético previsible.

#### 5. Rótulos y anuncios luminosos.

Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen paralelamente a las fachadas, tendrán un saliente máximo de 0,10 metros, deberán estar situados por encima de una altura mínima de 2,20 m, no superar la cota inferior del forjado de primera planta y no sobresalir del marco o portada del local al que corresponden. Se establecerán en concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general.

En sentido perpendicular a la fachada tan solo se permitirán pequeños rótulos identificativos (servicios y equipamientos públicos) con una altura mínima de 2,50 m al suelo y un saliente máximo de 1,00 metro.

#### 6. Bajantes.

Las bajantes en contacto con las aceras o espacios exteriores, serán de tubo de hierro o similar en toda la altura de la planta baja.

#### 7. Separaciones y cierres de fincas.

En los casos en los que la edificación no llegue hasta el exterior de las fincas privadas las separaciones de fincas entre sí y los cierres con la vía pública se construirán con verjas, setos o muros que podrán tener una altura máxima de 2,00 m. En fachada a vía pública el paramento ciego del cierre no rebasará la altura de 1,00 m desde la rasante de la vía pública, resolviéndose el resto del cerramiento mediante verja, seto o empalizada.

8. En cualquier actuación u obra, se prohíbe la instalación en las fachadas de antenas de telecomunicación y de aparatos de aire acondicionado.

#### Artículo 17. Condiciones ambientales.

Los edificios de vivienda estarán, orientados de manera que dispongan de un adecuado soleamiento y tengan garantizada su ventilación natural. Se deberán justificar el cumplimiento de los siguientes valores mínimos:

– Factor de soleamiento en fachada: 1 hora de sol diaria en orientación Sur, medida a una altura de 2 metros sobre la referencia inferior señalada en el art 20 del Documento 4.1 -Normativa Urbanística General-del Plan General, el 22 de diciembre.

– Factor del soleamiento del suelo: 1 hora de sol diaria, medida en orientación Sur, el día 22 de diciembre, dentro del espacio horizontal situado entre la fachada del edificio y la intersección con la rasante del terreno de un plano a 45 grados trazado desde la altura máxima de coronación.

Eraikinetan, kontsumo energetikoaren murriztapenera, edateko ureko eta karbono dioxido-emisioen murriztapenera, zuzendutako neurri osagarriak hartzea gomendatzen da, adibidez:

– Energia sortzeko mini aerosorgailuak, aerotermita, geotermita, biomasa, eta beste iturri berriztagarrietatik datorren beste edozein bitarteko sistemak.

– Ingurune-egokitzapenerako instalazio termikoko sistema komunak.

Lorategi eta leku komunak ureztatzeko euri-uraren ustiapen sistemak.

#### 1.5 ATALA. ETXEBIZITZA BERRI, BERREGINDAKOAK, ERREFORMA EDO HANDITZEKOEN BIZIGARRITASUN BALDINTZAK

##### 18. artikulua. Segurtasun baldintzak.

Etxebizitzak, bertako biztanleentzat espazio pribatu eta intimoa izanik, itxitura sistema egokiak izango ditu kanpotik irisgarria izan ez dadin bertako biztanleek sarrera baimentzen ez badute. Gainera ez du sutea izatekotan, ebakuazioan arazorik sortu behar.

Etxebizitzarako irisgarritasunak kanpoko aldetik deitzeo sistema izango du eta barrutik kanpoa ikusteko gaitasuna, aniztasun funtzionalera egokitua.

Barrutik itxeko sistema duten guneeetan, hauek kanpotik ireki ahal izango dira.

##### 19. artikulua. Ekoefizientzia baldintzak.

Etxebizitza, energia-baliabide gutxiago kontsumitzeko moduan pentsatu eta eraikiko da, energia-aurrezpen handiagoa eta uraren arrazoizko kontsumoa lortzeko. Helburua, kutsadura gutxitu eta eraginkortasun energetikoaren estrategia baliatuz, produktu toxikorik ez darabilen eta hondakinen gutxitzea lortzeko (orientazio egokia, gurutzatutako aireztapen, isolamendu termiko handiagoa, kontsumo baxuko ekipamenduak, eta abar) baita birziklatzeko (euri-ur, ur gris, eta abar), eta eraikuntzako etiketa berdeko materialen erabilera. Gutxienez hurrengoak kontuan izango dira:

– Tenperatura baxuko sistema termikoak ezartzea.

– Etxebizitzaren erabiltzailearen aldetik, efizientzia handiagoa eta gastu energetikoaren kontrola lortzeko sistemak ezartzea.

– Dutxa eta bainuontzietan kanila termostatikoak erabiltzea eta deskarga bikoitza dun komun ontziak.

– Etxeko ur bero sarea garbigailu eta garbiontziak konektatzea.

##### 20. artikulua. Irisgarritasun baldintzak.

Etxebizitzara zuzenean kanpo aldetik izango du iristeko bidea, edo etxebizitzaren beste leku pribatu edo komun batetik, espresuki helburu honetarako izango dena.

Baldintza hau betetzeko, indarrean dagoen araudiarekin bat datorren bidea proiektatu eta eraikiko da irisgarritasun egokia lortuz, eraikuntzarako kode teknikoan (CTE) eta hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazio sistemaren irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuan edo aldatzen duten edozein araudi teknikoan zehazten direnaren arabera.

##### 21. artikulua. Programa eta bizitzaren gutxieneko azalera.

Etxebizitzaren gutxieneko barne azalera erabilgarria, 35 m<sup>2</sup>-takoa izango da.

Se recomienda adoptar en los edificios medidas complementarias destinadas a la reducción del consumo energético, del agua potable y a la reducción de las emisiones de dióxido de carbono, como por ejemplo:

– Sistemas de producción de energía mediante mini aerogeneradores, aerotermita, geotermita, biomasa, microgeneración, etc. y cualquier otro procedente de fuentes renovables.

– Sistemas comunes de instalaciones térmicas para acondicionamiento ambiental.

Sistemas de aprovechamiento del agua de lluvia para el riego de jardines y zonas comunes.

#### CAPÍTULO 1.5. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS DE NUEVA PLANTA, REEDIFICACIÓN, REFORMA O AMPLIACIÓN

##### Artículo 18. Condiciones de seguridad.

Siendo la vivienda un espacio destinado al uso privado e íntimo de sus moradores. dispondrá de dispositivos de cierre adecuados de forma que no sea accesible desde el exterior para personas distintas de sus moradores sin el consentimiento de éstos y no produzcan problemas para la evacuación en caso de incendio.

El acceso a la vivienda dispondrá de un dispositivo de llamada desde el exterior y de reconocimiento visual desde el interior adaptado a la diversidad funcional.

En los recintos que dispongan de un dispositivo de cierre desde su interior, este será desbloqueable desde el exterior.

##### Artículo 19. Condiciones de ecoeficiencia.

La vivienda será proyectada y construida de forma que consuma menos recursos energéticos, permita mayor ahorro de energía y facilite un consumo racional del agua. El objetivo es una vivienda que contribuya además a la reducción de la contaminación, que no emplee productos tóxicos y disminuya la producción de residuos, mediante estrategias para lograr la eficiencia energética (orientación adecuada, ventilación cruzada, mayor aislamiento térmico, equipos de bajo consumo, etc.), y favorezca el reciclaje (aguas de lluvia, aguas grises, etc.) y la utilización de materiales de construcción con etiqueta verde. Como mínimo se tendrán en cuenta las siguientes:

– Incorporar sistemas térmicos de baja temperatura.

– Incorporar sistemas inteligentes de gestión para lograr una mayor eficiencia y capacidad de control del gasto energético por parte del usuario de la vivienda.

– Utilizar grifos termostáticos en duchas y bañeras e inodoros de doble descarga.

– Conectar las lavadoras y lavavajillas a la red de Agua Caliente Sanitaria.

##### Artículo 20. Condiciones de accesibilidad.

Sólo se accederá a la vivienda directamente desde el exterior, o a través de espacio privativo de la vivienda o común del edificio destinado exclusivamente a tal fin.

Para satisfacer esta condición, el acceso hasta la vivienda será proyectado y construido de forma que posea una correcta accesibilidad según se especifica en el Código Técnico de Edificación (CTE) y en el Decreto 68/2000 de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, así como las disposiciones técnicas que los modifiquen.

##### Artículo 21. Programa y superficie mínima de viviendas.

La superficie interior útil mínima de una vivienda será de 35 m<sup>2</sup>.



Etxebizitza, gutxienez, bi pertsonentzat adinakoa izango da. Egon eta jateko leku bat izango du, lotarako beste bat, banandutako komunerako gune bat, sukalderako ekipo bat eta arropa garbitzeko instalazioa onartu beharko du. Arropak eskegitoko gunea izateko aukera izango du, bai barruko patio batera edo kalera zuzenean. Azken kasu honetan, kaletik edo leku publikotik bistak babesten dituen babesa aurkeztu beharko da. Lehor-gailu batez alda liteke hau. Eskegitokia egotekotan, honen gutxienezko neurriak 0,90x1,80 metro libre izango da, eta ez du enbarazurik egin ahalko erabilera komun edo etxebizitza pribatuetako aireztapen edo argizatze hutsarteetan.

Dotaziozko bisitokiak, atal honetatik kanpo gelditzen dira, eta neurri eta programa, beraien araudiaz zehazten dira.

**22. artikulua. Gutxienezko altuera.**

Etxebizitza barneko gutxienezko altuera librea 2,50 metrokoa izango da gutxienez, azalera erabilgarri eta konputagarriaren %75. Altuera minimoa 1,50 metrotatik gorakoa. Sukaldetan 2,35 metrotara jaitxi ahalko da, eta zirkulazio gune, pasabide, komun eta bainugelatan, 2,20 metrotara.

**23. artikulua. Atalen gutxienezko azalera eta dimentsioak.**

Sarrerako atearen ostean, honekin ardatzean, 1,10x1,10x2,20 m-ko (LxSxA) prisma bat inskribatu ahalko da.

Egon eta jateko espazioak, 3,00x3,00x2,50m (Luze x Sakon x Altuera = LxSxA) hartu ahal behar izango du bere baitan, eta bere gutxienezko neurriak azalera erabilgarrien taula kontutan hartu beharko du.

Sukaldaritzarako espazioak, gutxienez, 5,00 m<sup>2</sup> izango ditu, eta 2,20x2,20x2,35 m-tako (LxSxA) prisma jaso ahalko du. Ekipamendu finkorako azalera izango du: 3,00x0,60x2,35m (LxSxA).

Sukaldaritzarako espazioetan, ekipamendua aurrez-aurre kokatzen denean, zutabe gabeko gutxienezko distantzia 2,20 metrotakoa izango da. Ekipamendua fronte bakar batean kokatzen bada, zutabe gabeko gutxienezko distantzia hau, 3,00 metrotakoa izango da, eta ondoan kokatzen diren paramentuetan ematen bada, distantzia hau 3,60 metrotakoa izango da.

Jateko eta egoteko espazioa, eta sukaldaritzarako, batu egin ahalko dira, bertan inskribatu behar diren prismak elkar jotzen ez badute, eta bertako gutxienezko azalera erabilgarria, gutxienezko azalera erabilgarrien taulan datorrenarekin bat badator.

Lotarako lehen espazioak (logela bikoitza) gutxienez 10,00 m<sup>2</sup> izango dute azalera erabilgarri bezala. Bertan 2,50x2,50x2,50m-tako prisma (LxSxA) inskribatu ahalko da bertan. Lotarako espazio bat baino gehiago balego dagokion konpartimentazioa egin beharko da.

Lotarako gainerako espazioak gutxienez 8,00 m<sup>2</sup> erabilgarriak izango dituzte bi lagunentzat direnean (logela bikoitza) edo gutxienez 6,00 m<sup>2</sup> erabilgarriak pertsona batentzat (logela simplea). Bi kasuetan 2,50x2,50x2,50m-tako prisma (LxSxA) inskribatu ahalko da bertan. Inolako gela ezin izango da beste logela batentzako sarbide bakarra izan.

La vivienda, como mínimo, será apta para la ocupación de dos personas y constará de un espacio para estar y comer, otro para dormir, un recinto compartimentado para baño, un equipo de cocina y admitirá la instalación de un equipo para el lavado de ropa. Existirá la posibilidad de tendido de ropa en tendedero con ventilación a patio interior o al exterior presentando, en su caso, protección de vistas desde la calle o espacio público, o bien un aparato secador que cumpla la misma función. Si existe tendedero este tendrá unas dimensiones mínimas de 0,90 x 1,80 metros libres, y no deberá interferir en las luces directas de ninguna abertura necesaria para la iluminación o ventilación exigidas en los espacios de uso común o privado de vivienda.

Los alojamientos dotacionales quedan excluidos de este artículo, siendo su superficie y programa mínimo el establecido por su propia normativa.

**Artículo 22. Altura mínima.**

La altura libre mínima en el interior de la vivienda será de 2,50 m. entre suelo y techo acabados, al menos en el 75% de la superficie útil computable de los espacios; con un mínimo de 1,50 m., pudiendo reducirse a 2,35 m. en cocinas, y a 2,20 m. en espacios de circulación, pasillos y aseos o baños.

**Artículo 23. Superficies y dimensiones mínimas de las piezas.**

Inmediatamente después de la puerta de entrada, centrado con ésta, se podrá inscribir un prisma de 1,10x1,10x2,20 m. (Largo, fondo y altura útil, en adelante LxFxA)

El espacio para estar y comer podrá albergar un prisma de 3,00x3,00x2,50 m. (LxFxA) y su superficie mínima se ajustará a la tabla de superficies útiles mínimas.

El espacio para cocinar tendrá por lo menos 5,00 m<sup>2</sup> y podrá albergar un prisma de 2,20x2,20x2,35 m. (LxFxA), tendrá superficie específica para equipamiento fijo de 3,00x0,60x2,35 m. (LxFxA).

En espacios para cocinar con equipamientos en paramentos opuestos el frente mínimo libre de pilares será de 2,20 m.; con equipamientos en un único paramento el frente mínimo libre de pilares será de 3,00 m., y con equipamientos en paramentos contiguos el frente mínimo libre de pilares será de 3,60 m.

El espacio para comer y estar y el espacio para cocinar, podrán unirse en un único espacio si no se superponen los dos prismas mínimos y su superficie mínima se ajustará a la tabla de superficies útiles mínimas.

El primer espacio para dormir (dormitorio doble) tendrá por lo menos 10,00 m<sup>2</sup> útiles y podrá albergar un prisma de 2,50x2,50x2,50 metros. La existencia de más de un espacio para dormir obligará a su correspondiente compartimentación.

Los siguientes espacios para dormir tendrán por lo menos 8,00 m<sup>2</sup> útiles si son para dos personas (dormitorio doble), o por lo menos 6,00 m<sup>2</sup> útiles si son para una persona (dormitorio sencillo). En ambos casos podrán albergar un prisma de 2,00x2,00x2,50 m. (LxFxA). Ningún dormitorio constituirá el paso único a otro dormitorio.

Logela leku kopurua / Nº de espacios dormitorios	Bainu edo komun / Nº (baño o aseo)	K (m <sup>2</sup> )	K+C (m <sup>2</sup> )	E (m <sup>2</sup> )	E+C (m <sup>2</sup> )	E+C+K (m <sup>2</sup> )
1	1	5,00	10	14,00	18	20,00
2	1	6,00	11	16,00	20	24,00
3	2	8,00	12	18,00	22	26,00
4	2	9,00	14	20,00	24	28,00
5 edo gehiago / 5 o más	2	10,00	15	22,00	26	30,00

Logela-kopurua eta egonleku (E), jangela (C) eta sukaldea (K) araberako azalaren erabilgarri minimoen taula.

Espazio bakoitzeko azalera erabilgarri minimo konputagarriak, jaso dezakeen oinarritzko ikuspegiaren %80ko parametroen arteko berezko erabileran distantzia minimoa errespetatu beharko du. Pertsonal edo orokor mailako biltegiatze lekuek ez dute espazio bakoitzari buruzko prisma oinarriak hartuko.

Bainugela edo komun osoak 3,50 m<sup>2</sup>-ko azalera izango du gutxienez. Aparatu sanitarioak albo batean bakarrik ezartzen diren bainugela edo komunetan, paramentuen arteko gutxieneko tartea 1,20 m izango da. Aparatuak aurkako alboetan ezartzen badira, aldiz, tarte horrek 1,60 m izango du. Zoru eta hormek akabera iragazkaitza izango dute.

Bigarren mailako komunak (konketa + komuna sanitarioa), gutxienez 1,80 m<sup>2</sup> azalera erabilgarria izango du. Aparatu sanitarioak albo batean bakarrik ezartzen diren bainugela edo komunetan, paramentuen arteko gutxieneko tartea 1,20 m izango da. Aparatuak aurkako alboetan ezartzen badira, aldiz, tarte horrek 1,60 m izango du. Zoru eta hormek akabera iragazkaitza izango dute.

Gela bat baino gehiago izatekotan, komun edo bainugela batek, zirkulazio ibilbideetatik izango du sarrera, eta bertan 120 cm-tako diametro eta 70 cm altuera duen zilindro bat inskribatu ahal da, atearen norantza eta bidea kentzea baino erreforma gehiago gabe.

Aparatu sanitarioentzako erabilera espazioak honakoak dira: 80 zm zabal x 120 zm sakon konketarentzat eta 70 zm zabal x 110 zm sakon komun sanitario eta bidetarentzat

Komun sanitarioa eta sukalde, egongela eta jangela espazioen bitartean, gutxienez bi barne ate igaro beharko dira.

Etxebizitza barnean, arropa garbitu eta lehertzeko espazioak, eraikinaren espazio komun bategatik aldatu ahal da, baina eskritura publiko bidez, espazio hori etxeari lotuta gelditu beharko da.

Etxebizitza barneko zirkulazio dimentsioen gutxienekoak, 68/2000 Dekretuan, apirilaren 11koa, hiri inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak ezartzen dituenaren I Eranskinean azaldutako arautuko dira.

#### 24. artikulua. Ekipamendu eta instalakuntzen baldintzak.

Etxebizitza guztiek, gutxienez, honakoak izango dute:

– 1,00x0,60x2,20 metrotako (LxSxA) bilketa orokorrerako espazioa

– 1,00x0,60x2,20 metrotako (LxSxA) bilketa espazioa etxebizitzako erabilzaile bakoitzeko.

– Komuneko esparruak gutxienez, bainuontzi edo dutxa izango du, baita itxitura hidrauliko-dun komun ontzia eta konketa.

– Etxebizitzan honako aparatuak dituen ekipo minimoa izango da: Harraska eta ezkaratzerako moduluak, labea, hozkailua eta garbigailua.

– Bereizitako zabor bilketa egiteko bost ontziak gordetzeko lekuak.

– Aparatu sanitarioentzako ur hornidura barne sarea, baita etxetresna elektrikoentzat ere behar bada.

– Etxeko ur bero hornidura barne sarea, banakakoa edo kolektiboa, aparatu sanitario, karraska, garbiontzi, garbigailu eta konketaraino iristen dena.

Tabla de superficies útiles mínimas en función del número de dormitorios y de las posibilidades de acumulación de los espacios de estancia (E) comedor y cocina (K)

La superficie útil mínima computable de cada espacio respetará una distancia mínima entre sus paramentos correspondiente al 80% del lado del prisma base albergable según su uso específico. Los espacios de almacenamiento personal o general, no invadirán los prismas base correspondientes a cada espacio.

El recinto para baño tendrá por lo menos 3,50 m<sup>2</sup> útiles y la separación mínima entre paramentos si hay aparatos sanitarios en un solo lado será de 1,20 m.; si hay en los lados opuestos será 1,60 m. Tanto el suelo como las paredes tendrán un acabado impermeable.

El recinto para aseo (lavabo+inodoro) tendrá por lo menos 1,80 m<sup>2</sup> útiles y la separación mínima entre paramentos si hay aparatos sanitarios en un solo lado será 1,20 m.; si hay en los lados opuestos será 1,60 m. Suelo y paredes tendrán acabado impermeable y de fácil limpieza.

Cuando exista más de un dormitorio, un baño o un aseo será accesible desde espacios de circulación de la vivienda y en él se podrá inscribir un cilindro de 120 cm. de diámetro y 70 cm. de altura sin más reformas que la eliminación del bidé.

Las áreas de uso libres para aparatos sanitarios (incluidos) serán: 80 cm. anchura x 120 cm. profundidad para lavabo, 70 cm. anchura x 110 cm. profundidad para inodoro y bidé.

Entre el recinto donde se ubique el inodoro y los recintos de cocina, comedor o estar será preciso atravesar dos puertas interiores de la vivienda.

Los espacios destinados dentro de la vivienda a lavado y secado de ropa, podrán ser sustituidos por un espacio común del inmueble específico para el lavado y/o tendido de ropa que deberá figurar como espacio vinculado a la vivienda indivisible en la escritura pública.

Las dimensiones mínimas de los espacios de circulación en el interior de las viviendas se regularán según lo dispuesto en el Anejo I del Decreto 68/2000 de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

#### Artículo 24. Condiciones de equipamiento e instalaciones.

Toda vivienda contará al menos con los siguientes equipos:

– Espacio para almacenamiento general de 1,00x0,60x2,20 metros (LxFxA).

– Espacio para almacenamiento personal de 1,00x0,60x2,20 metros (LxFxA) por cada usuario de la vivienda.

– El recinto de baño dispondrá como mínimo de bañera o ducha, inodoro con cierre hidráulico y lavabo.

– En la cocina, existirá espacio para un equipo mínimo compuesto por fregadero y módulos para cocina, horno, frigorífico. En la vivienda existirá un espacio específico para lavadora.

– Espacios para almacenar cada una de las cinco fracciones de los residuos ordinarios generados en la vivienda conforme a la normativa vigente.

– Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos, en su caso.

– Red interior para suministro de agua caliente sanitaria con sistema de calentamiento individual o colectivo, a los aparatos sanitarios, fregaderos, lavaderos, lavadoras y lavavajillas.

- Kontsumo puntuetarainoko argindar hornidura barne sarea.
- Telekomunikazio eta gestio hornidura barne sarea.
- Beharrezkoa bada, aparatu sanitario eta etxetresna elektrikoen hustubiderako barne sarea. Itxitura hidraulikoa ezarriko da aparailu bakoitzaren hustubidean. Konketa, bide, bainuontzi eta dutxatan, erregistragarria den bote sifonikoa erabili ahaliko da zorrotenetara lote aurretik.
- 20°C bermatzeko aire girotzeko barne sarea.

#### 25. artikulua. Osasungarritasun baldintzak.

Baldintza hau betetzeko, etxebizitza indarrean dauden arauen arabera proiektatu eta eraikiko da, ingurumen osasungarritasun egokia izan dezan, eta eskatzen diren zerbitzu guztiak izan ditzan ingurumen eskakizun guztiak bete ahal izateko.

Etxebizitzak, gutxienez, bere azaleraren %51ean, sestra gainetik garatuko dira, fatxada altueratzat, bukatutako solairuen barne altuera libre hartuz (zoru eta sabaia bukatuaren bitartekoa).

Banaturako espazioek (sarrera, komuna, despentsa eta trastelekua ezik), hutsarteak izango dituzte kale edo patiotara. Edozein kasutan, kanpora ematen duten hutsarte horiek beira jartzea, ez da zerbitzu ematen duten espazioen azalera erabilgarriaren %10 baino txikiagoa izango.

Aireztapenerako irekigarria izango da, gutxienez argitape nerako adierazitako azaleraren herena. Aireztapenerako adierazitakoak, ez du alde batera uzten eraikuntza kode tekniko HS3a.

Kalera ematen duten hutsarteak, terraza estali edo galeria batez babestuta badaude, eta hauen sakonera, fatxadarekiko zut neurtuta, 2,00 metro baino handiagoa baldin bada, kalera ematen duten hutsarte horien azalera, gutxienez zerbitzu ematen duten espazioen azalera erabilgarriaren %16 izango da.

#### 26. artikulua. Beste baldintzak.

Behe solairu edo sestra koefizientea (2.4.atalean definitutakoa) 0,70 baino txikiagoa duten erdisotoko etxebizitzek, 6.1 eta 6.8 atalen bitartean definitutako baldintzez gain, honakoak ere bete beharko dituzte:

- Kanpoko sestrarekiko, leiho-barrenak, 1,50 metrotako gutxieneko altuera izango du. Bestela, leihoaren planoarekiko 1,50 metrotako espazio pribatua izan bistak babesteko.
- DB HS eraikuntza kode teknikoak esandakoaz gain, lurrarekin kontaktuan dauden itxiturek, etxebizitzaren barne akaberak modu egokian babesten dituen aire kamara izan beharko dute.

Horma, zoru eta sabaietako akaberek, ez dute hautsik sortu beharko eta beraiek eratzen dituzten materialak ez dira desegin beharko.

Etxebizitza kolektiborako erabilera duen eraikin bateko etxebizitza baten erabilera, gozatze, mantenu eta kontserbazioa, erabilera egokiari, jabego horizontaleko legeari, eraikinaren liburuari eta etxebizitzaren erabilera eta funtzionamendu manualak diotenaz bat etorriko da.

Erabiltzaileek beharrezkoa izango dute egin beharreko konpontze lan guztiak egitea etxebizitza bizigarritasun baldintza egokitan mantentzeko.

Beste auzokideei enbarazu egin gabe, aurrera eraman eta ordaindu beharko dituzte, beharrezko konponketa, eraldaketa, garbitasun, segurtasun eta hobekuntza lanak.

- Red interior para suministro de energía eléctrica a puntos de consumo.
- Red interior para servicios de telecomunicación y gestión.
- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos, en su caso. Existirá cierre hidráulico en la salida de desagüe de cada aparato. Podrá utilizarse bote sifónico registrado antes de su acometida a las bajantes para el desagüe de lavabos, bidés, bañeras y duchas.
- Red de acondicionamiento ambiental capaz de garantizar 20° de temperatura en el interior de la vivienda.

#### Artículo 25. Condiciones de salubridad.

Para satisfacer esta condición la vivienda será proyectada y construida de forma que posea una salubridad ambiental adecuada según se especifica en la Normativa vigente y cuente con cuantos servicios sean necesarios para garantizar las condiciones ambientales exigidas.

La vivienda se desarrollará en plantas que presenten al menos el 51% de la superficie de su fachada sobre la rasante del terreno, tomando como altura de fachada la altura interior libre entre suelo y techo acabados de la planta.

Los espacios compartimentados o habitaciones, con excepción del acceso, baño, despensa y trastero, dispondrán de huecos de iluminación al exterior o a patio. En todos los casos, la superficie acristalada de los huecos al exterior no será inferior al diez por ciento, 10%, del total

Será practicable para ventilación una superficie no inferior a la tercera parte de la superficie mínima de iluminación indicada. Las condiciones de ventilación se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en la sección HS3 del DB HS del CTE o disposición técnica que lo modifique.

Si los huecos al exterior se encuentran protegidos por una terraza cubierta o galería y la profundidad de ésta en perpendicular a la fachada es superior a los 2,00 m., la superficie de los huecos al exterior no será inferior al dieciséis por ciento, 16%, del total de la superficie útil de los recintos iluminados a través de dichos huecos.

#### Artículo 26. Otras condiciones.

En las viviendas situadas en plantas bajas o semisótanos cuyo coeficiente sobrerasante definido sea superior a 0,70 se cumplirán además de las condiciones de habitabilidad recogidas en los art. 18 a 25 precedentes, las siguientes condiciones:

- El alféizar de las ventanas respecto a la rasante exterior tendrá una altura mínima de 1,50 metros o, la vivienda deberá disponer de un espacio privativo protegido de vistas a una distancia mayor de 1,50 m. respecto del plano de la ventana.
- Además de lo señalado en el DB HS del Código Técnico de la Edificación, los cerramientos en contacto con el terreno deberán disponer de una cámara de aire que los separe convenientemente del acabado interior de las viviendas.

Los acabados de las paredes, suelos y techos de las viviendas no deberán generar polvo ni se deberá desprender el material que lo constituye.

El uso, disfrute, mantenimiento y conservación de una vivienda ubicada en un edificio de vivienda colectiva estará sometido a los criterios del buen uso, a la Ley de Propiedad horizontal, al Libro del Edificio y al Manual de Uso y Funcionamiento de la vivienda.

Los usuarios estarán obligados a realizar todas aquellas reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad exigibles.

Deberán ejecutar a su cargo las obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de su vivienda sin perturbar el uso y goce legítimo de los demás vecinos.

Zabor bilketarako jarritako zabor-ontziak zintzilikatzeko kokatu diren elementuak era egoki batean erabili beharko dituzte.

Etxebizitza baten gain-okupazioak erabilera okerra suposatzen du eta jabegoaren funtzio sozialaren haustea. Gain-okupazioaren existentzia zehazteko nahiarekin, etxebizitzaren azalera-errekiko gutxieneko estandarra zehazten da ondoko koadro honekin:

Programako pertsona kopurua / Nº personas del programa	2	3	4	5	6	7	8	9	N
Gutxieneko azalera erabilgarri m <sup>2</sup> / Superficie útil mínima en m <sup>2</sup>	35	36	40	48	56	64	72	80	8+8N

Etxebizitza bat bi edo bizitza gehiagotan banatzekotan, osasungarritasunari dagokion 6.8 atala bete beharko du, eta 5.2 atala, guneren batek patiora ematen badu.

I.6 ATALA. AURREZ DAUDEN ETXEBIZITZEN BIZIGARRITASUN BALDINTZAK

27. artikulua. Eraikinaren baldintzak.

1. Dauden kokapenak.

Eraikinek estatu zein erkidego mailan dauden araudiak bete beharko dituzte erabiltzaileei bertarainoko ibilbide irisgarriak erraztuz.

Etxebizitzaren eraikin guztiek bertarainoko bidea espazio publikotik edo harekiko zortasuna duen espazio publiko ondoko partzela edo partzela batetik izango dute.

2. Segurtasun neurriak.

Eraikinak egoera arruntetan zein suteetan eta aurreikusitako gainontzeko egoeratan, jasan ditzakeen ekintzen aurrean portaera egokia duela bermatuko da, bere erresistentzia, egonkortasuna eta erabilera egokia bermatuz

Batu behar dituen neurriak aztertuko dira erakuntza eta egitura aldetik egokia izan dadin:

- Zimentazio egokia izatea.
- Egitura materialen egokitasuna bere iraunkortasuna denboran zehar mantendu dadin.
- Kargadun egitura elementutan makurgunerik eza.
- Habe eta forjatuetan gehiegizko gezi eza.
- Eraikinaren hegaletatik elementurik jausiko ez denaren segurtasun bermea.
- Jausteen aurkako elementuen loturen bermea.

Estankotasun eta erabilgarritasun araudien betetzea bermatu beharko dute erabilera eta segurtasun arlotan eraikineko ekipo eta instalakuntzek.

Aurreko baldintzen betetzea bermatzeko, Eraikinaren Liburuan dokumentatu beharko da derrigorrezkoa izatekotan indarrean dagoen araudiarekin bat. Baldintzen betetzea Eraikinaren Ikuskapen Teknikoarekin egin ahalko da eta hau pasa eta urte betera, Eraikinaren Mantentze Plana izan beharko du.

3. Osasungarritasun baldintzak.

Eraikinaren espazio komunak erabiltzaileei kalterik ez eta trabarik egiten ez dietela erabilera normala ematen den bitartea

Deberán utilizar correctamente los colgadores de cubos colocados para la recogida de los residuos urbanos generados.

La sobreocupación de la vivienda constituye una utilización anómala de las viviendas y un incumplimiento de la función social de la propiedad. Con el fin de determinar la existencia de los supuestos de sobreocupación, se fija un estándar mínimo de superficie en las viviendas que resulta de la aplicación de la tabla siguiente:

Las viviendas resultantes de la división de otra en dos o más viviendas, cumplirán las condiciones de salubridad del art. 25 y del art. 14 en el caso de disponerse de piezas que den a patio.

CAPÍTULO I.6. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS EN EDIFICIOS EXISTENTES

Artículo 27. Condiciones del edificio.

1. Emplazamientos existentes.

Los edificios deberán cumplir la Normativa vigente de ámbito estatal y autonómico, de tal manera que se proporcione a los usuarios un itinerario accesible al mismo.

Todo edificio de viviendas existente contará con un acceso desde la vía pública, desde un espacio libre adyacente a la vía pública, o desde una parcela colindante sobre la que posea derecho de servidumbre de paso.

2. Condiciones de seguridad.

Se asegurará que el edificio tenga un comportamiento adecuado en situaciones normales, como frente a situaciones de incendio y demás acciones previstas, asegurando su resistencia, estabilidad y aptitud al servicio.

Se verificarán las condiciones generales que debe reunir una edificación para que resulte adecuada estructural y constructivamente:

- Disponer de cimentación adecuada.
- Ausencia de deterioro del material constitutivo de los elementos estructurales, garantizándose que la resistencia de los mismos permanece inalterada.
- Ausencia de desplomes en elementos portantes.
- Ausencia de flechas excesivas en vigas y forjados.
- Garantía de seguridad ante el desprendimiento de elementos constitutivos de las partes voladas del edificio.
- Garantía de sujeción y amarre de los elementos de seguridad ante caídas.

Los equipos e instalaciones presentes en el edificio deberán cumplir las condiciones de uso y seguridad impuestos por su normativa específica en cuanto a estanqueidad y funcionalidad.

Para satisfacer esta condición el edificio será objeto de un mantenimiento, que deberá ser documentado en el Libro del Edificio en caso de que exista obligatoriedad, de forma que posea una seguridad adecuada según se especifica en la Normativa vigente. Su cumplimiento se podrá justificar mediante una Inspección Técnica del Edificio con dictamen favorable, y en el plazo de un año después de la Inspección Técnica del Edificio deberá contar con un Plan de Mantenimiento del Edificio.

3. Condiciones de salubridad.

Se asegurará que los espacios comunes del edificio no afecten a los usuarios en condiciones normales de utilización, ni les

bermatu beharko da. Eraikina narriatu eta ondorioz ingurua ere narriatuko duen arriskurik ez dagoela ere zaindu beharko da.

Baldintza hau aurrera eramateko, eraikinak mantenu egokia jasan beharko du, Eraikinaren Liburuan zehaztuko dena izatekotan, osasungarritasun egokia izan dezan dokumentu honetan zehazten den moduan. Betebehar honen gauzatzea, Eraikinaren Ikuskapen Teknikoaren bitartez konprobatu ahalko da aldeko txostena jasoz. Gune komunak akaberekin ez dute hauts ez hezetasunik sortuko.

Behe solairuan kokatutako etxebizitzak eta beraien itxurak lurrarekin kontaktuan dituztenak, aire kamara batez babestua egon beharko dute barneko akaberarekiko. Honelakorik ez izatekotan, inpermeabilizazio eta isolamendu termiko egokia izan beharko dute lurretik etxebizitzara hezetasunik ez sortu arazteko.

#### 4. Ingurumen baldintzak.

Birgaitze lanak burutzen direnean, erabiltzaile zein ingurumenaren beharrezkoak era egokian errespetatuz burutuko dira, hurrengo belaunaldien etorkizuna kolokan jarri gabe. Gisa honetan, eraikinak errekurtoekiko efizienteak izatea bultzatuko da, batez ere energiari, materialeri eta urari dagokionez. Ahal den neurrian energia berriztagarriekin gauzatuko dira, energia gutxiago erabiliz erabilera berdinerako, euri uraren eta lur azpiko uren erabilera egokia eginez, ur zikinen erabilera egokia eginez, ingurumenarekiko kaltegarriak ez diren materialak erabiltzeko (birziklatuak) eta kaltegarriak izan litezkeen produkturik ez dituztenak.

#### 5. Etxebizitzetako irisgarritasuna.

7.1.a atalak dioen moduan, zuzenean kanpotik iritsi beharko da etxebizitzetara, edo etxebizitzaren espazio pribatu batetik edo erabilera horretarako zehaztutako espazio komun batetik. Gune horretako edozein puntutan altuera libre neurtuta (pasillo, eskailera, zapaldea,) 2,20 metrotakoa izango da. Salbuespen moduan, 1,90 metrotako altuera onartzen da egitura elementuen azpialdetatik neurtuta.

Beste erabilera batzuetako lokaletatik iristea kasu baka-rean izango da onargarria: Artisanu edo komertzio erabilera dun lokaletatik zehar iristea, etxebizitzaren biztanlea eta lokaleko erabiltzailea pertsona bera denean.

#### 6. Aurrez dauden eraikinetako baldintza espazialak.

Eraikina erabiltzailearentzako irisgarria dela bermatua gelditzen da, bere ibilbide guztietatik, gune komunak barne, eta solairu guztietatik 0,60x0,60x2,00ko jabetzak pasa litezkeen.

Logela edo egongelak barne patioen bitartez argiztatua badira, gutxieneko argi zuzenak 2 metrotakoak izango dira. Beste jabetza bateko mehelin bitartez argiztatzen badira, honekiko eskubide finkatuak izan beharko dituzte.

#### 7. Aurrez dauden eraikinetako ekipamendu baldintzak.

Etxebizitza eraikin orok gutxienez hauxe izan beharko du:

— Etxebizitza bakoitzean ur hornidurarako barne sarea tresna-sanitario eta etxetresna elektrikoentzat.

— Etxebizitzentzat argindar barne sare hornidura. Hornidura hau hiri sareen bitartez edo bestelako aukera ezberdinen bidez egin ahalko da.

— Ur beltz eta euri uren jasotzerako barne sarea.

produzcan molestias o enfermedades, así como que no exista riesgo de que el edificio se deteriore y de que deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato.

Para satisfacer esta condición el edificio será objeto de un mantenimiento, que deberá ser documentado en el Libro del Edificio si existe, de forma que posea una salubridad adecuada según se especifica en el presente documento, y su cumplimiento se podrá justificar mediante una Inspección Técnica del Edificio con dictamen favorable. En todo caso los acabados de las zonas comunes no generarán polvo ni humedades.

Las viviendas situadas en planta baja que tengan cerramientos en contacto con el terreno deberán de disponer de una cámara de aire que los separe convenientemente del acabado interior. En su defecto, deberá existir un sistema de impermeabilización y aislamiento térmico que evite la aparición de humedades procedentes del terreno en la vivienda.

#### 4. Condiciones medioambientales.

Cuando tengan lugar obras de rehabilitación para su mantenimiento, éstas se llevarán a cabo de modo que los edificios satisfagan de forma equilibrada las necesidades del usuario y el medioambiente, sin comprometer los recursos y posibilidades de futuras generaciones. De esta forma se fomentará que los edificios sean eficientes en relación al uso de recursos, y en particular en lo referente al consumo de energía, materiales y agua, favoreciendo el uso de energías renovables, necesitando poca energía exterior para su adecuado funcionamiento, haciendo un uso adecuado de la lluvia y de las aguas subterráneas y gestionando adecuadamente las aguas residuales, utilizando materiales respetuosos con el medio ambiente que puedan ser fácilmente reciclados o reutilizados (generación de residuos) y que no contengan productos peligrosos y/o no puedan ser depositados con seguridad.

#### 5. Accesibilidad a las viviendas.

Se accederá a las viviendas directamente desde el exterior en las condiciones del apartado 1 de este artículo, o a través de espacio privativo de la vivienda o común del edificio destinado exclusivamente a tal fin. Este espacio contará con una altura libre mínima de 2,20 metros medida en cualquiera de sus puntos, tanto en pasillos, escaleras, rellanos o descansillos. Se admite excepcionalmente una altura libre mínima de 1,90 metros debajo de elementos estructurales.

Únicamente se podrá acceder a través de locales destinados a otros usos en situaciones consolidadas de locales en los que se realicen actividades comerciales o artesanales, desarrolladas por los residentes de la vivienda a la que se acceda a través de los mismos.

#### 6. Condiciones espaciales en edificios existentes.

Se asegurará que el edificio facilita el acceso a su interior y la circulación por sus elementos comunes en todas sus plantas por todas las personas y sus bienes muebles de dimensiones 0,60x0,60x2,00 metros.

En el caso de que los dormitorios o salas de estar sean iluminados por patios, las luces rectas mínimas serán de 2 m. Si son iluminados a través de pared medianera con predio ajeno, deberán contar con derechos consolidados de luces y vistas.

#### 7. Condiciones de equipamiento en edificios existentes.

Todo edificio existente de viviendas contará al menos con:

— Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos de cada vivienda.

— Red interior para suministro de energía eléctrica a las viviendas. El suministro podrá ser realizado por redes urbanas ó soluciones alternativas en su caso.

— Red interior de desagüe saneamiento de aguas fecales y pluviales.

8. Jabe eta erabiltzaileentzako erabilera baldintzak.

Eraikin baten erabilera, mantenua eta kontserbazioa, erabileraren egoki eta Jabego horizontalaren legeak dioenari lotua egongo da.

**28. artikulua.** *Aurrez dauden etxebizitzetako segurtasun baldintzak.*

Etxebizitza bakoitzak, itxitura sistema egokiak izango ditu kanpotik irisgarria izan ez dadin bertako biztanleak sarrera baimentzen ez badio. Etxebizitzarako irisgarritasuna dei sistema izango du kanpoaldetik eta kanpoa ikusteko gaitasuna barrutik.

Kanpoko arotzeriak irekigarriak izango dira edo mantentze eta garbitasunerako irisgarritasun segurua izango dute.

Berrogei eta hamabost zentimetro baino desnibel handiagoa izatekotan, laurogei eta hamar zentimetro altuerako babesa jarri beharko da.

Barrutik ixteko sistema duten guneeetan, hauek kanpotik ireki ahal izango dira.

**29. artikulua.** *Aurrez dauden etxebizitzetako osasungarritasun baldintzak.*

Etxebizitzetan ez da filtrazioen ondorioz hezetasunik izango, ezta kondentsaziorik ere. Iragaitza izango da euri uren aurrean eta zorua pabimentatua izan beharko du bere osotasunean.

banatutako espazio edo gelak, bainugela, despentsa eta trastelekua ezik, hutsarteak izango dituzte kalera edo patiora. Edozein kasutan, hutsarte hauen azalera ez da tarte hauek argizatzen dituzten guneen azalaren %5 baino txikiagoak izango. Beira-dun galeriatatik %60 baino gehiago lortzen bada, argi luzeen moduan hartuko dira kontutan.

Logelatan beste gela batetik kanpotik zuzenean lortutako argiztapen naturala onartuko da, argiztapen naturalez duten gelen azalera neurtuta, etxebizitzaren azalera erabilgarriaren %40ra iristen ez bada.

Aireztapenerako erabilgarria izango da argiztapenerako esandako azalera baino txikiago ez bada. Sukalde, bainugela eta komunak ezingo dute beraien aireztapena beste gela baten bitartez egin, beraz, kanpora zuzenean jotzen duten hutsarterik ez badute, aireztapen sistema mekanikoak izan beharko dituzte. Komun ontzia dagoen espaziotik sukalde, jangela edo egongela bi ate igarotzea beharrezkoa izango da.

**30. artikulua.** *Aurrez dauden etxebizitzetako ecoefizientzia baldintzak.*

Birgaitze lanak era jasangarri batean egingo dira, erabiltzaile zein ingurumenaren beharrak aseztatu eta baliabide eta ondorengo belaunaldiak baldintzatu gabe.

Baldintza hau betetzeko, etxebizitza baliabide energetiko gutxiago kontsumitzeko neurriak jarri egingo da. Honela energia aurrezteko lortuko delarik eta uraren erabilera arrazoizkoago bat eginez. Helburua kutsadura murrizten lagunduko duen etxebizitza da, produktu kutsakor gutxiago erabiliko direlako eta zabor gutxiago eratuko duelako birziklapena bultzatuz (euri urak, ur grisak) eta eraikuntza garbia izango delako.

**31 artikulua.** *Aurrez dauden etxebizitzetako irisgarritasun baldintzak.*

Aurretiaz dauden etxebizitzetako sarrerako pasoaren zabalera gutxienez 0,80 m-takoa izango da, eta barruko hormen arteko gutxieneko distantzia 0,70 m-takoa.

8. Condiciones de uso para propietarios y usuarios.

El uso, disfrute, mantenimiento y conservación de un edificio estará sometido a los criterios del buen uso y a la Ley de Propiedad horizontal.

**Artículo 28.** *Condiciones de seguridad en viviendas existentes.*

La vivienda dispondrá de dispositivos de cierre adecuados de forma que no sea accesible desde el exterior para personas distintas de sus moradores, sin el consentimiento de éstos. El acceso a la vivienda dispondrá de un dispositivo de llamada desde el exterior y de reconocimiento visual desde el interior.

Las carpinterías exteriores serán practicables o existirá un acceso seguro para su mantenimiento y limpieza.

Cuando existan desniveles superiores a cincuenta y cinco centímetros se deberá colocar un elemento de protección, antepecho o defensa de al menos noventa centímetros de altura.

En los recintos que dispongan de un dispositivo de cierre desde su interior, éste será desbloqueable desde el exterior.

**Artículo 29.** *Condiciones de salubridad en viviendas existentes.*

En la vivienda no existirán humedades de infiltración o condensación, será estanca ante las aguas pluviales, y su suelo deberá estar completamente pavimentado.

Los espacios compartimentados o habitaciones con excepción del acceso, baño, despensa y trastero, dispondrán de huecos al exterior o a patio. En todos los casos, la superficie de los huecos al exterior no será inferior al cinco por ciento, 5% del total de la superficie útil de los recintos iluminados a través de dichos huecos. Se considerarán luces directas las obtenidas a través de galerías acristaladas en un porcentaje superior al 60%.

En las habitaciones se permitirá la iluminación natural a través de otra habitación iluminada por huecos al exterior, si la suma de las superficies útiles de las habitaciones sin iluminación directa desde el exterior no supera el 40% de la superficie útil de la vivienda.

Será practicable para ventilación una superficie no inferior a la superficie mínima de iluminación indicada. Los baños, los aseos y las cocinas no podrán ventilar a través de otros recintos compartimentados o estancias, por lo que si no poseen huecos de ventilación directa al exterior, deberán estar dotados de un sistema de ventilación mecánica. Entre el recinto donde se ubique el inodoro y los recintos de cocina, comedor o estar será preciso atravesar dos puertas interiores de la vivienda.

**Artículo 30.** *Condiciones de ecoeficiencia en viviendas existentes.*

Las obras de rehabilitación se llevarán a cabo de modo que las viviendas satisfagan de forma equilibrada las necesidades del usuario y el medioambiente, sin comprometer los recursos y posibilidades de futuras generaciones.

Para satisfacer esta condición, la vivienda será rehabilitada de forma que se fomente la reducción del consumo de recursos energéticos, permita un mayor ahorro de energía y favorezca un consumo racional del agua. El objetivo es una vivienda que contribuya además a la reducción de la contaminación, ya que no emplea productos tóxicos y disminuye la producción de residuos, mediante estrategias para lograr la eficiencia energética, favorecer el reciclaje (aguas de lluvia, aguas grises, etc.) y la construcción limpia.

**Artículo 31.** *Condiciones de accesibilidad en viviendas existentes.*

En las viviendas existentes el hueco de paso libre de la puerta de acceso al interior de la vivienda tendrá una anchura mínima de 0,80 m. y la distancia mínima entre paramentos en el interior de la vivienda será como mínimo de 0,70 m

Etxebizitza baten barneko eskaileraren gutxieneko zabalera erabilgarria 0,70 m.-etakoa izango da.

Logela batean komun edo bainugela izatekotan, irisgarria izan beharko du etxebizitzako zirkulazio espazioetatik.

**32. artikulua.** *Aurrez dauden etxebizitzetako baldintza espazialak.*

Etxebizitzaren gutxieneko azalera erabilgarria 30,00 m<sup>2</sup>-takoa izango da. Etxebizitzaren azaleraren %75ean, gutxieneko altuera librea 2,20 m-takoa izango da zoru eta sabai amaituaren bitartean. Gutxieneko altuera azalera erabilgarrian, 1,50 m-takoa izango da.

Aurrez dagoen edozein etxebizitzatan, gutxienez, jan eta egoteko espazio bat, lo egiteko espazio bat eta banatutako komun eta sukalderako guneak izan behar ditu. Gainera, arropak garbitzeko ekipa baten instalazioa baimendu behar du.

Banaketatun edozein etxebizitzak gutxienez, 10 m<sup>2</sup>-tako espazio izan behar du lo egiteko.

Sukaldeko espazio, jangela eta egongelarekin bateratua bada, espazio honen gutxieneko azalera erabilgarria 17 m<sup>2</sup>-takoa izan behar du.

**33. artikulua.** *Aurrez dauden etxebizitzetako ekipamendu baldintzak.*

Aurretiaz dagoen edozein etxebizitza honako gutxieneko ekipamendua izango du:

– 1,00x0,60x2,20 metrotako (LxSxA) bilketa orokorrerako espazioa eta 1,00x0,60x2,20 metrotako (LxSxA) bilketa espazioa etxebizitzako erabiltzaile bakoitzeko.

– Komuneko esparruak gutxienez, bainuontzi edo dutxa izango du, baita itxitura hidrauliko dun komun ontzia eta konketa.

– Etxebizitzan honako aparatua dituen ekipa minimoa izango da: Harraska eta ezkaratzerako moduluak, labea, hozkailua eta garbigailua.

– Aparatu sanitarioentzako ur hornidura barne sarea.

– Etxeko ur bero hornidura barne sarea, banakakoa edo kolektiboa, aparatu sanitario, karraska eta konketaraino iristen dena.

– Kontsumo puntuetarainoko argindar hornidura barne sarea.

Beharrezkoa bada, aparatu sanitario eta elektrogailuen hustubide barne sarea. Itxitura hidraulikoa ezarriko da aparailu bakoitzaren hustubidean. Konketa, bide, bainuontzi eta dutxatan, erregistragarria den bote sinfonikoa erabili ahalgo da zorrotzetara lote aurretik. Fosa septikora hustutzea onartuko da udal lizentzia dagoenean eta fosa berak araudi teknikoak betezen duenean.

**34. artikulua.** *Aurrez dauden etxebizitzetarako jabe eta erabiltzaileentzako erabilera baldintzak.*

Eraikin baten erabilera, mantenua eta kontserbazioa, erabilera egoki eta Jabego horizontalaren legeak dioenari lotua egongo da.

Etxebizitza baten gain-okupazioak erabilera okerra suposatzen du eta jabegoaren funtzio sozialaren haustea. Gain-okupazioaren existentzia zehazteko nahiarekin, etxebizitzaren azalera-rekiko gutxieneko estandarra zehazten da ondoko koadro honekin:

Programako pertsona kopurua / N° personas del programa	2	3	4	5	6	7	8	9	N
Gutxieneko azalera erabilgarria (m <sup>2</sup> ) / Superficie útil mínima en m <sup>2</sup>	35	36	40	48	56	64	72	80	8+8N

La anchura útil mínima de una escalera interior de la vivienda será de 0,70 m.

Cuando exista más de un dormitorio, un baño o un aseo será accesible desde espacios de circulación de la vivienda.

**Artículo 32.** *Condiciones espaciales en viviendas existentes.*

La superficie útil mínima de la vivienda será de 30,00 m<sup>2</sup>. La altura libre mínima será de 2,20 m. entre suelo y techo acabados en el interior de la vivienda por lo menos en el 75% de la superficie útil computable, con un mínimo de 1,50 m.

Toda vivienda existente estará compuesta como mínimo por un espacio para estar y comer, un espacio para dormir, un recinto compartimentado para baño y un equipo de cocina. Además deberá permitir la instalación de un equipo de lavado de ropa.

Toda vivienda compartimentada dispondrá de al menos un espacio para dormir de 10 m<sup>2</sup>.

En el caso de que el espacio para cocinar y el espacio para estar y comer constituyan una sola estancia, la superficie útil mínima de ésta será de 17 m<sup>2</sup>.

**Artículo 33.** *Condiciones de equipamiento en viviendas existentes.*

Toda vivienda existente contará al menos con los siguientes equipos:

– Espacio de almacenamiento general de 1,00x0,60x2,20 metros (LxFxA), y espacio de almacenamiento personal de 1,00x0,60x2,20 metros (LxFxA) por cada usuario de la vivienda.

– El recinto de baño dispondrá como mínimo de bañera o ducha, inodoro con cierre hidráulico y lavabo.

– En la vivienda, existirá un equipo mínimo compuesto por fregadero y módulos para cocina, horno, frigorífico y lavadora.

– Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios.

– Red interior para suministro de agua caliente sanitaria con sistema de calentamiento individual o colectivo, a los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos.

– Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo.

Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos, en su caso. Existirá cierre hidráulico en la salida de desagüe de cada aparato. Podrá utilizarse bote sifónico registrable, antes de su acometida a las bajantes, en el desagüe de lavabos, bidés, bañeras y duchas. Se admitirá el vertido a fosa séptica cuando ésta cuente con licencia municipal y cumpla técnicamente con la normativa específica que las regule.

**Artículo 34.** *Condiciones de uso para propietarios y usuarios de vivienda existente.*

El uso, disfrute, mantenimiento y conservación de una vivienda ubicada en un edificio de vivienda colectiva estará sometido a los criterios del buen uso y a la Ley de Propiedad horizontal.

La sobreocupación de la vivienda constituye una utilización anómala de las viviendas y un incumplimiento de la función social de la propiedad. Con el fin de determinar la existencia de los supuestos de sobreocupación, se fija un estándar mínimo de superficie en las viviendas que resulta de la aplicación de la tabla siguiente:

## I.7. ATALA INDUSTRIA ETA ERABILERA PUBLIKOKO ERAIKINEN BALDINTZAK

### 35. artikulua. *Irisgarritasuna eta eskailerak.*

#### 1. Igogailu bakoitzeko gehienezko erabiltzaileak.

Industria eraikinetan, igogailu bakoitzeko gehienezko erabiltzaile kopurua 100 pertsonatakoa izango da. Okupazio kalkulua Eraikuntzako kode teknikoak bere DB SI atalean ezartzen duenarekin bat egingo da, edo hau aldatzen duenarekin.

Eraikin publikotan igogailuen ezartzea eta beraien ezaugarri eta gutxieneko neurriak aplikagarria den araudi sektorialarekin egingo da.

#### 2. Eskaileraren gutxieneko zabalera.

Eskailera baten gutxieneko zabalera metro batekoa izango da honek DB SI3 (CTE) edo hau aldatzen duenak, ebakuaziorako ezartzen dituen baldintzak betetzen badira.

#### 3. Eskailera baten gutxieneko altuera.

Eskailera baten gutxieneko altuera 2,20 m izango da.

### 36. artikulua. *Aplikagarria den araudi sektoriala.*

Industria eraikinek eta eraikin publikoek aplikagarria den araudi sektoriala beteko dute.

### 37. artikulua. *Beste baldintza batzuk.*

1. Pareta, zoru eta sapaiek estaldura akabera izango dute, hautsa sor dadin ekidinez eta elementu bera konposatzen duten materialak jausi ez daitezen. Akabera hori iragagaitza izango da eta gela umeletan erraz garbitzekoa.

2. Eraikinak euri ura batzeko sistema izango du gune komun eta lorategien ureztapenean erabiltzeko.

3. Eraikinak energia kontsumoa murrizteko eta karbono dioxido emisioak murrizteko neurri gehigarriak izango ditu.

## II. TITULUA

### URBANIZAZIOKO UDALERRIKO ARAUAK

## II.1 ATALA. OBJEKTUA ETA EZARPEN EREMUA

### 38. artikulua. *Objektua.*

Titulu honek, honakoa du xedetzat:

1. Genero indarkeria ardatz moduan hartuz, urbanizazioetan segurtasun aspektuak sartzea behe solairutako espazio irekiak, pasabideak, etb. arautuz.

2. Urbanizazioen ezaugarri buruzko aholkuak ezartzea, batez ere, oinezkoen segurtasuna, bizikleta bidezkoa, bai eta garraio publikoarenak ere; argiztapenerako kontsumo energetikoa murrizteko eta euri uraren erabilera ureztatze eta kaleen garbiketarako.

3. Espaloi, parke eta lorategietan zuhaitziak landatzeko gutxieneko baldintzak ezartzea.

4. Urbanizazio lanen exekuzio, onartze eta mantenurako erantzukizuneko gutxieneko baldintzak arautzea.

5. Sare, instalakuntza linea eta hiri-zerbitzuekin lotura duten azpiegituren ezarpenerako aholkuak ematea arlo material zein juridikotik.

6. Urbanizazioaren alderdi teknikoak, aplikagarria den araudi teknikora bideratzea.

## CAPÍTULO I.7. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES Y DE PÚBLICA CONCURRENCIA

### Artículo 35. *Accesibilidad y escaleras.*

#### 1. Número máximo de ocupantes por ascensor.

En edificios industriales el número máximo de ocupantes servidos por un ascensor será de 100. El cálculo de la ocupación se efectuará de acuerdo a lo establecido en el DB SI del Código Técnico de Edificación (CTE) o disposición técnica que lo modifique.

En edificios de pública concurrencia la dotación de ascensores, así como sus características y dimensiones mínimas, se efectuará según la legislación sectorial aplicable.

#### 2. Anchura mínima de una escalera.

La anchura mínima de toda escalera será de un metro siempre que esa anchura permita la evacuación de los ocupantes de acuerdo a lo establecido en el DB SI3 del Código Técnico de Edificación (CTE) o disposición técnica que lo modifique.

#### 3. Altura mínima de una escalera.

La altura mínima o cabezada en una escalera será de 2,20 m.

### Artículo 36. *Legislación sectorial aplicable.*

Los edificios industriales y de pública concurrencia cumplirán lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

### Artículo 37. *Otras condiciones.*

1. La totalidad de paredes, suelos y techos contarán con un revestimiento acabado, impidiendo la generación de polvo y el desprendimiento del material que lo constituye. El acabado será impermeable y de fácil limpieza en cuartos húmedos.

2. El edificio dispondrá de un sistema de aprovechamiento del agua de lluvia para el riego de jardines y zonas comunes.

3. Se adoptarán en el edificio medidas complementarias destinadas a la reducción del consumo energético y a la reducción de las emisiones de dióxido de carbono.

## TÍTULO II

### ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN

## CAPÍTULO II.1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

### Artículo 38. *Objeto.*

El presente Título tiene por objeto:

1. Introducir aspectos de seguridad en la urbanización en función de una perspectiva de género regulando los espacios abiertos en planta baja, pasadizos, etc.

2. Establecer recomendaciones respecto a las características de la urbanización referidas fundamentalmente al fomento de la seguridad peatonal, en bicicleta, al fomento del transporte público, a la reducción del consumo energético para alumbrado y a la utilización del agua de lluvia para el riego y limpieza de las calles.

3. Establecer unas condiciones mínimas para la implantación de arbolado en aceras, parques y jardines.

4. Regular las condiciones de ejecución de las obras de urbanización, de su recepción y de las responsabilidades de mantenimiento.

5. Establecer recomendaciones para la implantación material y jurídica de las redes, tendidos de instalaciones e infraestructuras vinculadas a los servicios urbanos.

6. Referir las cuestiones de marcado carácter técnico respecto de la urbanización a la normativa técnica aplicable.



### 39. artikulua. Aplikazio-eremua.

Titulu honetan bildutako arauak ondoren zehazten diren dokumentuetan aplikagarriak izango dira:

1. 2/2006 Legean, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hiri-gintzari buruzkoa bere 153. artikuluan zehazten diren jarduketa-programen eduki tekniko eta legezkoak.

2. 2/2006 legean, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hiri-gintzari buruzkoa bere 194 eta 195. artikuluetan zehazten diren hirigintza proiektu eta obra publiko arruntetan.

Era berean, aurreko dokumentuetan definitutako lanen exekuzioari ere aplikagarriak izango dira.

Ez da aplikagarria izango urbanizazio lan edo obra publiko arruntetan, helburutzat eraldaketa, erreforma edo urbanizazio konponketa duenean, honako kasuetan:

Aurretiaz dagoen urbanizazioaren ezaugarri orografiko, egiturazko edo formarengatik, ordenantza honetan azaldutakoa aplikatzea ezinezkoa bada.

Erabilgarria den aurrekontu ekonomikoa ikusita, eta beharrezko justifikazioa medio, ordenantza honen aplikazioa, existitzen den urbanizazioaren eraldaketa, erreforma edo konponketa neurritz kanpoko gastua suposatzen duenean.

Ordenantza honetan adierazitakoa ez da aplikagarria izango aurretik adierazitako kasuetan (1). Gainontzeko urbanizazio obratan aplikagarria izango da.

(1) Urbanizazio elementuak Irisgarritasunari buruzko Arau Teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuan jasotzen dira

## II.2. ATALA. BIDE ETA ESPAZIO PUBLIKOEN DISEINUA

### 40. artikulua. Irisgarritasun jasangarri eta garraio publikoaren sustapena.

Hiri bideak diseinatzerakoan, egikaritze-unitatearen zein berarekin harremanetan dauden eremuen oinarritzko ibilbideak hartuko dira kontutan bai eta aurreikusitako zirkulazio fluxuak.

Oinezkoen ibilbide nagusiak biderik eta laburrenetik diseinatuko dira.

Bizikletentzako ibilbideak zonalde eta eraikin publiko nagusienekiko bideak ahalik eta gehien laburtzen marraztuko dira. Posible den neurrian, bideen errailen ondoan kokatuko dira, hauekiko seinalizazio egoki bidez bereiziz (beraietara sartzeko oztoporik suposatzen ez dutenak).

Ibilgailuen trafikorako bideen diseinua, aurreikusitako fluxuen araberakoa izango da, bai eta gehienez ezarritako abiadurarekiko ere. Garraio publikorako bideetan, bere eraginkortasun edo arintasuna murriztuko duen elementurik ez da ezarriko.

### 41. artikulua. Bide eta espazio publikoen segurtasuna.

#### 1. Irisgarritasuna eta ikuspena.

Irisgarritasunari dagokionez, 68/2000 Dekretua izango da aplikagarria, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituena.

Garraio publikorako igo eta jaitsierak, bai eta bere aparkatzea, espazio seguru eta irisgarrietatik egingo da beti.

Kaleetako oinezkoentzat pasabideak, posible den neurrian, garraio publikoko ibilgailuen gelditze puntua baino arinago ezarriko dira, beti ere, ibilbidearen noranzkoa kontutan izanik.

### Artículo 39. Ámbito de aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título serán de aplicación en la redacción de los siguientes documentos:

1. Contenido técnico-jurídico de los programas de actuación urbanizadora a los que hace referencia el art. 153 de la Ley 2/2006 del suelo de la CAPV.

2. Proyectos de urbanización y de obras ordinarias a los que hace referencia los art. 194 y 195 de la Ley 2/2006 del suelo de la CAPV.

Igualmente se aplicará a la ejecución de las obras definidas en los documentos anteriores.

En las obras de urbanización u obras ordinarias que tengan por objeto la modificación, reforma o reparación de la urbanización existente, no será de aplicación esta ordenanza en los supuestos siguientes:

Que por las características orográficas, estructurales o de forma de la urbanización existente, no sea posible aplicar esta ordenanza.

Que atendiendo al presupuesto económico disponible y previa justificación adecuada, la aplicación de esta ordenanza en la modificación, reforma o reparación de la urbanización existente constituya un gasto desproporcionado.

Esta ordenanza no se aplicará a los elementos de urbanización (1) afectados por las circunstancias descritas en los párrafos anteriores, siendo aplicable en los demás elementos de urbanización de la obra.

(1) Los elementos de urbanización se definen en el Decreto 68/2000 de 11 de abril. Normas técnicas de accesibilidad.

## CAPÍTULO II.2. DISEÑO DE LAS VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

### Artículo 40. Fomento de la accesibilidad sostenible y del transporte público.

En el diseño de las vías urbanas se tendrán en cuenta los itinerarios principales y los flujos de circulación previstos, tanto los propios de la unidad de actuación como los previstos por la influencia de ámbitos contiguos.

Los itinerarios peatonales principales se diseñarán por el recorrido más corto posible.

Los itinerarios para bicicletas se diseñarán acortando lo más posible los trayectos entre las zonas o edificios más poblados y hacia los edificios de pública concurrencia. Se diseñarán preferentemente, junto a las calzadas de tráfico rodado, separándolos convenientemente del tráfico por medio de señalización horizontal, bolaridos u otros elementos que permitan la fácil incorporación desde la calzada.

El diseño de las vías para tráfico rodado se efectuará según los flujos previstos y la velocidad máxima de circulación. En las vías por la que circule algún tipo de transporte público no se introducirá ningún elemento que pueda reducir la eficacia y rapidez del medio de transporte.

### Artículo 41. Seguridad de las vías y espacios públicos.

#### 1. Accesibilidad y visibilidad.

En materia de accesibilidad será de aplicación el anejo II del D68/2000 sobre condiciones técnicas de accesibilidad en el entorno urbano accesibilidad de las vías y de los espacios públicos.

El embarque y desembarque de los vehículos de transporte público y aparcamientos se efectuará siempre desde espacios seguros y accesibles.

Los vados peatonales de las calles se situarán preferentemente con anterioridad al lugar de detención de los vehículos de transporte público, considerando el sentido de la marcha.

Oinezkoentzako pasabideen inguruan ikuspena murriztu dezaketen elementuak ezartzea saihestuko da: Ibilgailu aparkatuak, edukiontzia, kioskoak, kabinak,

2. Bide eta hiri espaloien diseinu eta eraikigarritasun ezaugarriak.

Ibilgailuentzako galtzaden diseinua legedi sektoriala eta arau tekniko aplikagarriak kontutan izanda egingo da.

Garraio publikoko ibilgailuak ibiliko diren bideak, hauetara moldatuak izango dira, eta beraiantzat errail eskusiboak izango dituzte, edo baztertzeko 2,20m gutxienezko zabalera guneak eta beharrezko luzera dutenak ibilgailuaren arabera. Honela errailaren zirkulazioa ez da oztopatuko.

Bizikleten bideak, noranzko bikoitzekoak badira, gutxienez 2,00m zabalera izango dute. Noranzko bakarrekoak badira, 1,50m zabal.

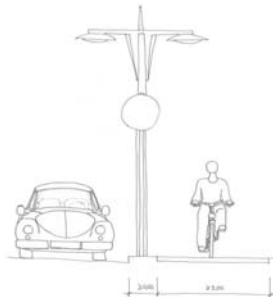
Se evitará situar en las proximidades de los vados de peatones elementos que impidan la visibilidad de la calzada como, vehículos aparcados, contenedores, kioscos, cabinas, etc.

2. Características constructivas y de diseño de viales y aceras urbanas.

El diseño de las calzadas para tráfico rodado se efectuará según la legislación sectorial y normativa técnica aplicable en materia de carreteras.

Las vías por las que circulen vehículos de transporte público se adaptarán a estos y dispondrán de carril exclusivo o apartaderos con una anchura mínima de 2,20 m y una longitud suficiente en función del tipo de vehículo, al objeto de no obstaculizar el carril de circulación.

Los carriles bici con doble sentido de circulación tendrán una anchura mínima de 2,00 m. y de 1,50 m. si son de un único sentido de circulación.



Luzeran kokatutako aparkaleku banda eta espaloian kokatutako bizikleta errail baten artean, 0,50m-tako distantzia kokatuko da gutxienez biak paraleloak baldin badira.

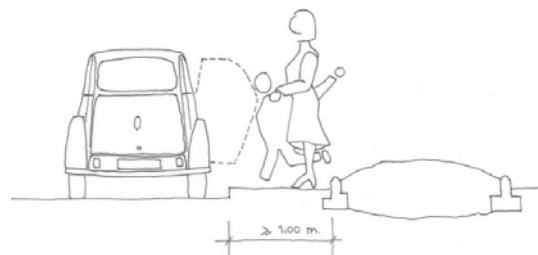
Luzeran kokatutako aparkaleku bandak parterre edo bidegorrien paralelo kokatuz gero, 1,00m zabal duen espazioa irisgarria kokatuko da bien artean, igo-jaisierak errazteko asmoz. Mugikortasun murriztuko pertsonentzako aparkamenduak aurreikusten diren tokietan, distantzia hau 2,00 m-takoa izango da gutxienez.

39 artikulua definitzen dituen proiektuetan, espalo eta errailen zabalera justifikatu beharko da, fluxu, azpiegitura elementu, altzari, lorategi eta beste diseinu alorren arabera.

Entre una banda de aparcamientos en línea y un carril bici dispuesto en la acera cuyo trazado se sitúe paralelo, se dispondrá de una distancia no menor de 0,50 m.

En los casos que se dispongan bandas de aparcamiento en línea paralelos a aceras o parterres, se dispondrá de una zona de 1,00 m. de anchura mínima con pavimento accesible para facilitar el embarque y desembarque de los vehículos. Donde se prevean los aparcamientos para personas con movilidad reducida esta distancia será de al menos 2,00 m.

Los proyectos a que se refiere el artículo 39 incluirán una justificación de las anchuras de las aceras y calzadas en función de los flujos previstos, los elementos de infraestructuras, mobiliario, jardinería, etc. a implantar, o de cualquier otro aspecto de diseño.



### 3. Segurtasuna.

Espazio publikoen diseinuan, zenbait gune saihestu beharko dira segurtasuna bermatzeko asmoz: Eraikinen behe solairutako espazio irekiak, lur azpiko pasaguneak eta angeluan gelditzen diren espazio estuak.

Parke eta lorategietan, heskaiaren altuera mugatuko da, ikuskapena ez mugatzeko eta horrela, gune arriskutsuak ekiditeko.

Haur gunetan kokatzen diren jolasak, tamaina egokikoak izango dira eta erabilera segurtasuna bermatua izango dute.

### 3. Seguridad.

En el diseño de los espacios públicos se evitarán los espacios abiertos bajo los edificios, pasadizos subterráneos y espacios estrechos en ángulo que puedan servir de zonas de acecho.

En el diseño de parques y jardines se limitará la altura de los setos al objeto de no impedir la visibilidad ni servir como zonas de acecho.

Los elementos de juego que se coloquen en las áreas de juegos infantiles tendrán un tamaño adecuado y garantizarán la seguridad de uso.

#### 42. artikulua. *Aparkamenduak.*

Bide eta espazio publikoek, aplikagarriak diren hirigintza arauak ezarritako gutxieneko aparkamendu zenbakia izan beharko dute dotazio bezala.

Gutzizko aparkalekuek %80 autoentzat egokiak izan beharko dute eta honako neurriak izango dituzte:

– Luzeran kokatutako aparkalekuak, gutxienez 2,20mtako zabalera. Aparkaleku kopurua zenbatzeko irizpidea, 4,50m bakoitzeko, aparkaleku bat kontsideratuko da.

– Bateriako aparkalekuak: 2,30x4,80 m.

– Mugikortasun murriztua duten pertsonentzako aparkalekuak, kopuru eta neurrietan, aplikagarria den araudiaren araber.

Aparkamendu guztien %20 motozikletentzat erabilgarriak izango dira. Gutxieneko neurriak: 1,30x2,20m.

Errepide sareari lotutako aparkamenduak, argindar hornidurari era erraz batean lotzeko aukeraz diseinatuko dira baterien birkarga ezartzea erraztuz.

Bide edo espazio publikoen ondoan, gutxienez, ibilgailuen bost aparkamendu bakoitzeko, bizikletak lotzeko plaza bat ezarriko da, hamar plazetako multzoetan.

#### 43. artikulua. *Ur-bilketa.*

Ur-bilketarako sarea, espazio publikoetan usain txarrak ekiditeko diseinatuko da. Erabiliko den erizpidea emari etorrerari gutxieneko erresistentzia izatea izango da, bere fluxu eta drainatzea erraztuz, araudi sektorialak ezartzen dituen baldintzetan.

Bilketa elementuak, kalkulu eta diseinua, aplikagarria den araudiarekin bat egingo dira.

Pabimentoa dun zorueta ur pilaketak ekidingo dira, eta edozein kasutan ere, urbanizazioak honako maldak izan beharko ditu:

– Espalioen zeharkako gutxieneko malda: %1.

– Galtzaden zeharkako gutxieneko malda: %1,5.

– Harmailadien gutxieneko malda: %0,5.

#### 44. artikulua. *Berdegune, parke, lorategi eta plazen geometria, malda eta eguzki baldintza egokiak.*

##### 1. Berdegune, parke eta lorategiak.

Planeamenduan berdegune diren espazioek, aldi berean honako baldintzak bete beharko dituzte:

– Gutxieneko azalera jarraitua 1000 m<sup>2</sup>-ko berdina edo handiagoa.

– Aurreko baldintza betez, 30m diametroko zirkulua edota 40x20 m<sup>2</sup>ko laukizuzen bat bertan marraztu ahal izatea.

– Zuhaitzek ematen duten gerizpea kenduta, ekinozioetatik hurbilago dagoen eguneko 12.00tan (bertako eguzki ordua) eguzkimendua, azalera minimoaren %70koa izango da.

– Gutxieneko azaleraren batz besteko malda, gehienezko %10, eta gainontzeko azalera, %30.

– Landarediaren hazkuntzarako zorua izatea.

Bere diseinuan, 41.3 artikuluan ezarritako segurtasun baldintzak kontutan hartuko dira Gainera leku batetik bestera igarotzeko oinezkoen ibilbideen inguruan zuhaitza multzo itxiak ezartzea ekidingo da.

##### 2. Plaza eta zoladura dun guneak.

#### Artículo 42. *Aparcamientos.*

Las vías y espacios públicos dispondrán de una dotación mínima de aparcamientos para vehículos en número no menor a lo dispuesto por la legislación urbanística aplicable.

Un 80% del total de aparcamientos serán aptos para turismos y tendrán las siguientes dimensiones:

– Aparcamientos en línea, en bandas con anchura mínima de 2,20 m. A efectos de contabilizar el número de plazas, se considerará una plaza cada 4,50 m.

– Aparcamientos en batería: 2,30x4,80 m.

– Aparcamientos para personas con movilidad reducida, en número y dimensiones establecidas por la normativa técnica aplicable.

Un 20% del total de aparcamientos serán aptos para motocicletas con 1,30x2,20 m. de dimensiones mínimas.

Los aparcamientos anejos a la red viaria se diseñarán con la posibilidad de una fácil conexión a la red de suministro eléctrico para facilitar la implantación de sistemas de recarga de baterías.

Aneja a las vías o en espacios públicos, se dispondrá además de una dotación mínima de una plaza de aparcamiento o amarre de bicicletas por cada cinco plazas de aparcamiento de vehículos, dispuesta en grupos con al menos 10 plazas de bicicleta.

#### Artículo 43. *Recogida de aguas.*

La red de recogida de aguas se diseñará con el objetivo de evitar malos olores en los espacios públicos y con los criterios de mínima resistencia hidrodinámica al caudal de avenida, facilitando su flujo y drenaje, en las condiciones establecidas por la legislación sectorial.

La dotación de elementos de recogida, cálculo y diseño, de efectuará de acuerdo con la legislación aplicable en la materia.

Se evitará que se acumule agua en las zonas pavimentadas y en cualquier caso se dotará a la urbanización de las siguientes pendientes mínimas.

Pendiente transversal mínima en aceras: 1%.

Pendiente transversal mínima en calzadas: 1,5%.

Pendiente mínima en peldaños de escalinatas: 0,5%.

#### Artículo 44. *Geometría, pendiente y condiciones de soleamiento de las zonas verdes, parques, jardines y plazas.*

##### 1. Zonas verdes, parques y jardines.

Los espacios calificados como zona verde en el planeamiento deberán cumplir simultáneamente las siguientes condiciones:

– Superficie mínima continua igual o mayor de 1000 m<sup>2</sup>.

– Que cumpliendo la condición anterior sea inscribible un círculo de 30 m. de diámetro o un rectángulo de 20x40 m<sup>2</sup>.

– Soleamiento a las 12:00H (hora solar del lugar) del día más próximo a los equinoccios, en al menos el 70% de la superficie mínima, excluida la zona de sombra arrojada por el arbolado.

– Pendiente media no superior al 10% en al menos la superficie mínima y al 30% en el resto.

– Disponer de un suelo apto para el crecimiento de la vegetación.

En su diseño se tendrán en cuenta las condiciones de seguridad establecidas en el artículo 41.3, evitando además disponer de macizos arbolados en las proximidades de los itinerarios peatonales que sirvan de paso de unas zonas a otras.

##### 2. Plazas y espacios pavimentados.

Aurreko ataleko baldintzak betetzen ez dituzten gune berdeak, espazio edo gune libreak izanik, aldi berean honako baldintzak bete beharko dituzte:

– Gutxieneko azalera jarraitua 1000 m<sup>2</sup>-koa edo handiagoa.

– Zuhaitzek ematen duten gerizpea kenduta, ekinozioetatik hurbilago dagoen eguneko 12.00tan (bertako eguzki ordua) eguzkimendua, azaleraren minimoa %50koa izango da.

– Udako solstiziotik hurbilago dagoen eguneko 12.00-tan (bertako eguzki ordua) Itzaldun guneak izango dituzte, azaleraren minimoa %25ko gune batean eta zuhaitza, itzaltegi edo beste bideez lortua izango da.

– 68/2000 Dekretuaren arabera irristagarritasun baldintzak eta zoladura egokia izango dute.

3. Aurreko baldintzak betetzen ez dituzten espazio publikoak.

– Plangintzaren baldintzagatik (2), artikuluan honen 1 eta 2 atalek aipatzen duten espazioak 1.000 m<sup>2</sup> baino txikiagoak badira, interes berezia duten lurraldeko beste elementuen ondoan (arroak, parkeak, eta abar) ipiniko dira edota aldame-neko eremuen espazio publikoekin mugakideak izango dira, eta planeamendu helburu arrazoiagatik edo teknikoki posiblea ez balitz izango, erreferentzia-espazioei buruzko eremuan ordenatutako hornidura publikorako azalera guztia, esparru jarraituan sartuta egongo da.

(2) Plangintzaren baldintza bezala honako hauek hartuko dira: Antolamenduaren irizpide eta helburuak, antolatu behar den eremu azalera, sestra gaineko eraikigarritasuna eta eremuaren forma

– Plangintzaren baldintzagatik artikuluan honen 1 eta 2 ataletan aipatzen diren espazioek gainontzeko baldintza geometriko, eguzkimendu, itzaleko edo batz besteko malden baldintzak bete ezin badute, antolatzen duen planak gune edo espazio libreterako eskatzen dituen gutxieneko azalera honako proportzio hauetan gehituko dira:

– Gainontzeko baldintza geometrikoak betetzen ez badira: 25%

– Eguzkimendu edota itzaleko baldintzak betetzen ez badira: 25%

– Batz besteko maldaren baldintza betetzen ez bada: 25%.

– Bi edo baldintza gehiago betetzen ez diren kasuetan ares-tian finkatutako proportzioak batu egingo dira.

#### 45. artikulua. Espazio publikoetako instalazioak.

Espazio publikoak diseinatzerakoan, hauek komun publikoek hornitzeko aukera kontutan izango da, horretarako, leku egokia erreserbatuz eta ur hornidura eta ur beltzen jasotzea kontutan izanez.

Ekitaldi publikoetarako erabiliko ahalko diren espazioek gainera, argindar hornidurara lotura erraza izan beharko dute beharrezko ekipamenduak ezartzeko.

### II.3 ATALA. AZPIEGITURA SARE ETA HIRI ZERBITZUAK

#### 46. artikulua. Sareen ezaugarri eta dimentsioak.

Azpiegitura sareak eta hiri zerbitzuak lur-azpikoak izango dira hiri-lur, lurzoru urbanizagarrian urbanizatzen den heinean, eta lurzoru urbaniza-ezinean kokatzen diren ekipamendu eta espazio libreen urbanizaziotan.

Los espacios calificados como espacios libres que no sean zonas verdes en las condiciones del apartado anterior, cumplirán simultáneamente las siguientes condiciones:

– Superficie mínima continua igual o mayor de 1000 m<sup>2</sup>.

– Soleamiento a las 12:00H (hora solar del lugar) del día más próximo a los equinoccios, en al menos el 50% de la superficie mínima, excluida la zona de sombra arrojada por el arbolado.

– Dispondrán de zonas de sombra a las 12:00H (hora solar del lugar) del día más próximo al solsticio de verano, obtenida mediante arbolado, umbráculos u otros medios, en al menos el 25% de la superficie mínima.

– Disponer de pavimento en condiciones de resbaladidad y pendiente, conformes al D68/2000.

3. Espacios públicos que no cumplen las condiciones anteriores.

Los espacios a los que se hace referencia en los apartados 1 y 2 de este artículo, que debido a los condicionantes del planeamiento (2), que los ordena sean de superficie inferior a 1.000 m<sup>2</sup> se diseñarán en colindancia con elementos territoriales de especial interés (cauces, parques, etc.) o espacios públicos de ámbitos circundantes y, si por motivo de los objetivos del planeamiento o técnicamente no fuera posible, toda la superficie para dotación pública ordenada en el ámbito correspondiente a los espacios de referencia, estará incluida en un recinto continuo.

(2) Se entiende por condicionantes del planeamiento: Los criterios y objetivos de la ordenación, la superficie del ámbito a ordenar, la edificabilidad sobre rasante y la forma del ámbito en cuestión.

– Los espacios a los que se hace referencia en los apartados 1 y 2 de este artículo, que debido a los condicionantes del planeamiento no puedan cumplir el resto de condiciones geométricas, las condiciones de soleamiento y sombra y/o de pendiente media, aumentarán la superficie mínima para espacios libres requerida por el planeamiento que los ordene en la siguientes proporciones:

– Por incumplimiento del resto de las condiciones geométricas: 25%.

– Por incumplimiento de las condiciones de soleamiento o sombra: 25%.

– Por incumplimiento de la pendiente media: 25%.

– Las proporciones señaladas en el párrafo anterior se acumularán en los casos de incumplimiento de dos o más condiciones.

#### Artículo 45. Instalaciones en espacio públicos.

Los espacios públicos se diseñarán con la posibilidad de dotarse de aseos públicos contando para ello con espacio reservado, suministro de agua y evacuación de aguas residuales.

Los espacios públicos especialmente concurridos o aquellos que sean susceptibles de albergar acontecimientos públicos deberán contar además con una fácil conexión a la red de suministro eléctrico para facilitar la implantación de los equipos necesarios.

### CAPÍTULO II.3. REDES DE INFRAESTRUCTURA Y DE SERVICIOS URBANOS

#### Artículo 46. Características y dimensionado de las redes.

Las redes de infraestructura y de servicios urbanos serán subterráneas en todo el suelo urbano, urbanizable en la medida que se urbanice y en la urbanización correspondiente a los equipamientos y espacios libres que se localicen en suelo no urbanizable.

Saneamendu sarea abiadura egokirako diseinatuko da. Honela, higadura, hodiedan jalkin eta sedimentuak ekidinez eta saneamendua burutu den zonaldetan uren igoera ekidinez, gutxienez hamar urteko epean.

Saneamendu eta ur hornidura sareak, aplikagarria den araudi teknikoaren arabera dimentsionatuko dira.

Edateko ur-horniduraren sareak, honako ezaugarri hauek izango ditu kontutan:

– Sarea gutxienerako hornidura honekin proiektatuko da: 300 l/bizt./egun.

– Sareak 100 mm-ko diametroa izango du gutxienez.

– Sarea 16 atm-ko lan-presioari (PN-16) eusteko modukoa izango da, hodiak, balbulak eta abarrekoak apur ez daitezen presioa murrizteko balbulek huts eginez gero.

– Presioa murrizteko balbulak jartzean, kontuan izango da sareak 7,5 atm-ko presio estatikoa izan beharko duela gehienez.

– Ahal dela, sareak egitura bilbatu baten eskema izango du, presioen arteko oreka hobea izan dadin eta, matxurarik gertatuz gero, hornidura eten ez dadin.

– Lotune guztietan isolamendu-balbulak ezarriko dira, lotu-nera iristen diren edo bertatik luzatzen diren adarretan, hain zuzen.

Ur-hartuneen kokalekuari eta neurriei dagokienez, NBE-CPI-82 Oinarrizko Araua bete beharko da, ondorengo Eraikinetarako hartuneek ixteko giltza izango dute, zona publikoan jarrita, eta haien elementu guztiak 16 atm-ko lan-presioari (PN-16) eusteko modukoak izango dira. Hartuneak erregistro-kutxeta bat izango du, lurzoru eraikiezinean kokatua.

Sarearen materialak, ezaugarriak eta elementuak (hodiak, balbulak, suteetarako hartuneak eta urarenak, kutxeten estalkiak) udal-zerbitzu teknikoek espresuki onartu beharko dituzte.

Ha gordin bakoitzeko 0,5 l/s-tik gorako hornidura eskatuko duten udal-sareko industri emarietarako hartunerik ez da baimenduko.

Eraikinen oinarrizko baldintzak betetzeko nahiko emari eta presio baldintzak edukitzeaz gain edateko ur horniduraren sareak, suteen aurkako hornidura eta ureztatzeko beharrezkoak diren baldintzak kontuan hartu beharko ditu kida eta.

Suteetarako hartuneak NBE-CPI-82 Oinarrizko Arauan indargabetu gabeko atalen arabera jarri eta dimentsionatuko dira.

Hiri zonetan, gutxienez 50 metrotik behin ur-hartuneak ipiniko dira.

Saneamendu eta isurkin sareak ondorengo ezaugarriak izango ditu:

Hodi biltzailearen gutxienerako diametroa 300 mm-koa izango da.

Hodi biltzailerako hartuneak 200 mm-ko diametroa izango du gutxienez (hartune hori sarearen adar bat da, euri- zein hondakin-urak eraikinetik hartu eta 10 m baino gutxiagoko tarte batean zehar saneamendu-sareraino eramaten dituen). Urak ibili beharreko tarteak 10 m baino gehiago badu, ordea, gutxienerako diametroa 300 mm-koa izango da.

500 mm edo gutxiagoko diametroa duen hodi biltzaile bati hartunea lotzeko, erregistro-putzu bat egin beharko da.

Hodi biltzailearen diametroa 500 mm-tik gorakoa bada, hodi biltzailea zulatu egin ahal izango da hartunea jartzeko, zulagailu bereziak erabiliz; horrez gain, goma malgu bat jarriko da hodiaren eta hartunearen arteko elkargunean, hartunea hodi biltzaileko horman barrena sartu ez dadin eta sistema iragazgaitza

Las redes de saneamiento se diseñarán para una velocidad adecuada de manera que se evite la erosión, depósitos y sedimentos en las tuberías, así como la inundabilidad de las zonas.

Las redes de saneamiento y de suministro de agua potable se dimensionarán de acuerdo a la legislación técnica aplicable.

La red de suministro de agua potable tendrá las siguientes características:

– Se proyectará la red con una dotación mínima de 300 lit./hab/día.

– El diámetro mínimo de la red será de 100 mm.

– La red será tal que sea capaz de soportar una presión de trabajo de 16 atm (PN-16) con el fin de que las tuberías, válvulas, etc. no se rompan si fallan las válvulas reductoras de presión.

– Se colocarán válvulas reductoras de presión de tal forma que la red no tenga una presión estática superior a 7,5 atm.

– Se procurará que el esquema de la red sea el correspondiente a una red mallada para conseguir un mayor equilibrio de presiones y seguridad de abastecimiento en caso de avería.

– En todos los nudos existirán válvulas de aislamiento en cada una de las ramas que llegan o salen de él.

Las acometidas a los edificios se realizarán con llave de aislamiento a situar en zona pública, y las características de todos sus elementos serán tales que podrán soportar una presión de trabajo de 16 atm (PN-16). Se realizarán por medio de una arqueta registrable emplazada en suelo no edificable.

El material y características a utilizar en la construcción de la red y de sus elementos (tuberías, válvulas, bocas de incendio y riego, tapas de arquetas) deberá ser autorizado expresamente por los Servicios Técnicos Municipales.

No se permitirá la toma de aquellos caudales industriales de la red municipal que supongan una dotación superior a 0,5 litros/segundo por ha bruta.

La red de suministro de agua potable además de tener en cuenta las condiciones de caudal y presión suficientes para satisfacer los requisitos básicos de los edificios, tendrá en cuenta los requisitos necesarios para riego y abastecimiento contra incendios.

Las bocas de incendio se colocarán y dimensionarán de acuerdo con los apartados no derogados de la Norma Básica NBE-CPI-82.

En las zonas urbanas se colocarán bocas de riego o hidrantes al menos cada 50 m.

La red de saneamiento y vertido tendrá las siguientes características:

El diámetro mínimo de un colector será de 300 mm.

El diámetro mínimo de una acometida a un colector será de 200 mm., entendiéndose por acometidas el ramal que recoge el agua pluvial o residual de un edificio y lo lleva en una distancia inferior a 10 m hasta la red de saneamiento. Si la distancia es superior a 10 m, el diámetro mínimo pasará a ser de 300.

La incorporación de una acometida a un colector de diámetro igual o inferior a 500 mm se realizará mediante la ejecución de un pozo de registro.

La incorporación de una acometida a un colector de diámetro mayor de 500 mm se podrá realizar taladrando el tubo del colector mediante taladros especiales y colocando en la unión tubo-acometida una goma flexible que asegure por un lado que la acometida no puede pasar la pared del colector principal,

dela ziurtatzeko; gainera, hodi biltzailearen eta hartunearen arteko lotune malgu horri esker, ez da tuturik apurtuko asentu diferentzialak jartzean.

Saneamendu-sarea estankoa izango da, indarrean dagoen araudiaren arabera.

400 mm edo gutxiagoko diametro duten hodiak PVCzkoak izan daitezke, MOPTren arauen arabera (Herriguneetarako Saneamendu-hodien Plegu Orokorra).

Diametroa 500 mm-tik gorakoa duten hodiak hormigoi armatuzkoak izango dira, aipatutako pleguaren eta ASTM-C-76 arauaren arabera. Edonola ere, udal-zerbitzu teknikoek espresuki baimendu beharko dituzte.

Ahal dela, iragazgaitasuna ziurtatzeko ezarriko diren erregistro-putzuak aurrefabrikatuak izango dira, eta juntura estankoa izango dute uztaien artean; halaber, hodiaren eta putzuaren arteko loturak ziurtatu beharko du bi azpiegitura horien mugimenduek ez dutela iragazgaitasuna gutxituko. Putzuetako elementu osagarriek (burdinurtuzko pateak, estalkiak eta markoak eta abar) udal-zerbitzu teknikoek aldeztu aurretik onartu beharko dituzte.

Industri isurkietarako, horiek hodi biltzailerara iritsi aurreko gune batean, isurkien kalitatea eta kantitatea kontrolatu ahal izateko kutxeta bisitagarria ipini beharko da, ingurumenean eskumena duen organoaren arauen arabera.

Hodi biltzaileen diseinu hidraulikoari dagokionez, aldagai hauek kontuan hartu beharko dira:

– Zenbat euri- eta hondakin-ur bideratu beharko duten, horretarako egindako kalkuluen arabera. Euri-ura 10 urteko itzulaldirako kalkulatu da, itzulaldi horretarako aurreikusten diren intentsitate edo hietogramaren arabera eta dagokion kontzentrazio aldiaren arabera.

– Hodiaren autogarriketarako gaitasuna, uneko batez besteko emarirako eta lehorraldian.

– Halaber, emaria urria denean eta milako 5etik beherako aldapan hodiak sulfhidrikoaren erasana jasateko zenbateko gaitasuna duen egiaztatuko da.

– Ekaitz-tangak euri kritikorako diseinatuko dira, ingurune hartzailean horien isurketak, urtebeteko itzulaldiek, gutxienez 50etik 1erako diluzioa ziurtatuko duen moduan.

– Hodiak kutxetak izango dituzte sekzioa aldatzen den tokietan, aldapetan, tarte zuzenetan eta hartuneetan; gehienez ere, 35 metrotik behin.

– Hustubideak gehienez ere 35 metrotik behin ipiniko dira.

Eraikinaren saneamendutik sare orokorrerako hartune-kutxeta lurzoru eraikiezinean kokatuko da. Hartuneak bi kutxeta izango ditu beti, bata ur beltzak jasotzeko eta bestea euri-ura bideratzeko.

Debekatuta dago estolderia-sare publikora honako produktuetako edozein isurtzea:

a) Jarraian aipatzen diren ondorioak eragin ditzakeen isurketa oro:

– Nahasketa sukoiak edo lehergarriak sortzea.

– Instalazioen materialetan eragin korrosiboa izatea.

– Uren emari askea eta mantentze-lanak oztopatzen dituzten jalkinak eta butxadurak sortzea.

– Instalazioen ikuskapena egiteko, garbiketa egiteko eta mantentze-lanak eta funtzionamendua kontrolatzeko, langileei instalazioetara sartzea oztopatzen dieten baldintza toxikoak, arriskutsuak edo gogaikarriak sortzea.

– Araztegiaren prozesuetan eta eragiketetan nahasteak eragitea, diseinuan aurreikusi ziren tratamendu-mailetara iristea oztopatzen dutenean.

asegure la estanqueidad del sistema y cree una unión flexible entre el colector y la acometida de tal forma que permita asientos diferenciales sin rotura de alguno de los tubos.

La red de saneamiento será estanca de acuerdo con la normativa existente.

Los tubos de diámetro igual o menor de 400 mm podrán ser de PVC de acuerdo con el Pliego General de Tubería de Saneamiento de Poblaciones del MOPT.

Los tubos de diámetro superior a 500 mm serán de hormigón armado de acuerdo con el citado Pliego y la norma ASTM-C-76. En cualquier caso, se tendrá que autorizar expresamente por los Servicios Técnicos Municipales.

Los pozos de registro deberán asegurar la estanqueidad de la red, proponiéndose el empleo de pozos prefabricados con junta estanca entre aros y debiendo de existir una unión pozotubería tal que asegure la posibilidad de movimientos entre ambas estructuras sin pérdida de estanqueidad. Los elementos auxiliares de los pozos tales como pates, tapas y marcos de fundición, etc. deberán ser aprobados previamente por los Servicios Técnicos Municipales.

Los vertidos industriales tendrán previo a su incorporación al colector una arqueta visitable en donde se pueda controlar la calidad y cantidad de vertido de acuerdo con las normas del órgano ambiental competente.

En el diseño hidráulico de los colectores se deberán tener en cuenta las siguientes variables:

– Su capacidad para transportar el agua residual y agua de lluvia prevista. La cantidad de agua de lluvia se determinará para un período de retorno de 10 años de acuerdo con las intensidades o el hietograma previsto para dicho período de retorno y tiempo de concentración correspondiente.

– Su condición de autolimpieza para el caudal medio actual en tiempo seco.

– También en caudales bajos y con pendientes inferiores al 5 por mil se comprobará la eficacia de la tubería al ataque del sulfhídrico.

– Los tanques de tormenta se diseñarán para una lluvia crítica tal que su vertido en el medio receptor asegure una dilución superior a 50 a 1 con períodos de retorno de tipo anual.

– En las conducciones se dispondrán arquetas de registro en los cambios de sección, pendientes, alineaciones y en los puntos de acometida, y como máximo cada 35 m.

– Se colocarán sumideros como máximo cada 35 m.

Las arquetas de acometida del saneamiento de cada edificio a la red general se emplazará en suelo no edificable. Siempre se dispondrán dos arquetas de acometida, una para aguas negras y otra para pluviales.

Queda prohibido verter directamente a la Red de Alcantarillado Público cualesquiera de los siguientes productos:

a) Todo aquello que pudiera causar alguno de los siguientes efectos:

– Formación de mezclas inflamables o explosivas.

– Efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.

– Sedimentos, obstrucciones o atascos en las tuberías que dificulten el flujo libre de las aguas y las labores de mantenimiento.

– Creación de condiciones ambientales tóxicas, peligrosas o molestas que dificulten el acceso del personal de inspección, limpieza y mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.

– Perturbaciones en los procesos y operaciones de la Estación Depuradora que impidan alcanzar los niveles de tratamiento previstos en su diseño.

b) Honako produktu hauek:

– Gasolina, bentzenoa, nafta, fuel-olioa, petrolioa, olio lurrunkorak, toluenoa, xilenoa edo beste edozein solido, likido edo gas sukoi edo lehergarri.

– Kaltzio-karburua, bromatoak, kloratoak, hidruroak, perkloratoak, peroxidoak eta antzekoak, eta arriskutsua izan daitekeen beste edozein substantzia solido, likido edo gas ez-organiko.

– Solidoak, likidoak edo gasak, toxikoak edo pozoitsuak, puruak edo beste zenbait hondakinekin nahastuak, sarearen ardura duten langileentzako arriskutsuak direnean edo eragozpen publikoak eragiten dituztenean.

– Errautsak, kedarrak, hondarrak, lumak, plastikoak, zura, odola, simaurra, animalien hondakinak, ileak, erraiak eta beste-lako materia arrotzak, kontserbazio-eta garbiketa-lanak oztopa ditzaketenak.

– Disolbatzaile organikoak, pinturak eta koloratzaileak, edozein proportziotan.

– Olioak eta/edo gantz mineralak, begetalak edo animalienak.

– Produktu toxikoei edo arriskutsuei buruz indarrean dagoen legerian azaltzen diren produktu guztiak.

c) Honako isurketa hauek:

– Industriako isurketa likidoak/kontzentratuak/suntsigarriak, berariazko araztegi batean edo araztegi zentralizatuan tratatu behar direnak.

– Erregaiak, errektiboak edo lehengaiak biltegitzeko tanga garbitzean izaten diren isurketa ez-jarraituak. Hustuketa estolderia-sare publikora egingo ez den moduan egingo da garbiketa.

d) Ur garbiak:

– Isurketetan debekatuta dago diluzio-urak erabiltzea, larrialdietan edo egoera arriskutsuetan izan ezik.

– Ur garbiak (zirkuitu irekian hoztekoak, eurikoak eta abar) hondakin-uren araztegietara isurtzea ez da baimenduko.

Estolderia-sare publikora zuzenean isurtzeko, erantsitako taulan jasotako mugak ezartzen dira.

b) Los siguientes productos:

– Gasolina, benceno, nafta, fuel-oil, petróleo, aceites volátiles, tolueno, xileno o cualquier otro tipo de sólido, líquido o gas inflamable o explosivo.

– Carburo de calcio, bromato, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc., y toda sustancia sólida, líquida o gaseosa de naturaleza inorgánica potencialmente peligrosa.

– Sólidos, líquidos o gases, tóxicos o venenosos, bien puros o mezclados con otros residuos, que puedan constituir peligro para el personal encargado de la Red u ocasionar alguna molestia pública.

– Cenizas, carbonillas, arena, plumas, plásticos, madera, sangre, estiércol, desperdicios animales, pelos, vísceras y otros cuerpos que puedan causar obstrucciones u obstaculizar los trabajos de conservación y limpieza.

– Disolventes orgánicos, pinturas y colorantes en cualquier proporción.

– Aceite y/o grasas de naturaleza minera, vegetal o animal.

– Todos aquellos productos contemplados en la vigente legislación sobre productos tóxicos o peligrosos.

c) Los siguientes vertidos:

– Vertidos industriales, líquidos-concentrados-desechables, cuyo tratamiento corresponde a Planta específica para estos vertidos o Planta Centralizada.

– Vertidos discontinuos procedentes de limpieza de tanques de almacenamiento de combustible, reactivos o materias primas. Estas limpiezas se realizarán de forma que la evacuación no sea a la Red de Alcantarillado Público.

d) Aguas limpias:

– Queda prohibida la utilización de agua de dilución en los vertidos, salvo en situaciones de emergencia o peligro.

– No estará permitido el desagüe de aguas limpias (de refrigeración en circuito abierto, pluviales, etc.) a los Colectores de Aguas Residuales.

Se establecen para el vertido directo a la Red de Alcantarillado Público las limitaciones reflejadas en el cuadro adjunto.

Ezaugarriak	Unit.	Muga onargarria
Gehieneko emaria		< 3 aldiz produkzio-orduen Qm
Tenperatura	.°C	40
OEB.5	mg/l	500
OEK mg/l	4 aldiz	OEB.5
Solido esekiak	mg/l	600
Solido jalkigarriak	mg/l	20
Solido Kodiak	mg/l	Bat ere ez
Olioak eta gantzak	mg/l	500
pH	mg/l	5.5etik 9.5era
CN guztira distilazioan	mg/l	2
CN libreak	mg/l	0,5
Fe	mg/l	50
Cr. guztira	mg/l	4
Cr. hexabalente	mg/l	1
Cu	mg/l	2
Cd	mg/l	0,5

Ezaugarriak	Unit.	Muga onargarria
Ni	mg/l	5
Zn	mg/l	5
Pb	mg/l	1
Hg	mg/l	0,1
Fenolak	mg/l	20
SO=4	mg/l	1.000
SO=3	mg/l	10
S=	mg/l	2
Cl	mg/l	2.000
Metal guztira	mg/l	15 <sup>3</sup> (1)
Kloro librea	mg/l	5
Zianatoak	mg/l	5
N guztira (organikoa + amoniakala)		
+ NO-2 + NO-3)	mg/l	100
P guztira	mg/l	20

## (3) Burdina salbu

Características	Uds.	Limite admisible
Caudal punta		< que 3 veces el Qm de las horas de producción
Temperatura	.°C	40
D.B.O.5	mg/l	500
D.Q.O.	mg/l	4 veces la D.B.O.5
Sólidos en suspensión	mg/l	600
Sólidos sedimentables	mg/l	20
Sólidos gruesos	mg/l	Ausentes
Aceites y grasas	mg/l	500
pH	mg/l	5.5 a 9.5
CN total en destilación	mg/l	2
CN libres	mg/l	0,5
Fe	mg/l	50
Cr. total	mg/l	4
Cr. hexavalente	mg/l	1
Cu	mg/l	2
Cd	mg/l	0,5
Ni	mg/l	5
Zn	mg/l	5
Pb	mg/l	1
Hg	mg/l	0,1
Fenoles	mg/l	20
SO=4	mg/l	1.000
SO=3	mg/l	10
S=	mg/l	2



Características	Uds.	Limite admisible
Cl	mg/l	2.000
Total metales	mg/l	15 <sup>3</sup> (1) excluido el hierro
Cloro libre	mg/l	5
Cianatos	mg/l	5
N total (orgánico + amoniacal)		
– NO-2 + NO-3)	mg/l	100
P total	mg/l	20

## (3) Excluido el hierro

Oharra: Aurreko taulan jasota ez dauden kutsatzaileak dauzkatzen isurketetarako, berariazko muga osagarriak ezarriko dira, onartzen direneko hodi biltzailearen ezaugarriak kontuan izanda.

Salbuespen gisa, finkatutako mugak aldatu ahal izango dira, kutsatzaile jakin batzuen balantzeek, emaitzako diluzio-mailek eta kalitateari dagokionez lortu beharreko helburuek hori justifikatzen dutenean, berariazko azterlan batean oinarrituta.

Industri jardueretan, hondakin-urek artikuluko honetan finkatuta dauden mugak gainditzen badituzte, bidezko aurretratatamenduak ezarri beharko dira, muga horiek beteko direla ziurtatzearen.

Lurzoru ez urbanizagarriko eraikuntza berrien kasuan, ur beltzak, aurretiaz trataturik, lurrera edo ibilgu publikoetara isurtzea onartuko da, ingurumenean eskumena duen organoak ezarritako eskakizunak betetzen badira betiere.

Urbanizazio eta obra proiektuak barneratuko dituzte diseinatutako sareen hornidura, kalkulua eta dimentsionamendua.

**47. artikulua. Harguneak.**

Hiri-finka edo eraikin baten sareetarako hartuneak, honako elementuak izango dituzte:

- Hiri sarearekiko lotura. Bere mantenua udalari dagokio.
- Finka edo eraikinarekiko lotura. Bere mantenua finka edo eraikineko jabeak dagokio.
- Bien arteko eroanbidea.

Lotura puntuen arteko eroanbidearen mantenuaren erantzukizuna, udalarena izango da eroanbidea lurzoru publikotik igarotzen den kasuetan eta hiri-finka edo eraikinaren jabeena izango da lurzoru pribatutik igarotzen den kasuetan.

Oinarritutako diseinu arrazoiengatik, hiri-finka edo eraikinaren eroanbide pribatuak, esate-baterako euri-urak jaisteko zorrotz loturak, estolderiarenak, eta abar, jabeago publikoko lurzorutik jarri ahal izango dira. Kasu hauetan, mantentze-lanak eroanbideen jabeagoei dagozkie, mantentzeko baldintzak urbanizatze jardueran programetan edota hitzarmenetan finkatuko dira eta horrelakorik egon ezean, Udalak finkatzen duen eran.

Saneamenduko hodi biltzailearekiko edo, besterik ezean, hurbileko ibilguarekiko duten kokapenagatik, beste jabe baten finkak zeharkatu gabe beharrezko loturarik egin ezin duten finken jabeek beharrezko hodiak besteen finketan ezarri ahal izango dituzte, ahalik eta gogaikarritasun txikiena sorraraziko duten baldintzekin eta trazadurarekin, eta sortutako kalteak ordaindu beharko dituzte.

Nota: Para aquellos vertidos que contengan contaminantes que no se encuentran incluidos en el anterior cuadro se establecerán limitaciones complementarias específicas en función de las características del colector en que se admitan.

Los límites fijados podrán alterarse excepcionalmente cuando los balances generales de determinados contaminantes, grados de dilución resultantes y consecución de objetivos de calidad así lo justificasen en base a un estudio específico al respecto.

Las actividades industriales cuyas aguas residuales sobrepasen los límites establecidos deberán incorporar los pretratamientos correspondientes a fin de garantizar el cumplimiento de los límites fijados en el presente artículo.

En el caso de nuevas edificaciones en suelo no urbanizable se admitirá el vertido de aguas negras, previamente depuradas, al terreno o a cauces públicos siempre que se de cumplimiento a las exigencias establecidas por el órgano ambiental competente.

Los proyectos de urbanización y de obra incluirán los supuestos de dotación, cálculo y dimensionado de las redes diseñadas.

**Artículo 47. Acometidas.**

Las acometidas de una finca urbana o edificio a las redes, se componen de los siguientes elementos:

- Punto de entronque con la red municipal. Su mantenimiento corresponde al Ayuntamiento.
- Punto de entronque con la finca o edificio. Su mantenimiento corresponde al titular de la finca u edificio.
- Conducción entre ambos.

La responsabilidad del mantenimiento de la conducción entre los puntos de entronque, será municipal en los casos que discorra por suelo de dominio público y por cuenta de los propietarios de las fincas urbanas o edificios, en los casos que discorra por suelo de titularidad privada.

Justificadamente y por circunstancias de diseño, podrán disponerse conducciones privadas de una finca urbana o edificio, tales como uniones de bajantes de pluviales, de saneamiento, etc., en suelo de dominio público. En estos casos el mantenimiento corresponderá a los titulares de las conducciones, estableciéndose sus condiciones en los convenios de concertación o en los programas de actuación urbanizadora y en ausencia de estos en la forma que indique el Ayuntamiento.

Los propietarios de aquellas fincas que, por su situación respecto del colector de saneamiento o, en su defecto, cauce próximo, no puedan efectuar la conexión debida sin atravesar fincas pertenecientes a distinto dueño, podrán instalar las tuberías necesarias en dichas fincas ajenas, con el trazado y en las condiciones que causen menos molestias y resarcido el importe de los perjuicios que originen.

**48. artikulua.** *Enpresa pribatuek emandako zerbitzu sareen egoera juridikoa.*

Enpresa pribatuek emandako zerbitzuen diseinu, dotazio eta kalkulak, beraien arauen arabera izango dira. 39 artikulua zehazten dituen programa eta proiektuen erredakzio prozesuan, proiektua idazterakoan eta obra hartzerakoan informatuko dute.

Enpresa hornitzaileen esku geldituko da zerbitzu sareen mantenua, bai eta hartuneena ere 47 artikuluan esandako baldintzetan.

Udalak proposatu ahal izango die enpresa hornitzaileei udal bide publikoaren lurzoru, hegalkin eta lurpearen erabilpen pribatibo edo aprobetxamendu bereziagatik tasa bat, horniduren zerbitzuak ematen dituzten enpresen alde, beti ere interes orokorrekoak badira edo herritarren gehiengoari edo zati handi batu eragiten badiote.

**49. artikulua.** *Espazio publikoen ureztatzea.*

Euri ura erabilitako da berdegune, parterre, parke, lorategi eta plazak ureztatzeko, beti ere, hartze eta bilketa gauzatzeko baldintzak betetzen dituztenean. Instalazio honen ez ezartzea, urbanizazio edo obra proiektuan teknikoki azaldu beharko da.

#### II.4. ATALA. HIRI HONDAKINEN BILKETA ZERBITZUA

**50. artikulua.** *Hiri Hondakinen Bilketa.*

Hiri hondakinen bilketa eta tratamenduaren erregulazioari dagokionez udal ordenantzetan jasotakoa izango da aplikagarri.

#### II.5. ARGITERIA PUBLIKOAREN SAREA

**51. artikulua.** *Bide eta espazio publikoen argiztatze maila.*

Bide eta espazio publikoek argiztatze publikoa izango dute, aplikagarria den araudi sektorialak ezarritako baldintzekin.

RD 1890/2008, azaroaren 14koak, kanpo argiztapen publikoko energia efizientzia arautzen duen erregelamendua onartzen duenak edo bera aldatzen duen xedapenak ezartzen dituen maila minimoetara murriztuko da argiztapen maila.

Lur azpiko zeharguneetan, segurtasun gutxiko espazioetan edo iluminazio maila handiago behar den edozein kasutan, modu gehigarrian, presentzia detekzio bidezko gailuak ezarriko dira.

**52. artikulua.** *Euskarri eta luminariak.*

Euskarri eta luminariak modu egokian ezarriko dira luminariaren altuera eta argiztatu beharreko espazioaren zabalera kontsideratuz.

Luminariak energia kontsumo baxukoak eta eraginkortasun altukoak izango dira. Beraien argi-sorta argiztatu beharreko gainazalera zuzenduta izango dute zerurantzko kutsadura luminaria ekidinez.

**53. artikulua.** *Sarearen ezaugarriak.*

Argiztatze sarea indarrean dauden arau teknikoaren arabera diseinatuko da, ahalik eta gastu energetiko baxuena helburutzat izanik.

#### II.6. ATALA. LOREZAINZA ETA ZUHAIZTIKAK

**54. artikulua.** *Ornamentuzko landaketak.*

Ordenantza honen arabera, ornamentuzko landaketak hazkuntza mugatua dutenak izango dira, bai mantenuagatik bai eta inausketa zehatzengatik.

**Artículo 48.** *Situación jurídica de las redes de servicios suministrados por empresas privadas.*

El diseño, dotación y cálculo de los servicios suministrados por empresas privadas se efectuará según sus propias normas. En el proceso de redacción de los programas y proyectos a que hace referencia el artículo 39, informarán en la redacción de los proyectos y en la recepción de las obras.

Corresponderá a las empresas suministradoras el mantenimiento de las redes de servicios y de las acometidas en las condiciones expresadas en el artículo 47.

El Ayuntamiento podrá proponer a las empresas suministradoras una tasa por la utilización privativa o aprovechamientos especiales constituidos en el suelo, subsuelo o vuelo de las vías públicas municipales, a favor de empresas explotadoras de servicios de suministros que resulten de interés general o afecten a la generalidad o a una parte importante del vecindario.

**Artículo 49.** *Riego de los espacios públicos.*

Se utilizará el agua de lluvia para el riego de zonas verdes, parterres, parques, jardines y plazas que reúnan las condiciones precisas para su captación y almacenaje. La no disposición de esta instalación deberá motivarse técnicamente en los proyectos de urbanización o de obras ordinarias.

#### CAPÍTULO II.4. SERVICIO DE RECOGIDA DE RESIDUOS URBANOS

**Artículo 50.** *Recogida de Residuos Urbanos.*

Se aplicará lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente a la regulación de recogida y tratamiento de residuos urbanos.

#### CAPÍTULO II.5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

**Artículo 51.** *Niveles de Iluminación de las vías y espacios públicos.*

Las vías y espacios públicos dispondrán de alumbrado público en las condiciones establecidas por la legislación sectorial aplicable.

Los valores en servicio de los niveles luminosos se reducirán a los valores mínimos señalados en el RD1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en las instalaciones de alumbrado exterior o disposición que lo modifique.

En los casos de zonas de pasos subterráneos, espacios inseguros, o cualquier ámbito que requiera mayores niveles de luminancia, se activará de forma complementaria a la anterior mediante dispositivos de detección de presencia.

**Artículo 52.** *Soportes y Luminarias.*

Los soportes y luminarias se dispondrán en una relación adecuada entre la altura de la luminaria y anchura del espacio a iluminar.

Las luminarias serán de bajo consumo energético y alta eficacia. Dirigirán su haz hacia la superficie a iluminar evitando la contaminación lumínica producida hacia el cielo.

**Artículo 53.** *Características de la Red.*

La red de alumbrado público se diseñará según lo previsto en las disposiciones técnicas en vigor, con el objetivo de menor gasto energético posible.

#### CAPÍTULO II.6. JARDINERÍA Y ARBOLADO

**Artículo 54.** *Plantaciones ornamentales.*

A los efectos de esta ordenanza se denominan plantaciones ornamentales aquellas de crecimiento limitado bien mediante mantenimiento garantizado o podas selectivas.

Egingo diren ornamentuzko landaketetan, bai zuhaitza bai eta heskaiekin, ekidin egingo dira pertsona bat bertan gorderik izateko bezalako espazioak.

Ahalik eta mantenu eta ureztatze beharizan gutxien duten espezieak aukeratuko dira.

*55. artikulua. Zuhaitzi handiak.*

Ordenantza honen arabera, zuhaitzi handiak izango dira, mantenurik behar ez dutenak ez delako beharrezkoa bere hazkuntza mugatzea eraikinen gertutasuna dela edo beste arrazoi-  
rengatik dela eta.

Zuhaitzi handiak landatzeko, kontutan izango dira landaketa sasoia, bere hazkuntza, beraien arteko banaketa distantzia, zuhaitz txorkoen tamaina egokia, zuhaitzen hazkuntza oztopatu dezaketen inguruko eraikinetan hegalik baden eta espaloietan kokatzekotan, hauen zabalera.

Nagusiki bertako espezieak aukeratuko dira eta kontutan izango da beraien fruitu edo haziek hiri-altzari, zoru eta pertsona eta ibilgailuetan kalterik egin badezakete.

*56. artikulua. Parterreak.*

Bere mantenua bermatzeko asmoz, parterreek 100 m<sup>2</sup>ko gutxieneko azalera izango dute eta hiru metro diametrotako zirkulua marraztu ahalko da bertan.

II.7. ATALA. HIRI-ALTZARIAK

*57. artikulua. Hiri-altzari elementuak.*

Hiri-altzariak, D68/2000, apirilaren 11koa, bere II. eranskinan, 4.1. artikuluan definitutakoak izango dira. Bere elementuak ere araudi berdinean zehaztutakoak izango dira.

Bere ezarpen eta ezaugarritan, irisgarritasun araudiak dioenez gain, hurrengo atalak ere kontutan izango dira.

*58. artikulua. Hiri-altzarien ezarpenerako ingurumen irizpideak.*

Hiri-altzarien ezarpenean kontutan izango dira iraunkortasuna, beraien fabrikazioan material birziklatuak erabiltzea, erabiltako materialak lotzeko gutxieneko energia gastua izatea eta beraien bizitza bukatzean birziklagarriak izatea.

Kontutan izango da erabiliko diren materialak inguru geografikotik ateratakoak izatea garraio gastuak ekiditeko.

Ez dira pertsona zein ingurumenarentzat material edo akabera kutsagarriak erabiliko.

*59. artikulua. Hiri-altzarien ikerketa eta berrikuntza irizpideak.*

Urbanizazio proiektuak eta obra osagarrien proiektuak, hiri-  
altzarien ikerketa eta berrikuntzaren irizpideak kontutan hartuko dituzte hiri altzariak aukeratzeko anean, Honako elementu hauen dotazioa esaterako:

- Haur joko didaktikoak (uraren zikloarekin zerikusia dutenak, arazketa,)
  - Pertsona helduentzat ariketa elementuak.
  - Txakur zaborrentzat ontziak.
  - Eskala txikiko konpost-gailuak.
- Etb.

En las plantaciones ornamentales que se efectúen, tanto de arbolado como de setos, se impedirá la creación de espacios donde pueda haber personas al acecho.

Se elegirán especies cuyo mantenimiento y necesidades de riego se reduzcan al mínimo posible.

*Artículo 55. Arbolado de porte.*

A los efectos de esta ordenanza se denomina como arbolado de porte a aquellos que no requieren mantenimiento destinado a limitar su crecimiento por la proximidad de edificios u otras causas.

Para la plantación de arbolado de porte se tendrá en cuenta la época adecuada, su crecimiento, la separación entre ellos, el tamaño adecuado de los alcorques, la presencia de vuelos de la edificación que limiten su crecimiento y la anchura de las aceras en los casos que se implanten en estas.

Se elegirán preferiblemente especies autóctonas y se cuidará que sus frutos o semillas no causen daños en el mobiliario urbano, pavimento y en las personas y vehículos.

*Artículo 56. Parterres.*

Al objeto de garantizar un adecuado mantenimiento, todo parterre tendrá una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup> y podrá inscribirse en su interior un círculo de tres metros de diámetro.

CAPÍTULO II.7. MOBILIARIO URBANO

*Artículo 57. Elementos de mobiliario urbano.*

Se entiende por mobiliario urbano la definición expresada en el art. 4.1 del anejo II del D68/2000 de 11 de abril. Normas técnicas de accesibilidad, y como los elementos de mobiliario urbano los señalados al respecto en la citada normativa.

En su implantación y características además de lo dispuesto en la Normativa de accesibilidad se tendrá en cuenta los artículos siguientes.

*Artículo 58. Criterios medioambientales en la implantación del mobiliario urbano.*

En la implantación del mobiliario urbano se tendrá en cuenta su durabilidad, la utilización en su fabricación de materiales reciclados o valorizables, la utilización de materiales para cuya obtención sea mínimo el gasto energético y su reciclabilidad al fin de su vida útil.

Se valorará la utilización de materiales obtenidos en la proximidad del entorno geográfico con el fin de evitar gastos innecesarios de transporte.

No se utilizarán materiales o acabados tóxicos para las personas o el entorno.

*Artículo 59. Criterios de investigación e innovación en el mobiliario urbano.*

Los proyectos de urbanización o de obras ordinarias procurarán introducir en la elección del mobiliario urbano criterios de investigación e innovación como la dotación de los elementos siguientes:

- Juegos infantiles didácticos, en relación con el ciclo del agua, depuración, etc.
  - Elementos de ejercicio para personas mayores.
  - Contenedores de residuos caninos.
  - Compostadores a pequeña escala.
- Etc.

## II.8. ATALA. URBANIZAZIOAREN EXEKUZIO, ONARPEN ETA MANTENURAKO BALDINTZAK

**60. artikulua.** *Urbanizazio lanen exekuzioa eta espazio publikoaren erabilera.*

Aldi baterako lanak, eraikuntza obrak bezala, pribatu ala publikoak izanik, ezin izango dira 22 orduak eta hurrengo eguneko 7 orduak bitartean egin, lan hauek besteen jabetza bareneko hondoko mailan soinu gehikuntzak sortzen baldin badi-tuzte. Egunaren gainontzeko orduetan, erabilitako ekipoez ezingo dute 80 db(A) maila igo 1,5 m.-tako distantziara.

Gauetz lan egiteko galarazpen honetatik salbu gelditzen dira, urgentziazko lanak bai bukatu gabe ezin direlako utzi beharrezkoak izateagatik bai arriskutsuak direlako. Baita beraien ezau-garriengatik egunez egin ezin litezkeenak ere. Gauetzko lanak baimenduak izan beharko dira zarata mugak zeintzuk izango diren zehaztuz.

Gaueko 22 orduetatik, goizeko 7etara, merkantzien zamalana, kaxa, kontenedore, eraikuntzarako gaiak edo antzekoak manipulazioa galarazita gelditzen dira zabor bilketa, kaleen gar-biketa eta jakien banatzeak ez badira.

**61. artikulua.** *Zuinketa-akta.*

Urbanizazio lanak hasi ahal izateko, zuinketa-akta egin beharko da lehenik.

Obraren zuinketa tokian bertan egingo da udal teknikari eta obra zuzendariaren artean, eta bertan beharrezko akta idatziko da.

Gutxienez, akta horrek honako datuak jasoko ditu:

- Lanen hasierako data.
- Lanen perimetroa, azalera, lerrokadurak, sestrak eta lanen bidegarritasun fisikoak bermatzen duten beste datuak.
- Parte hartzen duten teknikarien izen eta titulazioak.

**62. artikulua.** *Ikuskapena, obra-onarpen eta bermea.*

Udal teknikariek, urbanizazio lanak behar adina alditan ikus-katu ahal izango dituzte, honakoa jasota geldituko delarik:

- Zuinketaren egiaztapena.
- Edateko ur horniduraren presioa eta saneamenduaren iragazgaitza egiaztatzeko frogak
- Bide zoruaren geruza egiaztapena.
- Argiztatze publikoaren instalakuntza.
- Ornamentu eta lorategi lanen gauzatzea.

Urbanizazio lanen obra-onarpena 2/2006 legearen 198. artikulua araberaz gauzatuko da.

Behin urbanizazio lanen obra-onarpena eginik, lanen berme epea zein exekutatuaren erantzukizuna, indarrean dauden kontratazio arauak ezartzen dutenaren arabera gauzatuko da.

**63. artikulua.** *Urbanizazioen mantenu eta kontserbazioa.*

Udalari dagokio urbanizazioen mantenua izaera publikoa duten kasu guztietan, honako salbuespenak kontutan izanik:

- Hiri zerbitzuak ematen dituzten enpresek beraien azpiegi-tura orokorrak mantendu beharko dituzte.
- Jabe pribatuei 47 artikuluan ezartzen dituen baldintzen arabera dauden zerbitzurako eroanbide guztiak.

## CAPÍTULO II.8. CONDICIONES DE EJECUCIÓN, RECEPCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

**Artículo 60.** *Ejecución de las obras de urbanización y utilización del espacio público.*

Los trabajos temporales, como las obras de construcción pública o privada, no podrán realizarse entre las 22 horas y las 7 horas del día siguiente si producen un incremento sobre el nivel de fondo de los niveles sonoros del interior de propiedades ajenas. Durante el resto de la jornada los equipos empleados no podrán originar a 1,5 m. de distancia niveles sonoros superiores a los 80 dB (A).

Se exceptúa de la prohibición de trabajar en horas nocturnas, las obras urgentes por razones de necesidad, peligro, imposibilidad justificada de dejar inconclusa una tarea específica o aquellas que por sus inconvenientes no puedan hacerse de día. El trabajo nocturno deberá ser autorizado determinándose en la autorización los límites sonoros que deberá cumplir.

Entre las 22 horas y las 7 horas de la mañana siguiente, se prohíben las actividades de carga y descarga de mercancías, manipulación de cajas, contenedores, materiales de construcción y objetos similares, salvo las operaciones de recogida de basuras, limpieza de calles y reparto de víveres.

**Artículo 61.** *Acta de replanteo.*

El inicio de las obras de urbanización precisará el replanteo previo de las mismas.

El replanteo de las obras será efectuado materialmente sobre el terreno por el técnico municipal y el director de la obra, y en base al mismo se levantará, el acta correspondiente.

El acta recogerá al menos los siguientes aspectos:

- Fecha del inicio de la obra.
- Plano delimitando en el mismo, el perímetro de la obra, su superficie, las alineaciones, rasantes y cuantos elementos sean necesarios para comprobar la viabilidad física de la obra.
- Nombre y titulación de los técnicos intervinientes.

**Artículo 62.** *Inspección, recepción y garantía.*

Las obras de urbanización podrán ser revisadas por los servicios técnicos municipales, cuantas veces lo estimen oportuno, dejando constancia lo siguiente:

- Comprobación del replanteo.
- Realización de las pruebas de presión en la red de agua potable y estanqueidad en la de saneamiento.
- Comprobación de las capas de afirmado de los viales.
- Instalación de alumbrado público.
- Realización de las obras de ornamento y jardinería.

La recepción de las obras de urbanización se efectuará según el procedimiento señalado en el art.198 de la Ley 2/2006.

Una vez recibida la urbanización, tanto el plazo de garantía como las responsabilidades derivadas de lo ejecutado, se ajustarán a lo establecido en la legislación vigente en materia de contratación.

**Artículo 63.** *Mantenimiento y conservación de la urbanización.*

Corresponderá al Ayuntamiento el mantenimiento de la urbanización en todos los ámbitos de uso y dominio público, con las siguientes excepciones:

- A las empresas suministradoras de servicios urbanos corresponderá el mantenimiento de las redes de infraestructuras generales que corresponda.
- A los propietarios privados corresponderá el mantenimiento de las conducciones de los servicios que se encuentren en las condiciones establecidas en el artículo 47.

Entitate laguntzaileei, hitzarmen bidez adostutako urbanizazio edo hauen atalak.

**64. artikulua.** *Mantentze erantzukizuna: Zoru publikoaren okupazioa sestra azpitik, erabilera publikoko zortasuna, mankomunitateak.*

Erabilera publikoko zortasuna duten gunetan edo sestra azpitik erabilera pribatua duten zoru publikoetan, udalari dagokio zerbitzuen kostuak bai eta argiteria publikoaren mantentzea, azalerako akaberak, lotze elementuak eta jauste-arriskuen aurkako neurriak.

Erabilera publikoko zortasuna duten gunetan edo sestra azpitik erabilera pribatua duten zoru publikoetan, sestra azpiko jabe edo erabiltzaileei dagokie inpermeabilizazioa (babes eta isolamendu termikoa barne), malden sortzea eta jasan egiten duen egitura mantentzea.

#### 4.4. KATALOGOA

**1. artikulua.** *Intereseko elementuak, eraikinak edo multzoak.*

Interes historikoa, arkeologikoa, arkitektonikoa eta hirigintzakoa duen Oiartzungo ondarea babesteari dagokionez, Plan Orokor hauetan, Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Zuzendaritzak emandako zerrendetan jasota dauden elementuak bildu dira. Horiek honekin batera atxikituriko planoetan identifikatu eta kokatzen dira.

**2. artikulua.** *Babesturiko ondasunen araubide urbanistikoa eta babes jaurbideak.*

Katalogatutako intereseko elementu, eraikin edo multzoen hirigintza-erregularizazioa Oiartzungo H.A.P.O.ren hirigintza-arautegi orokorraren (4.1 dokumentua) 111 artikulua bainan egingo da.

**3. artikulua.** *Babesturiko ondasunen zerrenda.*

Hona hemen babestutako ondasunen zerrenda:

1. Ondare arkeologikoa.

1.1. Kalifikatutako kultur ondasunak:

– Arditurriko meategiak (EJren zerrenden zenbakia: 53) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean daude jasota (84/01/18ko 10. EHAren bitartez bideratua).

– Oiartzungo estazio megalitikoak (137/2003 Dekretua, ekainaren 24koa, Gipuzkoako Lurralde Historikoan dauden zenbait estazio megalitiko, monumentu-multzoaren kategorian, kultur ondasun gisa deklaratzeko eta babes-araudia ezartzeko dena, 133 zk.ko EH Aldizkari Ofiziala, 03/07/08koa) Estazio honi, ondoko monumentu megalitiko hauek dagozkio («Gipuzkoako Karta Arkeologikoa – I Megalitoak» eta «Megalitoak – Aurkuntza berriak, 1990-2001» lanetan daude jasota):

– Arritxulangañako harrespilak (EJren zerrenden zenbakia: 56).

– Arritxurietako harrespila (EJren zerrenden zenbakia: 57) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean dago jasota.

– Basateko harrespilak (EJren zerrenden zenbakia: 58) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean daude jasota.

– Egiaroko harrespilak (EJren zerrenden zenbakia: 59) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean daude jasota.

– Elorritako Gañako harrespila (EJren zerrenden zenbakia: 60) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean dago jasota.

– Kauso I-eko harrespilak (EJren zerrenden zenbakia: 62) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean daude jasota.

A las entidades colaboradoras o de conservación, la urbanización o partes de la misma establecida mediante convenio.

**Artículo 64.** *Responsabilidades de mantenimiento en situaciones de ocupación de suelo público bajo rasante, de servidumbres de uso público, mancomunadas, etc.*

En las zonas sometidas a servidumbre de uso público u ocupación privada bajo suelo público, corresponderá al Ayuntamiento los costes del servicio y el mantenimiento del alumbrado público, acabados superficiales, incluidos los elementos de agarre o anclaje, y los elementos de defensa contra las caídas.

En las zonas sometidas a servidumbre de uso público u ocupación privada bajo suelo público, corresponderá a los propietarios u ocupantes de las superficies bajo suelo público, el mantenimiento de las impermeabilizaciones, incluida su protección y aislamiento térmico, la formación de pendientes y la estructura portante.

#### 4.4. CATÁLOGO

**Artículo 1.** *Elementos, edificios o conjuntos de interés.*

En relación a la protección del patrimonio de interés histórico arqueológico, arquitectónico y urbanístico de Oiartzun se han incorporado en el catálogo del Plan General los elementos incluidos en los listados facilitados por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco y por la Dirección de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que se identifican y localizan en los planos adjuntos.

**Artículo 2.** *Regulación urbanística de los bienes protegidos y regímenes de protección.*

La regulación urbanística de los elementos, edificios o conjuntos de interés catalogados se efectuará de acuerdo a lo establecido en el artículo 111 de la Normativa Urbanística General (Documento 4.1.) del P.G.O.U. de Oiartzun.

**Artículo 3.** *Relación de los bienes protegidos.*

La relación de bienes protegidos es la siguiente:

1. Patrimonio arqueológico.

1.1. Bienes culturales calificados.

– Minas de Arditurri (Número de los listados de G.V.53) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa (tramitado por el *Boletín Oficial del País Vasco* N.º 10 18/01/84).

– Estación Megalítica de Oiartzun (Decreto 137/2003, de 24 de junio, por el que se califican como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, varias Estaciones Megalíticas del Territorio Histórico de Gipuzkoa, y se fija su régimen de protección, *Boletín Oficial del País Vasco* N.º 133, 08/07/03), pertenecen a esta estación los siguientes Monumentos Megalíticos, los cuales están incluidos en la Carta Arqueológica de Gipuzkoa-I Megalitos y Megalitos -Nuevos descubrimientos 1990-2001:

– Cromlechs de Arritxulangaña (Número de los listados de G.V.56).

– Cromlech de Arritxurieteta (Número de los listados de G.V.57) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

– Cromlechs de Basate (Número de los listados de G.V.58) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

– Cromlechs de Egiar (Número de los listados de G.V.59) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

– Cromlech de Elorritako Gaña (Número de los listados de G.V.60) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

– Cromlechs de Kauso I (Número de los listados de G.V.62) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

– Kauso II-ko harrespilak (EJren zerrenden zenbakia: 63) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean daude jasota.

– Munerrekoko harrespilak (EJren zerrenden zenbakia: 64) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean daude jasota.

– Oianleku Iparraldeko harrespilak (EJren zerrenden zenbakia: 65) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean daude jasota «Oyanleku harrespilak» gisa.

– Oianleku Hegoaldeko harrespilak (EJren zerrenden zenbakia: 66) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean daude jasota «Oyanleku trikuharria» gisa.

– Urkulu Txiki Egiako harrespilak (EJren zerrenden zenbakia: 67) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean daude jasota.

– Gainzabaleko trikuharria (E.J. zerrenden 69.).

– Arritxurietako Gañako harrespilak (EJren zerrenden zenbakia: 70).

1.2. EAEko ustezko arkeologia-zona gisa deklaraturakotako zonak (1997ko irailaren 11ko ebazpena – 208. *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*, 1977ko urriaren 30ekoak):

– Arrieta baserria (A) (EJren zerrenden zenbakia: 4).

– Yerobi baserria (A) (EJren zerrenden zenbakia: 7).

– Garro baserria (A) (EJren zerrenden zenbakia: 8) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean dago jasota.

– Zuaznabar baserria (A) (EJren zerrenden zenbakia: 9) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean dago jasota.

– Soraburu baserria (A) (EJren zerrenden zenbakia: 10).

– Arizabalo baserria (A) (EJren zerrenden zenbakia: 11) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean dago jasota.

– Bidegurutzeta baserria (A) (EJren zerrenden zenbakia: 12) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean dago jasota.

– Auztegi-Zarra baserria (A) (EJren zerrenden zenbakia: 13).

– San Salbatore Agirrekoaren ermita (egun Juanita Enea baserria) (A) (EJren zerrenden zenbakia: 14) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean dago jasota.

– Makutso baserria (A) (EJren zerrenden zenbakia: 16).

– Garbuno baserria (A) (EJren zerrenden zenbakia: 17).

– Iturrioz dorretxea (B) (EJren zerrenden zenbakia: 18).

– Ezpaindegi baserria (A) (EJren zerrenden zenbakia: 19).

– Garano baserria (A) (EJren zerrenden zenbakia: 20) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean dago jasota.

– Oiartzabal Haundi dorretxea (A) (EJren zerrenden zenbakia: 21).

– Gabiola/Eldotz errotako burdinola (D) (EJren zerrenden zenbakia: 22).

– Arbide baserria (A) (EJren zerrenden zenbakia: 23) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean dago jasota.

– Arbide burdinola (aurritan) (E) (EJren zerrenden zenbakia: 24) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean dago jasota.

– Aran dorretxea (A) (EJren zerrenden zenbakia: 25).

– Araneder baserria (A) (EJren zerrenden zenbakia: 26).

– Aranburu baserria (A) (EJren zerrenden zenbakia: 27) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean dago jasota.

– Aranburuola burdinola (ageriko azpiegiturarik gabe) (E) (EJren zerrenden zenbakia: 28).

– Arraskue baserria (A) (EJren zerrenden zenbakia: 29) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean dago jasota.

– Bidasoro baserria (A) (EJren zerrenden zenbakia: 30) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean dago jasota.

– Cromlechs de Kauso II (Número de los listados de G.V.63) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

– Cromlechs de Munerre (Número de los listados de G.V.64) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

– Cromlechs de Oianleku Norte (Número de los listados de G.V.65) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa como Cromlechs Oyanleku.

– Cromlechs de Oianleku Sur (Número de los listados de G.V.66) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa como Dolmen Oyanleku.

– Cromlechs de Urkulu Txiki Egi (Número de los listados de G.V.67) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

– Dolmen de Gainzabal (Número de los listados de G.V.69).

– Cromlechs Arritxurietako Gaña (Número de los listados de G.V.70).

1.2. Zonas declaradas de presunción arqueológica por la CAPV (Resolución de 11 de septiembre de 1997 – *Boletín Oficial del País Vasco* n.º 208 de 30 de octubre de 1977):

– Caserío Arrieta (A) (Número de los listados de G.V.4).

– Caserío Yerobi (A) (Número de los listados de G.V.7).

– Caserío Garro (A) (Número de los listados de G.V.8) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

– Caserío Zuaznabar (A) (Número de los listados de G.V.9) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

– Caserío Soraburu (A) (Número de los listados de G.V.10).

– Caserío Arizabalo (A) (Número de los listados de G.V.11) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

– Caserío Bidegurutzeta (A) (Número de los listados de G.V.12) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

– Caserío Auztegi-Zarra (A) (Número de los listados de G.V.13).

– Ermita de San Salvador de Agirre (hoy Caserío Juanita Enea) (A) (Número de los listados de G.V.14) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

– Caserío Makutso (A) (Número de los listados de G.V.16).

– Caserío Garbuno (A) (Número de los listados de G.V.17).

– Casa Torre Iturrioz (B) (Número de los listados de G.V.18).

– Caserío Ezpaindegi (A) (Número de los listados de G.V.19).

– Caserío Garano (A) (Número de los listados de G.V.20) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

– Casa Torre Oiartzabal Haundi (A) (Número de los listados de G.V.21).

– Ferrería de Gabiola/Eldotz errota (D) (Número de los listados de G.V.22).

– Caserío Arbide (A) (Número de los listados de G.V.23) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

– Ferrería de Arbide (ruinas) (E) (Número de los listados de G.V.24) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

– Casa-Torre Aran (A) (Número de los listados de G.V.25).

– Caserío Araneder (A) (Número de los listados de G.V.26).

– Caserío Aranburu (A) (Número de los listados de G.V.27) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

– Ferrería de Aranburuola (sin estructuras visibles) (E) (Número de los listados de G.V.28).

– Caserío Arraskue (A) (Número de los listados de G.V.29) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

– Caserío Bidasoro (A) (Número de los listados de G.V.30) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

- Ugarteola burdinola (D) (EJren zerrenden zenbakia: 31).
- Sein baserria (A) (EJren zerrenden zenbakia: 32) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean dago jasota.
- Aldako dorretxea (A) (EJren zerrenden zenbakia: 33) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean dago jasota.
- San Felipe eta Santiago Andrabakekoaren ermita (ageriko egiturarik gabe) (E) (EJren zerrenden zenbakia: 34).
- Urbietta baserria (A) (EJren zerrenden zenbakia: 35) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean dago jasota.
- Isasea baserria (A) (EJren zerrenden zenbakia: 36) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean dago jasota.
- Olaizberri baserria (A) (EJren zerrenden zenbakia: 37) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean dago jasota.
- Olaizarre baserria (A) (EJren zerrenden zenbakia: 38) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean dago jasota.
- Isasa burdinola (aurritan) (D) (EJren zerrenden zenbakia: 39).
  
- Olaizola baserria (A) (EJren zerrenden zenbakia: 40).
- Olaizola burdinola (aurritan) (B) (EJren zerrenden zenbakia: 41).
- Etxaluze baserria (A) (EJren zerrenden zenbakia: 42).
- Simone baserria (A) (EJren zerrenden zenbakia: 43).
- Fagoaga burdinola (ageriko egiturarik gabe) (E) (EJren zerrenden zenbakia: 44).
- Pagoa dorretxea (A) (EJren zerrenden zenbakia: 45).
- Olaetxe baserria (A) (EJren zerrenden zenbakia: 46) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean dago jasota.
- Olaunditu burdinola / «Fabrika Zarra» (aurritan) (E) (EJren zerrenden zenbakia: 47).
- Olaberria burdinola (D) (EJren zerrenden zenbakia: 48) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean dago jasota.
- Azkue dorretxea (A) (EJren zerrenden zenbakia: 49) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean dago jasota.
- Larre dorretxea (A) (EJren zerrenden zenbakia: 50).
- Arpidene baserria (A) (EJren zerrenden zenbakia: 51).
- Beloaga gotorlekua (aurritan) (E) (EJren zerrenden zenbakia: 52) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean dago jasota.
- Zontzorroizko meategiak (E) (EJren zerrenden zenbakia: 54) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean dago jasota.

A gakoa: eraikinaren harresi barruko area.

B gakoa: eraikinaren harresi barruko area + 15 metro haren inguruan, ertz kanpokoenetatik abiatuta.

C gakoa: elementuek okupatzen duten area + 5 metro haren inguruan, ertz kanpokoenetatik abiatuta.

D gakoa: eraikinak eta hari erantsitako instalazioek okupatzen duten area.

E gakoa: planoan zehaztutako area.

1.3. EAEko monumentu edo monumentu-multzo gisa deklaratzeko proposatutako zona edo elementu arkeologikoak.

– Lartaungo San Esteban parrokia-eliza (EJren zerrenden zenbakia: 1).

– Dorreko koba (EJren zerrenden zenbakia: 55) «Gipuzkoako Karta Arkeologikoa – II Kobak» eta «Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentala» lanetan dago jasota.

– Errekatxuloko kobazuloa.

1.4. Ustezko zona arkeologiko gisa deklaratzeko proposatutako zona edo elementu arkeologikoak:

– Ferrería Ugarteola (D) (Número de los listados de G.V.31).

– Caserío Sein (A) (Número de los listados de G.V.32) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

– Casa Torre Aldako (A) (Número de los listados de G.V.33) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

– Ermita de San Felipe y Santiago de Andravaque (sin estructuras visibles) (E) (Número de los listados de G.V.34).

– Caserío Urbietta (A) (Número de los listados de G.V.35) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

– Caserío Isasea (A) (Número de los listados de G.V.36) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

– Caserío Olaizberri (A) (Número de los listados de G.V.37) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

– Caserío Olaizarre (A) (Número de los listados de G.V.38) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

– Ferrería de Isasa (ruinas) (D) (Número de los listados de G.V.39).

– Caserío Olaizola (A) (Número de los listados de G.V.40).

– Ferrería Olaizola (ruinas) (B) (Número de los listados de G.V.41).

– Caserío Etxaluze (A) (Número de los listados de G.V.42).

– Caserío Simone (A) (Número de los listados de G.V.43).

– Ferrería Fagoaga (sin estructuras visibles) (E) (Número de los listados de G.V.44).

– Casa Torre Pagoa (A) (Número de los listados de G.V.45).

– Caserío Olaetxe (A) (Número de los listados de G.V.46) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

– Ferrería Olaunditu/ «Fabrika Zarra» (ruinas) (E) (Número de los listados de G.V.47).

– Ferrería de Olaberria (D) (Número de los listados de G.V.48) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

– Casa Torre Azkue (A) (Número de los listados de G.V.49) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

– Casa Torre Larre (A) (Número de los listados de G.V.50).

– Caserío Arpidene (A) (Número de los listados de G.V.51).

– Fortaleza de Beloaga (ruinas) (E) (Número de los listados de G.V.52) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

– Minas de Zontzorroitz (E) (Número de los listados de G.V.54) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

Clave A: Área intramuros del edificio.

Clave B: Área intramuros del edificio + 15 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

Clave C: Área que ocupa los elementos + 5 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

Clave D: Área que ocupa el edificio y las instalaciones anexas al mismo.

Clave E: Área que se especifica en el Plano.

1.3. Zonas o elementos arqueológicos propuestos para ser declarados monumentos o conjuntos monumentales de la CAPV.

– Iglesia Parroquial de San Esteban de Lartaun (Número de los listados de G.V.1).

– Cueva de Torre (Número de los listados de G.V.55) Incluido en la Carta Arqueológica de Gipuzkoa-II Cuevas y en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.

– Cueva de Errekatxulo.

1.4. Zonas o elementos arqueológicos propuestos para ser declaradas zonas de presunción arqueológica.

– Galtzerdi Muinoko kokalekua (EJren zerrenden zenbakia: 68).

1.5. Interes arkeologikoko ondasunak:

– Sancti Spiritus ospitalea (EJren zerrenden zenbakia: 2).

– Santa Maria Magdalena ermita eta ospitalea (EJren zerrenden zenbakia: 3).

– Yurrita burdinola (EJren zerrenden zenbakia: 5).

– Zuaznabar burdinola (EJren zerrenden zenbakia: 6).

– Aranguren burdinola (EJren zerrenden zenbakia: 15).

1.6. Megalito berriak:

– Algorrieta.

– Guardiko lepoa.

– Zaria I.

– Zaria II.

– Zaria III.

2. Ondare historiko-arkitektonikoa.

2.1. Arkitekturaren aldetik interesekotzat deklaraturako edo horretarako bideraturako monumentuek edo monumentu-multzoek (legezko babesa dute):

– Done Jakueren bidearen euskarri den bide-trazadura: 2/2012 Dekretuak, urtarrilaren 10ekoak, Done Jakueren Bidea, monumentu-multzoaren kategorian, kultur ondasun gisa deklaratzeko denak (12/01/27ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*), Oiartzungo udalerrian elementu hauek barne hartzen ditu:

– San Esteban eliza, babes bereziarekin (EJren zerrenden zenbakia:1) 1964-01-17ko Aginduak aitortua -64-02-29, 52 zki.ko *Estatuko Aldizkari Ofiziala*).

– Iturriotz dorrea (EJren zerrenden zenbakia: 14).

– Udaletxea. Babes ertaina, 2/2012 D. 3. zkia.

– Makutso baserria. Babes ertaina, 2/2012 D. 40. zkia.

– Garbuno/Zuberoa baserria. Babes ertaina, 2/2012 D. 41. zkia.

– Garaño baserria. Babes ertaina, 2/2012 D. 42. zkia.

– Pintoerreka bidea. Bideari atxikituriko Bide Historikoa, 2/2012 d. 132 zkia.

– Kalaerrotza kaltzada. Bideari loturiko Obra Zibila, 2/2012 D. 131 zkia.

– San Joan Batailatzaillearen ospitalea eta basilika, oinarritzko babesarekin (EJren zerrenden zenbakia: 2) 1964-01-17ko Aginduak aitortua -64-02-29, 52 zki.ko *Estatuko Aldizkari Ofiziala*).

Zurezko egitura eta kale nagusiko teilatu-hegalak dituzten etxeak. Monumentu deklaratuak 1964-01-17ko Aginduaren bidez (64-02-29, 52 zki.ko *Estatuko Aldizkari Ofiziala*): Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1190 Legearen Lehen Xedapen Gehigarriaren arabera, Zermugatutako Kultur Ondasunaren izaera dute, Monumentu kategoriarekin, Mugaketa eta Babes araubideari dagokionez aplikagarri zaien babes arautegiari loturik izango direlarik.

Beraz, 7/1990 Legearen 12. artikulua ezarritako Babes Araubidea idatzi arte, aipatu ondasunetan baimendu ahal izango diren esku-hartzeak ondare horren baloreak mantentzea bermatu beharko dute, Zaharberritze Zientifikoaren eraikuntzako esku-hartzeen bitartez, azken hauek, abenduaren 30eko, on-

– Asentamiento de Galtzerdi Muino (Número de los listados de G.V.68).

1.5. Bienes de Interés Arqueológico:

– Hospital de Sancti Spiritus (Número de los listados de G.V.2).

– Ermita Hospital de Santa María Magdalena (Número de los listados de G.V.3).

– Ferrería Yurrita (Número de los listados de G.V.5).

– Ferrería de Zuaznabar (Número de los listados de G.V.6).

– Ferrería de Aranguren (Número de los listados de G.V.15).

1.6. Nuevos Megalitos:

– Algorrieta.

– Guardiko lepoa.

– Zaria I.

– Zaria II.

– Zaria III.

2. Patrimonio histórico-arquitectónico.

2.1. Monumentos y conjuntos monumentales declarados o incoados arquitectónicamente (gozan de protección legal):

– Trazado viario como soporte del Camino de Santiago. El decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago (*Boletín Oficial del País Vasco* 27/01/2012) incluye en el municipio de Oiartzun los siguientes elementos:

– Iglesia de San Esteban. D2/2012 Listado de Protección Especial. N.º 1. (Declarada monumento, mediante Orden de 17-01-64 (*Boletín Oficial del Estado* n.º 52, de 29-02-64)

– Torre de Iturriotz. D2/2012 Listado de Protección Especial. N.º 14.

– Ayuntamiento. D2/2012 Listado de Protección Media. N.º 3.

– Caserío Makutso. D2/2012 Listado de Protección Media. N.º 40.

– Caserío Garbuno/Zuberoa. D2/2012 Listado de Protección Media. N.º 41.

– Caserío Garaño. D2/2012 Listado de Protección Media. N.º 42.

– Camino Pintoerreka. D2/2012 Caminos históricos afectos al Camino. N.º 132.

– Calzada de Kalaerrotza. D2/2012 Obra civil afecta al Camino. N.º 131.

– Hospital y Basílica de S. Juan Bautista. Listado de Protección Básica. N.º 2. (Declarado monumento, mediante Orden de 17-01-64 (*Boletín Oficial del Estado* n.º 52, de 29-02-64).

– Casas con entramados y aleros en la calle Principal, declaradas monumentos, mediante Orden de 17-01-64 (*Boletín Oficial del Estado* n.º 52, de 29-02-64) (A tenor de la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, estos inmuebles tienen la consideración de Bien Cultural Calificado, con la categoría de Monumento, quedando sometidos al régimen jurídico de protección aplicable a los mismos, en cuanto a Delimitación y Régimen de Protección.

Por lo tanto, hasta que sea redactado el Régimen de Protección previsto en el Art. 12 de la Ley 7/1990, las intervenciones permitidas en ellos deben asegurar la correcta preservación de los valores de los mencionados bienes, mediante intervenciones constructivas de Restauración Científica, definidas en el



dare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketara babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren «I Eranskina. Birgaitzeko esku-hartzeak» izenekoan zehazten den eran.

- Felizenea etxea (Mendiburu kalea, 1).
- Etxea (Mendiburu kalea, 3).
- Lizargarate etxea (Mendiburu kalea, 8).
- Arpidenea etxea.
- Arditurriko meategiak.

2.2. EAEko monumentu edo monumentu-multzo deklaratzeko proposatutako ondasun higiezinak:

- San Esteban plaza 4ko etxea (EJren zerrenden zenbakia: 5).
- San Esteban plaza 6 eta 7ko etxea (EJren zerrenden zenbakia: 7).
- San Esteban plaza 8ko etxea (EJren zerrenden zenbakia: 8).
- Urdinolane etxea (EJren zerrenden zenbakia: 11).
- Iburgain etxea (EJren zerrenden zenbakia: 12).
- San Joan 8ko etxea (EJren zerrenden zenbakia: 15).
- Ozenziyo ermita (EJren zerrenden zenbakia: 19) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean dago jasota.
- Kazkazuri 5eko etxea (EJren zerrenden zenbakia: 20).
- Komisione etxea (EJren zerrenden zenbakia: 25).
- Pagua baserria (EJren zerrenden zenbakia: 28).
- Mikelete baserria 17 (EJren zerrenden zenbakia: 29).
- Añaburu baserria (EJren zerrenden zenbakia: 33).
- Auztegi Zaharra baserria (EJren zerrenden zenbakia: 36) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean dago jasota.
- Lerobi Haundi baserria (EJren zerrenden zenbakia: 37) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean dago jasota.
- Arbide baserria (EJren zerrenden zenbakia: 44) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean dago jasota.
- Oiarzabal Haundi baserria (EJren zerrenden zenbakia: 45).
- Bidasoro baserri eta errota (EJren zerrenden zenbakia: 48) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean dago jasota.
- Penadegi Zahar baserria (EJren zerrenden zenbakia: 61).
- Olaberria burdinola (EJren zerrenden zenbakia: 81) Gipuzkoako Gidaliburu Historiko Monumentalean dago jasota.
- Iurrita errota (EJren zerrenden zenbakia: 87).
- Artikutzako trenbidea. Trenbide horren elementu interesgarriak gordetzen dira oraindik, hala nola, zelaigunea, zenbait tunel eta buruetako aurri, eta planoen galga. Aipatzekoak dira Biandizko tunela (artzain batek erabiltzen du), Urmendiko tunela, Zaldin Berri inguruan, Artasoron kokatutako plano-burua eta «Topo»-aren bidezubia, autobidearen ordainlekutik gertu.
- Arditurriko meatze-barrutiko kaltzinazio labea.
- Presa eta kanala (Arditurri).
- Arditurriko meatze-trenbidea.
- Madalensoro kanpoaldeko frontoiak.
- Madalensoro barrualdeko frontoia.
- Madalensoro probalekua.
- Kastroko iturria.
- Manufacturas guipuzcoanas de caucho y latex. S.A.

Anexo I» Intervenciones de Rehabilitación» contenidas en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

- Casa Felizenea (Mendiburu 1).
- Casa (Mendiburu 3).
- Casa Lizargarate (Mendiburu 5).
- Casa Arpidenea.
- Minas de Arditurri.

2.2. Bienes inmuebles propuestos para ser declarados monumentos o conjuntos monumentales de la C.A.P.V.:

- Casa Plaza de San Esteban 4 (Número de los listados de G.V.5).
- Casa Plaza de San Esteban 6 y 7 (Número de los listados de G.V.7).
- Casa Plaza de San Esteban 8 (Número de los listados de G.V.8).
- Casa Urdinolane (Número de los listados de G.V.11).
- Casa Iburgain (Número de los listados de G.V.12).
- Casa San Juan 8 (Número de los listados de G.V.15).
- Ermita de Ozenziyo (Número de los listados de G.V.19) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.
- Casa Kazkazuri 5 (Número de los listados de G.V.20).
- Casa Komisione (Número de los listados de G.V.25).
- Caserío Pagua (Número de los listados de G.V.28).
- Caserío Mikelete 17 (Número de los listados de G.V.29).
- Caserío Añaburu (Número de los listados de G.V.33).
- Caserío Auztegi Zaharra (Número de los listados de G.V.36) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.
- Caserío Lerobi Haundi (Número de los listados de G.V.37) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.
- Caserío Arbide (Número de los listados de G.V.44) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.
- Caserío Oiarzabal Haundi (Número de los listados de G.V.45).
- Caserío y Molino Bidasoro (Número de los listados de G.V.48) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.
- Caserío Penadegi Zahar (Número de los listados de G.V.61).
- Ferrería de Olaberria (Número de los listados de G.V.81) Incluido en la Guía Histórico-Monumental de Gipuzkoa.
- Molino Iurrita (Número de los listados de G.V.87).
- Ferrocarril de Artikutza: Todavía se conservan interesantes elementos del citado ferrocarril: La explanación, algunos túneles y ruinas de las cabezas, y el freno de los planos. Destaca el túnel de Bianditz utilizado por un pastor, el túnel de Urmendi cerca de Zaldin Berri, y la cabeza de plano situada en Artasoro así como el túnel situado junto al viaducto del Topo, cerca del peaje de la autopista.
- Horno de calcinación de coto minero de Arditurri.
- Presa y canal (Arditurri).
- Ferrocarril minero de Arditurri.
- Frontones exteriores Madalensoro.
- Frontón interior Madalensoro.
- Probaleku Madalensoro.
- Fuente de Castro.
- Manufacturas guipuzcoanas de caucho y latex. S.A.

2.3. Udal mailan babesteko proposatzen diren ondasunak.

- Arditurriko barrutia. Laborategia.
- Arditurriko barrutia. Bulegoak.
- Arditurriko barrutia. Meatzarien barrakoia.
- Arditurriko barrutia. Ur biltegia.
- Arditurriko barrutia. Karbonato kaltzinatuaaren biltegia.
- Ugarteola – Txokorrene. Zubia.
- Ugarte Errota.
- Mikelete 14 etxea.
- Agerre baserria.
- Peruene etxea.
- Topoaren biaduktua.
- Igartza baserria.
- Bidegurutzeta / Birauzta baserria.
- Arizabalo etxea.
- Saltoki.
- Mendiburu 14 ko etxea.
- Txikirriene etxea.
- Aialde 8ko etxea.
- San Juan 16ko etxea.
- Apaiz etxea.
- Senene etxea.
- Posta etxea.
- Indianoenea etxea.
- San Esteban 11ko etxea.
- Ergoiengo frontoia.
- Olaetxe baserria.
- Etxeluze baseria.
- Iparragirre baserria.
- Azkue baserria.
- Olaitz berri baserria.
- Isasea baserria.
- Urbietta baserria.
- Soroeta / Arpide baserria.
- Sein baserria.
- Olaizola baserria.
- Olaizarre baserria.
- Simone baserria.
- Txarondo errota.
- Zaluaga errota.
- Olaberriako zubia.
- Arpide baserria.
- Andrearriaga baserria.
- Gurutzeko frontoia.
- Aldako baserria.
- Usategieta berri baserria.
- Caserío Zubietane.
- Sancho etxea.
- Iturriozko Ozentzio kaleko 2, 4 eta 6ko etxebizitzak eraikiak.

2.3. Bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel Municipal:

- Coto de Arditurri. Laboratorio.
- Coto de Arditurri. Oficinas.
- Coto de Arditurri. Barracón de mineros.
- Coto de Arditurri. Depósito de aguas.
- Coto de Arditurri. Depósito de carbonato calcinado.
- Puente Ugarteola – Txokorrene.
- Molino Ugarte.
- Casa Mikelete 14.
- Caserío Agerre.
- Casa Peruene.
- Viaducto del topo.
- Caserío Igartza.
- Caserío Bidegurutzeta / Birauzta.
- Casa Arizabalo.
- Saltoki.
- Casa Mendiburu 14.
- Casa Txikirriene.
- Casa Aialde 8.
- Casa San Juan 16.
- Casa cural.
- Casa Senene.
- Casa Posta.
- Casa Indianoenea.
- Casa San Esteban 11.
- Frontón de Ergoien.
- Caserío Olaetxe.
- Caserío Etxeluze.
- Caserío Iparragirre.
- Caserío Azkue.
- Caserío Olaitz berri.
- Caserío Isasea.
- Caserío Urbietta.
- Caserío Soroeta / Arpide.
- Caserío Sein.
- Caserío Olaizola.
- Caserío Olaizarre.
- Caserío Simone.
- Molino Txarondo.
- Molino Zaluaga.
- Puente Olaberria.
- Caserío Arpide.
- Caserío Andrearriaga.
- Frontón de Gurutze.
- Caserío Aldako.
- Caserío Usategieta berri.
- Caserío Zubietane.
- Casa Sancho.
- Edificios de viviendas n.º 2, 4 y 6 de Ozentzio Kalea en Iturriotz.

- Osentzio z/g. etxea.
- Araneder errota.
- Garmendi Txiki baserria.
- Torres baserria.
- Ezpaindegí baserria.
- Iragorri baserria.
- Eldotz errota.
- Txalaka errota.
- Ibarre baserria.
- Araneder baserria.
- Artaso probalekua.
- Artaso frontoia.
- Caserío Aranburu baserria.
- Arraskue baserria eta errota.
- Ramón Vizcaino S.A.
- Sánchez Roman.
- Bulego eta produkzioarako industri-nabea.
- Arane baserria.
- Isasti errota.
- Severonea etxea.
- Oiartzungo hilerriko hilobi-monumentua, Luis Peña Gantxegi arkitektoarena (1977).
- Orokorrean Luis Peña Gantxegi arkitektoaren obrak.

- Casa Osentzio s/n.
- Molino Araneder.
- Caserío Garmendi Txiki.
- Caserío Torres.
- Caserío Ezpaindegí.
- Caserío Iragorri.
- Molino Eldotz.
- Molino Txalaka.
- Caserío Ibarre.
- Caserío Araneder.
- Probaleku Artaso.
- Frontón Artaso.
- Caserío Aranburu.
- Molino y caserío Arraskue.
- Ramón Vizcaino S.A
- Sánchez Roman.
- Oficinas y nave de producción.
- Caserío Arane.
- Molino Isasti.
- Casa Severonea.
- Monumento funerario del Cementerio de Oiartzun obra de Luís Peña Gantxegi (1977).
- Edificios en general pertenecientes a la obra del arquitecto Luis Peña Gantxegi.